

AUßENBEREICHSSATZUNG

BIRKA

Gemeinde: Haibach
Landkreis: Straubing-Bogen
Reg.bezirk: Niederbayern

Verfahrensträger: **Gemeinde Haibach**
Schulstraße 1
94353 Haibach
Tel.: 09963 / 943039-0
Fax: 09963 / 943039-29

Planung: **MKS Architekten – Ingenieure GmbH**
Mühlenweg 8
94347 Ascha
Tel.: 09961 / 9421-0
Fax: 09961 / 9421-29

Bearbeitung: Thomas Althammer
Landschaftsarchitekt und Stadtplaner



Ascha, den:

16.06.2011

Außenbereichssatzung Birka

Aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Dezember 2005 (GVBl. S. 665) in Verbindung mit § 35 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1746), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 04. August 1997 (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.08.2007 (GVBl. S. 587) und dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Dezember 2005 (GVBl. S. 2) erlässt die Gemeinde Haibach folgende Außenbereichssatzung:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Die Außenbereichssatzung „Birka“ der Gemeinde Haibach umfasst die Grundstücke 2340 (Tfl.), 2346, 2348 (Tfl.), 2349 (Tfl.), 2350, 2351, 2352, 2353 (Tfl.), 2354, 2355 (Tfl.), 2358 (Tfl.) Gemarkung Elisabethzell.

Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab 1:1.000.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die Außenbereichssatzung besteht aus dem Lageplan Satzung vom 16.06.2011 und den nachfolgenden Bestimmungen. Der Außenbereichssatzung ist eine Begründung in der Fassung vom 16.06.2011 beigefügt.

§ 3

Zulässigkeit

Innerhalb der in § 1 festgelegten Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben, kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 6 i. V. mit § 35 Abs. 2 BauGB.

Die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben, kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben kann nicht entgegen gehalten werden, dass sie einer Darstellung des Flächennutzungsplanes für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 4

Planungsrechtliche Festsetzungen

Auf den einbezogenen Flächen sind Wohngebäude sowie kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig.

§ 5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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.

Als Dachform wird Satteldach festgesetzt. Nebengebäude und Garagen sind dem Hauptgebäude in Form und Dachneigung anzupassen.

Die Nutzung von Photovoltaikanlagen oder thermischen Solarenergien wird zugelassen.

Die Abfallbehälter müssen an der Durchgangsstraße bereitgestellt werden.

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

Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass bei ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung gelegentlich Staub, Lärm und Geruch (Gülle) auftreten können. Diese sind zu dulden.

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.

Die Festlegung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen bezüglich Bebauung und Begrünung soll in den jeweiligen Genehmigungen durch die Bauaufsichtsbehörde festgehalten werden.

§ 6 Hinweise

Es werden folgende Hinweise 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 überwindbare 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.

**§ 7
Inkrafttreten**

Die Außenbereichssatzung „Birka“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Haibach, 29.06.2011

Gemeinde Haibach


.....
A. Rainer
1. Bürgermeister



Verfahren

AUFSTELLUNG

Der Gemeinderat von Haibach hat in seiner Sitzung am 14. Dezember 2010 den Erlass einer Außenbereichssatzung für den Ortsteil Birka beschlossen.

Haibach, 29.06.2011



.....
Alois Rainer
1. Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT / BEHÖRDEN

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Absatz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 17.02.2011 bis 16.03.2011 durchgeführt.

Haibach, 29.06.2011



.....
Alois Rainer
1. Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB wurde in der Zeit vom 28.04.2011 bis 20.05.2011 durchgeführt.

Haibach, 29.06.2011



.....
Alois Rainer
1. Bürgermeister

SATZUNG

Die Gemeinde Haibach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 16.06.2011 gemäß § 35 Absatz 6 BauGB als Satzung beschlossen.

Haibach, 29.06.2011



.....
Alois Rainer
1. Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Die Außenbereichssatzung mit Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Haibach, 29.06.2011



.....
Alois Rainer
1. Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Die Gemeinde Haibach hat am 29.06.2011 die Außenbereichssatzung nach § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit rechtsverbindlich.

Haibach, 29.06.2011



.....
Alois Rainer
1. Bürgermeister

Begründung zur Außenbereichssatzung für den Ortsteil Birka

Aufstellungsbeschluss

Am 14. Dezember 2010 hat die Gemeinde Haibach den Aufstellungsbeschluss für eine Außenbereichssatzung zum Ortsteil **Birka** gefasst.

Anlass und Planungsziel

Die Gemeinde Haibach plant den Erlass einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB, um für den bebauten Außenbereich von Birka weitere Wohnzwecken und/oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienende Vorhaben im Wege der baulichen Nachverdichtung zu ermöglichen. Im Bereich Birka ist eine Bebauung von einigem Gewicht vorhanden, die eine geschlossen erscheinende und zusammengehörige Siedlungsstruktur bildet.

Hauptanlass ist die geplante Bebauung einer Teilfläche aus Fl.Nr. 2340 sowie des Grundstückes Fl.Nr. 2350 jeweils der Gemarkung Elisabethszell. Da alle Infrastrukturvoraussetzungen (Abwasser, Wasser, Erschließungsstraße) vorhanden sind und durch den Geltungsbereich der Satzung an die vorhandene Bebauung unmittelbar angeschlossen wird, ist diese Entwicklung als städtebaulich geordnet zu betrachten.

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 durch Planzeichen einige grundlegende Gestaltungsvorgaben getroffen.

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

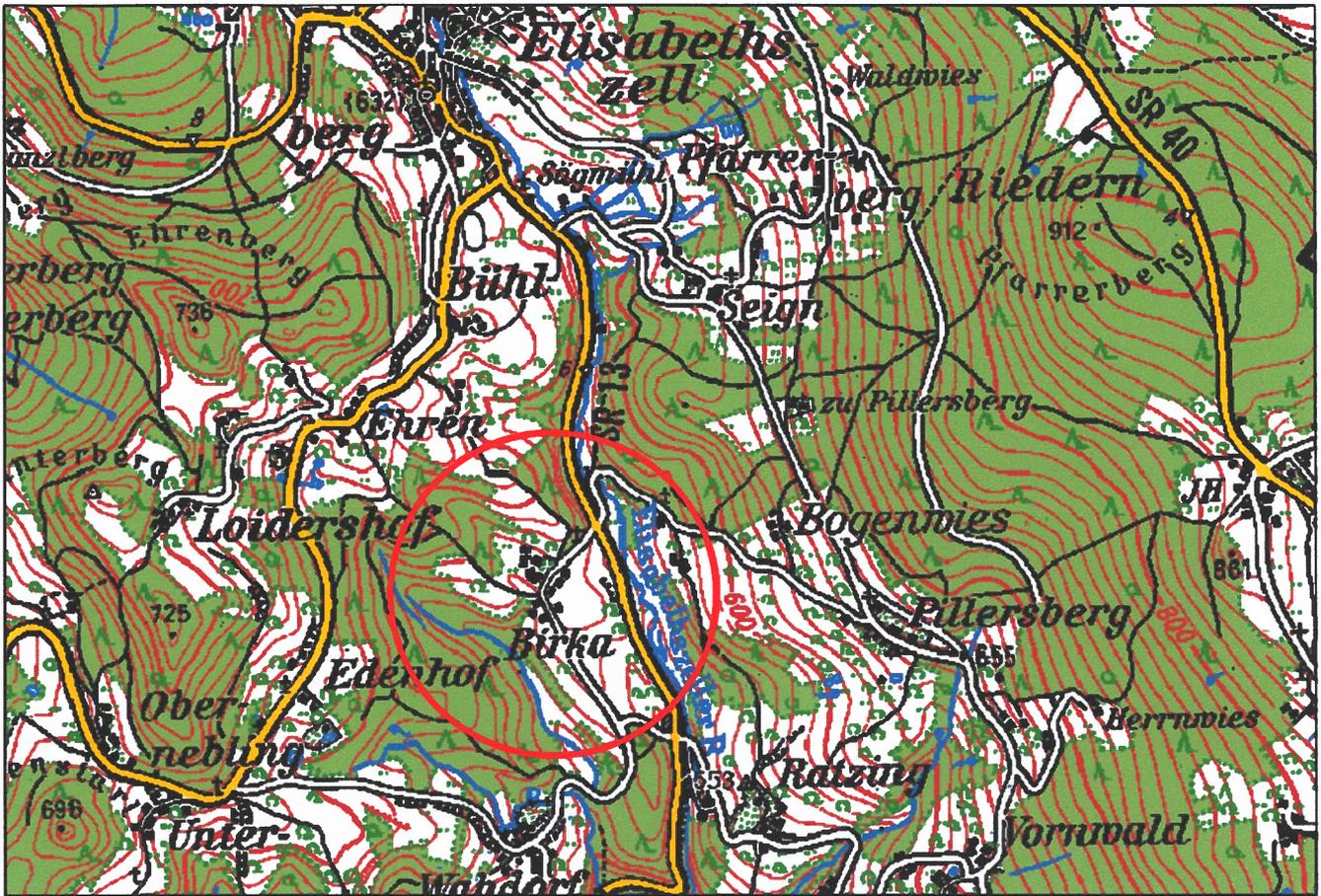
Übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan ist der gesamte Bereich für den Ortsteil Birka 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“.

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



Übersichtslageplan, ohne Maßstab

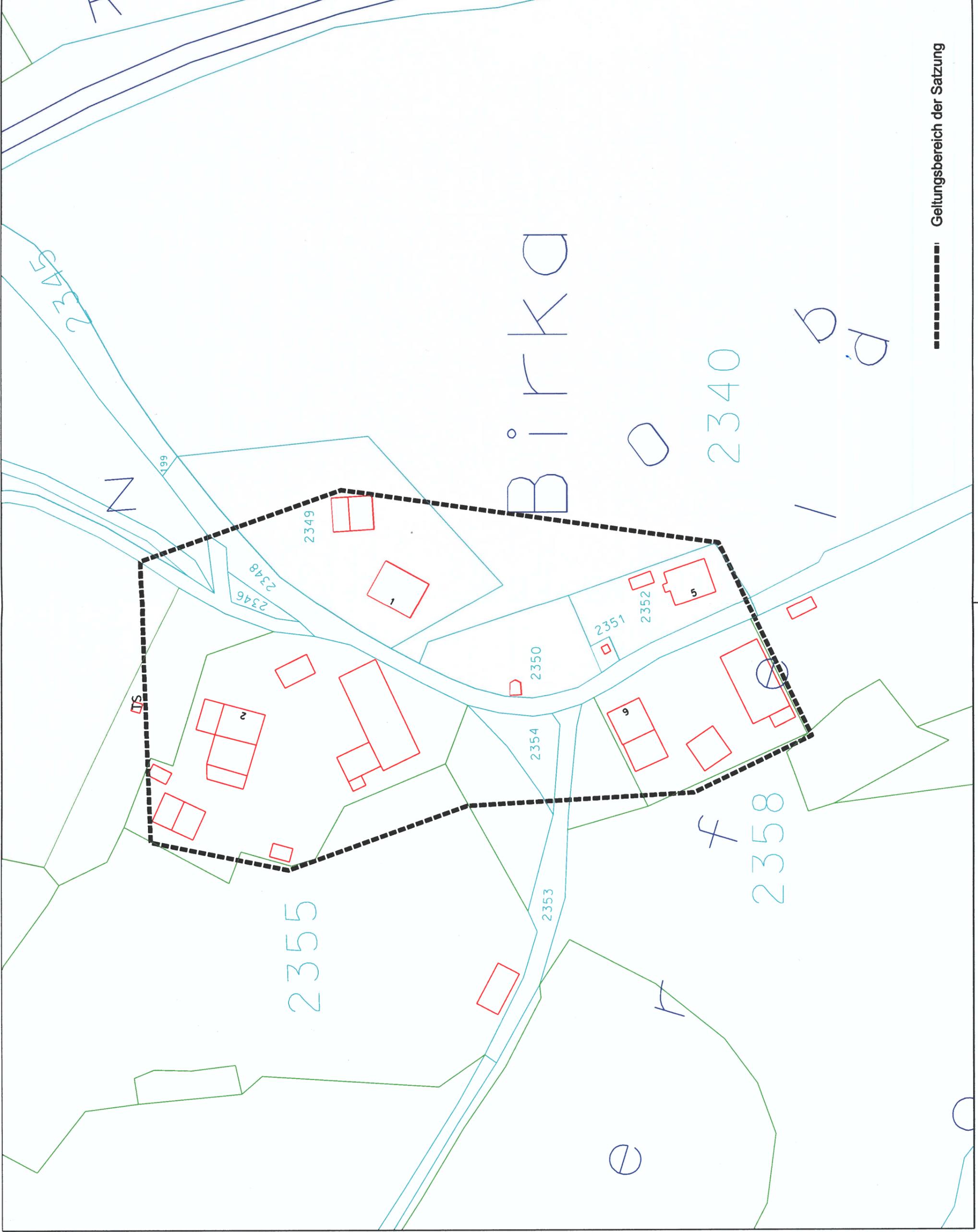
MKS ARCHITEKTEN - INGENIEURE GmbH



Mühlenweg 8 - 94347 Ascha - Fon 09961/94210 - Fax 09961/942129 - Mail: ascha@mks-ai.de - Web: <http://www.mks-ai.de>

PLANART Satzung	ZEICHNUNG-NR. B.1.0
BAUORT / PROJEKT Gemeinde Haibach Außenbereichssatzung Birka	PROJEKT-NR. 2006-28
	BAUABSCHNITT
VERFAHRENSTRÄGER Gemeinde Haibach Schulstraße 1 94353 Haibach	TEILABSCHNITT
	LANDKREIS Straubing-Bogen
DARSTELLUNG Lageplan Satzung	REGIERUNGS-BEZIRK Niederbayern
	MASZTAB 1:1.000
	PLANGRÖSSE 58 x 29.7 cm
BEARBEITET al	DATEINAME
GEZEICHNET al	UNTERSCHRIFT
ORT / DATUM Ascha, den 16.06.2011	





-----: Geltungsbereich der Satzung