

Verfahren

Anlage zur Niederschrift über die
Sitzung des Gemeinderates
Haselbach am 25. Juni 2014, zu
TOP 5

AUFSTELLUNG

Der Gemeinderat von Haselbach hat in seiner Sitzung am 22. April 2013 den Erlass einer Außenbereichssatzung für den Ortsteil Zachersdorf beschlossen.

Mitterfels, 02.07.2013

.....
Erster Bürgermeister

BETEILIGUNG VON BEHÖRDEN UND ÖFFENTLICHKEIT SOWIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB findet am 25.07.2013 sowie die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.07.2013 bis 22.08.2013 statt.

Die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wird gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung durchgeführt.

Mitterfels, 02.07.2013

.....
Erster Bürgermeister

SATZUNG

Die Gemeinde Haselbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom gemäß § 35 Abs. 6 BauGB als Satzung beschlossen.

Mitterfels,

.....
Erster Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Die Außenbereichssatzung mit Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Mitterfels,

.....
Zweiter Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Die Gemeinde Haselbach hat am die Außenbereichssatzung nach § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit rechtsverbindlich.

Mitterfels,

.....
Erster Bürgermeister

Begründung zur Außenbereichssatzung für den Ortsteil Zachersdorf

Aufstellungsbeschluss

Am 22. April 2013 hat die Gemeinde Haselbach den Aufstellungsbeschluss für eine Außenbereichssatzung zum Ortsteil Zachersdorf erlassen.

Anlass und Planungsziel

Die Gemeinde Haselbach plant den Erlass einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB, um für den bebauten Außenbereich von Zachersdorf weitere zu Wohnzwecken und/oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienende Vorhaben zu ermöglichen. Hauptanlass ist die geplante Bebauung einer Teilfläche aus Fl. Nr. 994/1 Gemarkung Haselbach. Da alle Infrastrukturvoraussetzungen (Abwasser, Wasser, Erschließungsstraße) vorhanden sind und durch den Geltungsbereich der Satzung die vorhandene Bebauung geschlossen wird, wird diese Entwicklung als städtebaulich sinnvoll erachtet.

Durch die Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur wird die Gemeinde ihrer Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gerecht, gleichzeitig werden Eingriffe in Natur und Landschaft an anderer Stelle, z. B. durch Neuausweisung von Baugebieten, vermieden.

Zur besseren Einbindung möglicher Neubauten in den vorhandenen Baubestand und zur Gestaltung des dann neuen Ortsrandes werden im Satzungstext und in den Festsetzungen einige grundlegende Gestaltungsvorgaben getroffen.

Zukünftige Vorhaben in diesem Bereich unterliegen nach Rechtskraft der Satzung der Zulässigkeit gem. § 35 BauGB.

Übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan ist der gesamte Bereich für den Ortsteil Zachersdorf als Außenbereich dargestellt. Die Gefahr einer Splittersiedlung ist durch die Bebauung nicht zu befürchten.

Schutzgebiete/Schutzobjekte

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsschutzgebietes „Naturpark Bayerischer Wald“. In der Bauleitplanung vorgesehene Änderungen führen nicht dazu, dass das Schutzgebiet (teilweise) funktionslos wird.

Der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ sieht für Verfahren nach § 35 BauGB **keine** Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor.

Außenbereichssatzung Zachersdorf

Die Gemeinde Haselbach erlässt gemäß § 35 Abs. 6 BauGB, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- folgende Außenbereichssatzung:

§ 1 Geltungsbereich

A./ Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich des Ortsteils Zachersdorf werden gemäß den im beigefügten Lageplan (Maßstab 1:1.500) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Öffentliche Belange

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 3 Festsetzungen

Auf den einbezogenen Flächen sind Wohngebäude sowie kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung wird auf II (zwei Vollgeschosse in Form von E + DG bzw. E + OG) begrenzt. Die traufseitige Wandhöhe darf max. 6,50 m nicht überschreiten. Zulässig sind nur Satteldächer.

Die Abfallbehälter müssen an der Durchgangsstraße bereitgestellt werden.

Der Schutzbereich für Kabel (Bayernwerk AG) beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der Telekomanlagen ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur, Friedrich-Gauß-Str. 1, 94469 Deggendorf, Tel: 0991/29080-15, in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Geplante Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind so durchzuführen, dass bei der Nutzung keine Beeinträchtigungen, vor allem durch Schatteneinwirkung und Wurzelwerk, entstehen. Die Grenzabstände bei landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB sind einzuhalten. Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit Bäumen von mehr als zwei Metern Höhe ein Grenzabstand von vier Metern einzuhalten.

§ 4 Hinweise

Folgende Hinweise werden in die Satzung mit aufgenommen, die lediglich deklaratorische Bedeutung haben:

1. Es soll auf aufbereitetes und gereinigtes Bauschutt-Granulat anstelle von Kies oder Schotter beim Unterbau von Straßen, Wegen und Stellplätzen zurückgegriffen werden.
2. Die Zufahrt ist so kurz wie möglich zu gestalten.
3. Bei der Bebauung soll auf unüberwindbare Barrieren für Kleinlebewesen geachtet werden.
4. Auf öffentlichen und privaten Flächen soll auf den Einsatz von Pestiziden und Mineraldünger zum Schutz von Boden und Grundwasser verzichtet werden.
5. Anfallendes Dachflächenwasser auf dem Grundstück soll mittels ausreichend dimensionierter Regenwasserzisterne gesammelt und für Freiflächenbewässerung bzw. zur Toilettenspülung verwendet werden.
6. Zum Schutz von Boden und Grundwasser, angrenzender Vegetation und zum Schutz von Haustieren soll auf den privaten Verkehrs- und Stellflächen auf den Einsatz von Streusalz und anderen ätzenden Streustoffen verzichtet werden.
7. Die Gestaltung aller privaten Verkehrsflächen soll versickerungsfähig ausgeführt werden.
8. Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass bei ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung gelegentlich Staub, Lärm und Geruch (Gülle) auftreten können. Diese sind zu dulden.
9. Die Festlegung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen bezüglich Bebauung und Begrünung soll in den jeweiligen Genehmigungen durch die Bauaufsichtsbehörde festgehalten werden.

§ 5
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Haselbach,
Gemeinde Haselbach

Sykora
Erster Bürgermeister

