



Außenbereichssatzung „ Gutwiesen-West“

GEMEINDE BÜCHLBERG LANDKREIS PASSAU

<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
A) Satzung.....	2-3
B) Begründung.....	4-5
C) Verfahrensvermerke.....	6
D) Anlagen.....	7-11

Antragsteller:

Wimmer Julia und Tobias
Furtfeld 39
94121 Salzweg

Entwurfsverfasser

Erwin Seidl Diplom-Ingenieur (FH) Architekt
Osterbachstr. 20
94133 Röhrnbach
info@architekt-seidl.de

A. Satzung

Aufgrund des §35 Abs. 6 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. IS 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S 1728) hat die Gemeinde Büchlberg folgende Satzung erlassen:

Außenbereichssatzung „Gutwiesen-West“

§1 Geltungsbereich

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs dieser Satzung ergeben sich aus dem beigefügten Lageplan (M=1:2500) vom 28.01.2021, der Bestandteil dieser Satzung ist.

§2 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs nach §1 kann Vorhaben im Sinne des §35 Abs. 2 BauGB, die Wohnzwecken dienen, 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.

Vorhaben müssen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung an der Umgebungsbebauung orientieren und die Erschließung muss gesichert sein.

Zulässig sind:

Neben Wohnbebauung auch kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe und Neubauten mit folgenden Festsetzungen:

- Dachform Satteldach; bei Garagen und Nebengebäuden sind Pult- und Flachdächer zugelassen.
- Dachgauben: zulässig je Dachseite 2 Gauben ab einer Dachneigung von 28°. Die Vorderseite darf dabei max. 2.50m² betragen und der Abstand vom Ortgang muss mind. 2 m betragen.
- Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.
- Zulässige Wandhöhe:
6,50 m bei Geländeneigung von weniger als 1,50 m auf Gebäudebreite und 7,00 m Hangunterseite und 5,50 m Hangoberseite
bei Geländeneigung von 1,50m und mehr auf Gebäudebreite. In diesem Fall ist ein Hanghaus (UG und EG) zu errichten.

Abwasserentsorgung

Die Entwässerung ist im Trennsystem nach § 55 Abs.2 WHG zu errichten. Niederschlagswasser ist vorrangig ortsnah zu versickern, zu verrieseln. Ist eine Versickerung nachweislich aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich, kommt die Einleitung des Niederschlagswassers in ein aufnahmefähiges oberirdisches Gewässer in Frage.

Es gelten die Anforderungen der TrenGW, der TrenOG bzw. des DWA Merkblattes M153

Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind diese Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden.

Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechdeckung über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagwassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

Verkehrsflächen

Neu zu versiegelnde Verkehrsflächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

Untergeordnete Verkehrsflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen auszubilden.

Lärmschutz

Im Bereich bis 250 m zur Straßenmitte der B12 ist bei Wohnnutzung folgendes nachzuweisen:

- 1) Sämtliche Aufenthaltsräume, wie z.B. Wohnräume, Schlaf- und Kinderzimmer, in der (Nord/Süd-West-)Fassade sind so zu planen, dass die notwendigen Fenster für Belüftungszwecke zur lärmabgewandten Seite orientiert sind.
- 2) Es sind die Mindestanforderungen der DIN 4109 bezüglich der konstruktiven Ausführung zu beachten.
- 3) Bezüglich der Ausführung der Fenster/Fenstertüren und deren Zusatzeinrichtungen ist die VDI-Richtlinie VDI 2719 -Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen- zu berücksichtigen.

Naturschutz

Die Geltung der Vorschriften über die Eingriffsregelung nach §§ 14 ff BNatSchG bleibt unberührt. Für jedes Bauvorhaben ist die Eingriffsbeurteilung nach §§ 15-18 BNatSchG im Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.

§3 Inkrafttreten

Die Außenbereichssatzung „Gutwiesen-West“ tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Büchlberg, den 11.05.2021

.....
.....

Josef Hasenöhrl, 1. Bgmstr.



B. Begründung

1. Anlass der Planung

Die Gemeinde Büchlberg hat in der Sitzung am **21.09.2020** die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Gutwiesen-West“ beschlossen.

Im vorgesehenen Geltungsbereich liegt ein bebauter Bereich vor. Im beabsichtigten Geltungsbereich ist eine Wohnbebauung von einigem Gewicht mit 19 Wohngebäuden vorhanden. Zudem ist der bebaute Bereich nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Trotz größerer unbebauter Flächen ist ein zusammenhängender Bereich erkennbar. Die vorhandene Bebauung reiht sich abwechselnd links und rechts der Erschließungsstraße ein.

Der geplante räumliche Geltungsbereich berücksichtigt die bestehende Siedlungssituation. Die beantragte Außenbereichssatzung soll eine „Lückenschließung“ mit Wohngebäuden ermöglichen.

Die Aufstellung der Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Umweltbelange lt. § 35 Abs. 6, Satz 4, Nr. 2 und 3 BauGB werden nicht beeinträchtigt.

2. Lage des Geltungsbereiches

Die Fläche liegt ca. 2 Km westlich von Büchlberg, im Ortsteil Gutwiesen an der gemeindegrenze zu Hutthurm.

3. Erschließung

3.1 Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die Gutwiesener Str. und über die Steinbergstraße.

3.2 Für die Energieversorgung ist das Versorgungsunternehmen Bayernwerk AG zuständig. Sie ist als gesichert anzusehen.

3.3 Die Fernmeldeleitung ist über das Versorgungsunternehmen Telekom als gesichert anzusehen.

Für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes ist eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straße und Wege zu ermöglichen. Es kann auch sein, dass bereits ausgebaute Straßen ggf. wieder aufgebrochen werden müssen.

Auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ist ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festzusetzen und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB einzuräumen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort unter der kostenlosen Rufnummer der Bauherren-Hotline 0800 33 01903 so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, angezeigt werden.

3.4 Wasser und Abwasser

Die Wasserversorgung erfolgt über den Markt Hutthurm.

Für die Abwasserentsorgung ist ein Abwasserkanal vorhanden. Für die Niederschlagswasserbeseitigung ist die breitflächige Versickerung anzustreben.

3.5 Die Müllbeseitigung erfolgt auf Landkreisebene über die ZAW Donau-Wald und ist gesichert. Die Abfallbehälter sind an der durch das Abfallsammelfahrzeug befahrbaren öffentlichen Straße, der bestehenden Erschließungsstraße, bereit zu stellen. Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald, bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen.

3.6 Altlasten sind nicht bekannt.

3.7 Landwirtschaft

In unmittelbarer Umgebung des geplanten Geltungsbereiches muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen gerechnet werden, wie z.B. Geruch, Lärm und Staub, auch an Wochenenden, Sonn- und Feiertagen und zu Nachtzeiten. Eine ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung benachbarter landwirtschaftlicher Flächen muss uneingeschränkt möglich sein.

Bei der Schließung der Baulücken ist darauf zu achten, dass die landwirtschaftlichen Nutzflächen von der Ortsstraße aus erschlossen bleiben bzw. dessen Zufahrt gewährleistet ist.

3.8 Brandschutz

Bezüglich der Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist die DVGW-Arbeitsblätter W405 und W331 zu beachten.

C. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.09.2020 die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Gutwiesen-West“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.10.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Der Entwurf der Außenbereichssatzung wurde in der Zeit vom 14.10.2020 bis 16.11.2020 öffentlich ausgelegt. Die betroffene Öffentlichkeit wurde von der Aufstellung des Satzungsentwurfes durch ortsübliche Bekanntmachung am 06.10.2020 informiert.

3. Die Träger öffentlicher Belange und berührte Behörden wurden mit Schreiben der Gemeinde vom 27.11.2020 beteiligt. Ihnen wurde in der Zeit vom 27.11. 2020 bis einschließlich 15.01. 2021 (Fristverlängerung) Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

4. Der Entwurf der Außenbereichssatzung wurde in der Zeit vom 24. 02. 2021 bis 24. 03. 2021 nach § 4a Abs.3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die betroffene Öffentlichkeit wurde von der Aufstellung des Satzungsentwurfes durch ortsübliche Bekanntmachung am 16.02.2021 informiert.

5. Die Träger öffentlicher Belange und berührte Behörden wurden mit Schreiben der Gemeinde vom 10.03. 2021 nach § 4a Abs.3 BauGB erneut beteiligt. Ihnen wurde in der Zeit vom 10.03.2021 bis einschließlich 07.04.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

6. Die Gemeinde Büchlberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 15.04.2021 die Außenbereichssatzung „Gutwiesen-West“ in der Fassung vom 15.04. 2021 beschlossen.

Büchlberg, den 15.04.2021

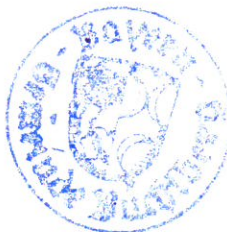
.....
Josef Hasenöhrl, 1. Bgmstr.



7. Ausgefertigt

Büchlberg, den 10.05.2021

.....
Josef Hasenöhrl, 1. Bgmstr.



8. Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich am 11.05.2021. Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in der Fassung vom 15.04.2021 in Kraft.

Büchlberg, den 11.05.2021

.....
Josef Hasenöhrl, 1. Bgmstr.



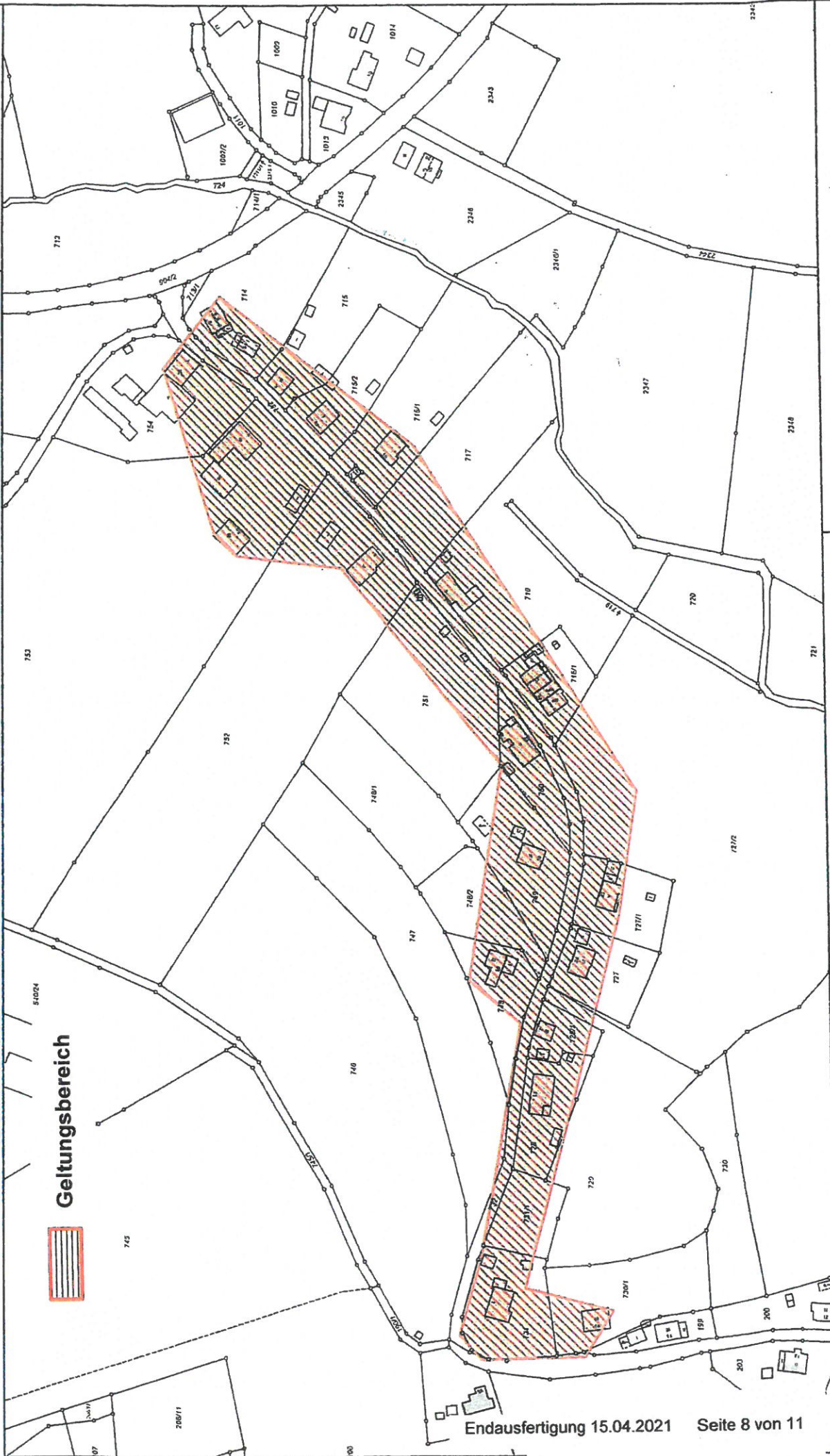
D. Anlagen

Lageplan M= 1: 2500	Seite 8
Lageplan M= 1:3000	Seite 9
Flächennutzungsplan	Seite 10
Luftbild ohne Maß-Stab	Seite 11

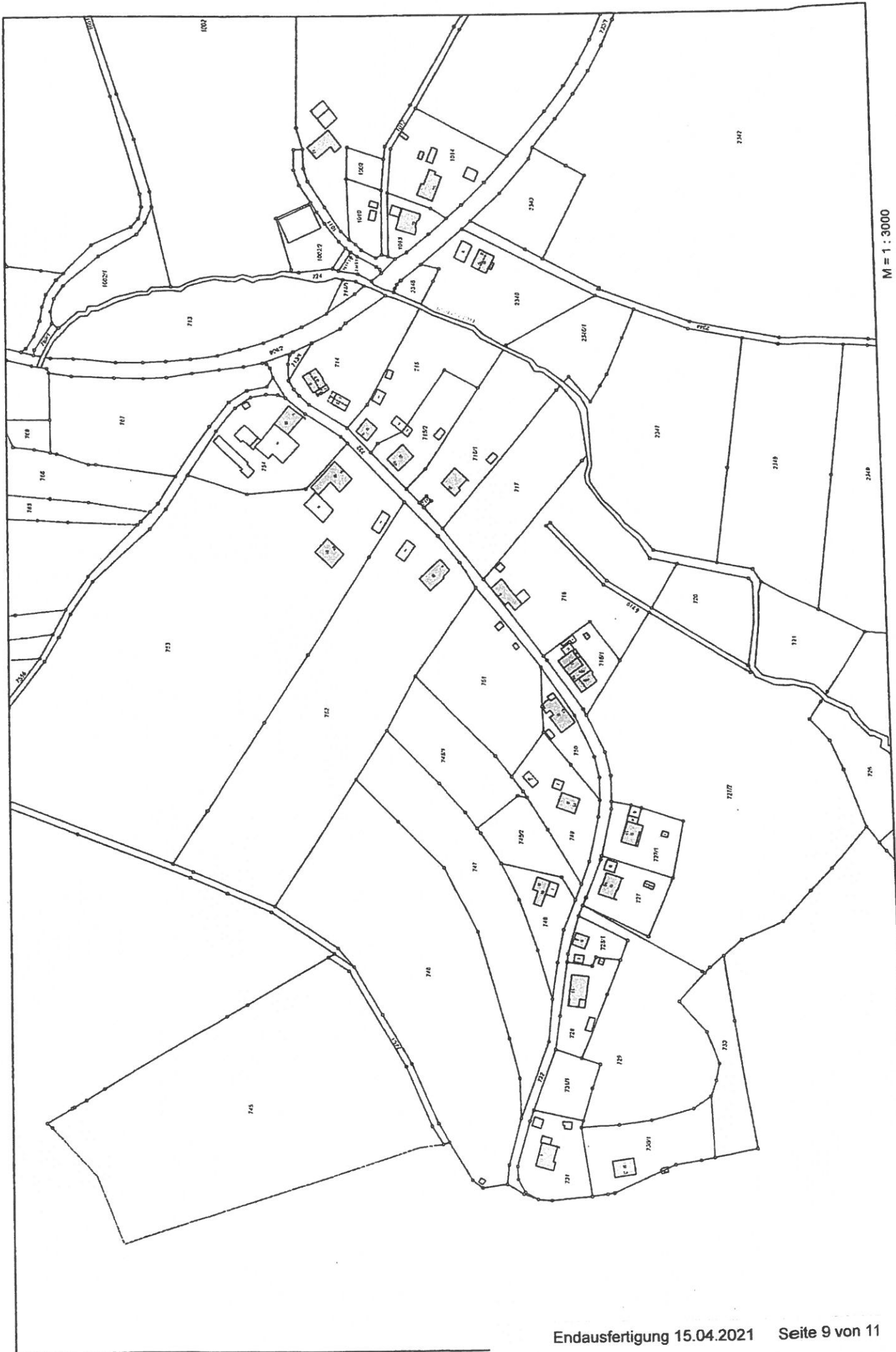
Außenbereichssatzung „Gutwiesen-West“

Gemarkung(en): Leoprechting Lageplan vom 28.01.2021

 Geltungsbereich



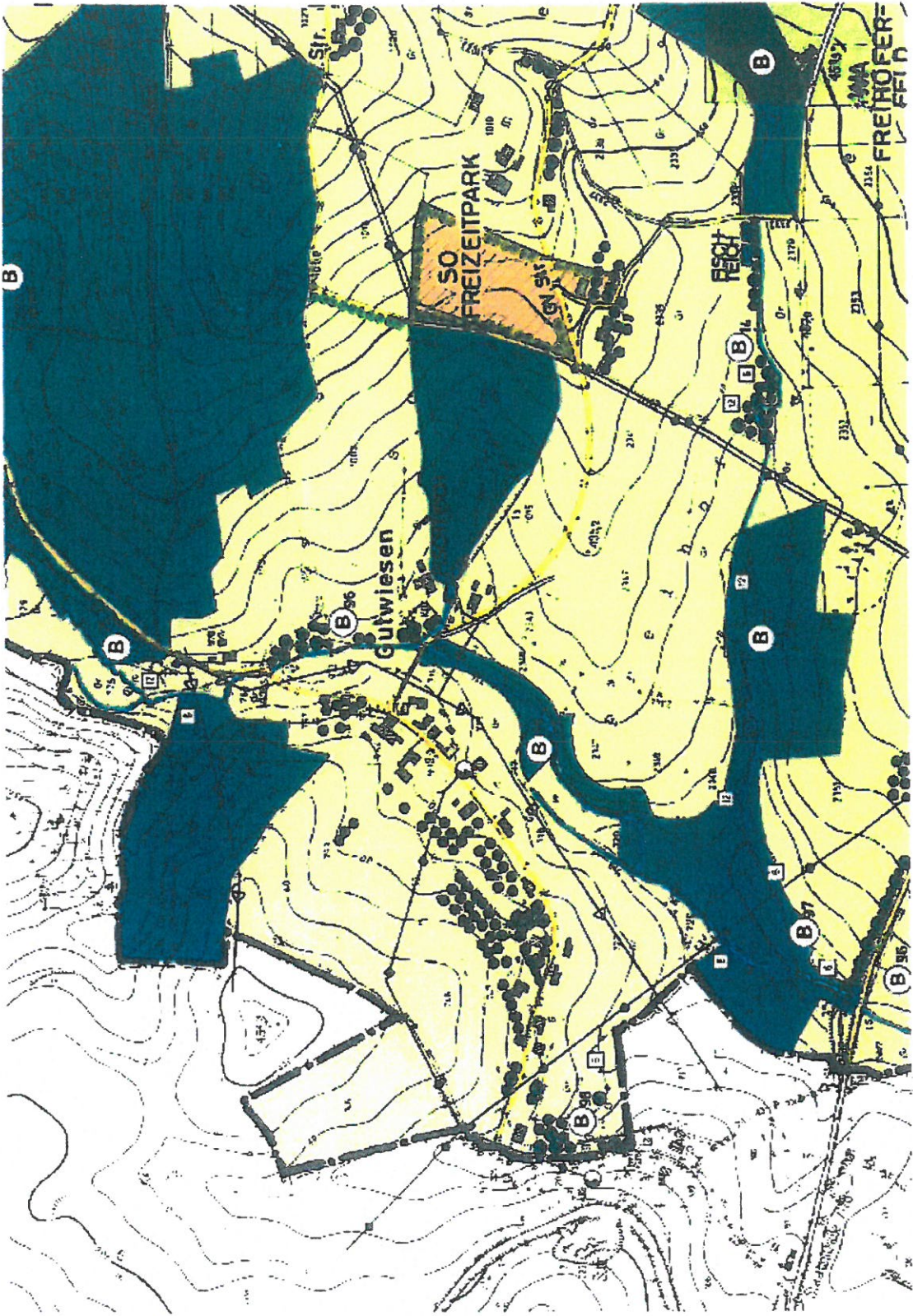
Der Ausdruck basiert auf Originaldaten des Vermessungsamtes.
Eine Ableitung des amtlichen Katasterstandes ist nicht zulässig und
ersetzt nicht den Katasterauszug. Karte nicht zur Maßentnahme geeignet!



M = 1 : 3000



TERAwin-Objektmanager





Luftbild ohne Maß-Stab