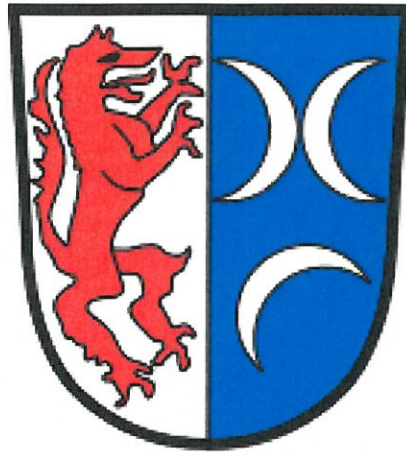


# Außenbereichssatzung „HOF“

Endausfertigung i. d. F. v. 15.04.2021



## Gemeinde Büchlberg

LANDKREIS PASSAU

### Inhalt:

- A. Satzung.....
- B. Begründung.....
- C. Verfahrensvermerke.....
- D. Anlagen.....

#### Antragsteller:

Freund Julian  
Hof 4  
94124 Büchlberg

## **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 „Hof“**

#### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die Grundstücke mit Flur-Nr. 297 und Teilflächen von Flur-Nrn. 289/4, 289/5, 290, 298, 297/1 und 289 und 294, alle Gemarkung Nirsching. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches ergeben sich aus dem beigefügtem Lageplan (M = 1 : 2.000) vom 28.01.2021, der Bestandteil dieser Satzung ist.

#### **§ 2 Zulässigkeit vom Bauvorhaben**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs nach § 1 kann Vorhaben i. S. d. § 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 und der Bauweise an der Umgebungsbebauung orientieren. Die Erschließung muss gesichert sein.

Für Neubauten werden folgende Festsetzungen getroffen:

##### **1. Gestaltung Gebäude**

- Zulässige max. Wandhöhe max. 6,5 m

Die Wandhöhe bemisst sich vom Urgelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

- Dachform: Satteldach

- Dachgauben: Zulässig sind nur 2 Dachgauben pro Dachseite ab einer Dachneigung von 28°. Die Vorderfläche der Dachgauben darf jeweils max. 2,50 m<sup>2</sup> betragen. Der Mindestabstand der Dachgauben vom Ortgang muss mind. 2,50 m betragen.

##### **2. Höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude**

Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

### § 3 Naturschutz

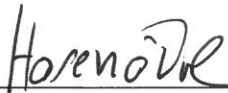
Eingriffsregelung nach §§ 14 ff BNatSchG geltenden Vorschriften, bleiben ungerührt. Für jedes Bauvorhaben ist die Eingriffsbeurteilung nach §§ 15-18 BNatSchG im Baugenehmigungsverfahren durchzuführen und ggfs. Ersatzmaßnahmen festzusetzen.

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Garagenzufahrten, Stellplätze und Wege sind versickerungsfähig auszubilden.

### § 4 Inkrafttreten

Die Außenbereichssatzung „Hof“ tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Büchlberg, den 11.05.2021



(Josef Hasenöhrle, 1. Bürgermeister)



## **B. Begründung**

### **1. Anlass der Planung**

Die Gemeinde Büchlberg hat am 28.01.2021 die Aufstellung der Außenbereichssatzung für einen Teilbereich des Ortsteiles Hof beschlossen.

Das Dorf Hof liegt im Gemeindebereich Büchlberg, ist baurechtlich dem Außenbereich zuzuordnen und es herrscht eine Mischnutzung von Wohnen und Landwirtschaft. Aus familiären Gründen plant der Sohn des Eigentümers von Flur Nr. 290 der Gemarkung Nirsching, den Neubau eines Einfamilienhauses. Vom geplanten Einfamilienhaus bis zum nächstgelegenen Stall betrag der Abstand mehr als 100 m.

Im vorgesehenen Geltungsbereich der Außenbereichssatzung befinden sich bereits 5 Wohnhäuser und es liegt keine überwiegend landwirtschaftliche Prägung der Fläche vor.

Der vorgesehene Geltungsbereich der Satzung fügt sich sehr gut in das Dorfbild ein. Die Aufstellung ist somit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die in § 35 Abs 6. Satz 4, Nr. 2 und 3 BauGB genannten Umweltbelange werden nicht beeinträchtigt.

### **2. Lage des Geltungsbereichs**

Das Grundstück liegt nordöstlich von Büchlberg, im Ortsteil Hof. Die Entfernung zum Ort Büchlberg beträgt ca. 4 km Luftlinie. Das Grundstück wird von einer Straße, dem Elternhaus (Flur Nr. 290) und einer Wiese begrenzt.

### **3. Erschließung**

#### **3.1 Verkehrserschließung**

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die vorhandene Erschließungsstraße in Hof.

#### **3.2 Energieversorgung**

Das Versorgungsunternehmen Bayernwerk AG ist für die Versorgung zuständig und ist als gesichert anzusehen.

#### **3.3 Fernmeldeleitung**

Das Versorgungsunternehmen Telekom ist für die Versorgung zuständig und ist als gesichert anzusehen.

Für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes ist eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der vorhandenen Straße zu ermöglichen. Es kann auch sein, dass ausgebaute Straßen ggf. aufgebroschen werden müssen. Auf Privatwegen 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 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt auf Landkreisebene über die ZAW Donau-Wald und kann als gesichert betrachtet werden. 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.

#### 3.5 Wasser und Abwasser

Die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung erfolgt über die Gemeinde Büchlberg. Die Anschlusskosten werden vom Bauherren übernommen.

Für die Abwasserbeseitigung ist ein Schmutzwasserkanal vorhanden und für die Niederschlagswasserbeseitigung ist die breitflächige Versickerung anzustreben. 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 M 153.

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 m<sup>2</sup> dürfen nicht errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

#### 3.6 Brandschutz

Eine Löschwasserversorgung befindet sich in ca. 50 m Entfernung. Bezüglich der Sicherstellung der Löschwasserversorgung sind die DVGW-Arbeitsblätter W405 und W331 zu beachten.

### 3.7 Landwirtschaft

Um den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung grenzt landwirtschaftlich genutztes Gebiet an. Unter anderem befinden sich auch zwei landwirtschaftliche Betriebe, außerhalb des Plangebietes, im Ortsteil Hof.

Durch den engen Umgriff der Satzung wird jedoch auch sichergestellt, dass die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe durch die geplante Errichtung eines Wohnhauses auf einer Teilfläche von Flur-Nr. 289 der Gemarkung Nirsching nicht in ihren Erweiterungsmöglichkeiten eingeschränkt werden.

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planungsbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen und Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu dulden und hinzunehmen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärm-, Geruchs- und Staubbelastung auch an Sonn- und Feiertagen sowie während der Nachtzeit gerechnet werden muss.

### 3.8 Altlasten

Über Altlasten und Schadensfälle liegen keine Erkenntnisse vor.

### 3.9 Hinweise „Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege“

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.



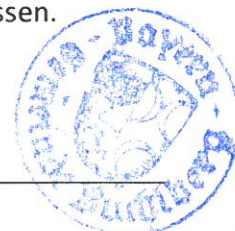
## C. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.01.2021 die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Hof“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.02.2021 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Der Entwurf der Außenbereichssatzung wurde in der Zeit vom 24.02.2021 bis 24.03.2021 öffentlich ausgelegt. Die betroffene Öffentlichkeit wurde von der Aufstellung des Satzungsentwurfes durch ortsübliche Bekanntmachung am 16.02.2021 informiert.
3. Die Träger öffentliche Belange und berührte Behörden wurden mit Schreiben der Gemeinde vom 03.03.2021 beteiligt. Ihnen wurde in der Zeit vom 03.03.2021 bis einschließlich 09.04.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
4. Die Gemeinde Büchlberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 15.04.2021 die Außenbereichssatzung „Hof“ in der Fassung vom 15.04.2021 beschlossen.

Büchlberg, den 15.04.2021



(Josef Hasenöhr, 1. Bürgermeister)



5. Ausfertigung

Büchlberg, den 10.05.2021



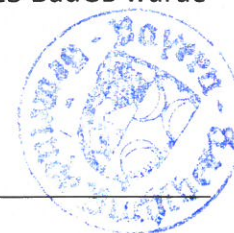
(Josef Hasenöhr, 1. Bürgermeister)



6. Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB wurde am 11.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in der Fassung vom 15.04.2021 in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.



(Josef Hasenöhr, 1. Bürgermeister)



## **D. Anlagen**

Luftbild M = 1 : 1.500

Lageplan M = 1 : 2.000 vom 28.01.2021







59

291

# Außenbereichssatzung für den Ortsteil "Hof"

Lageplan vom 28.01.2021

289



= Räumlicher Geltungsbereich der Außenbereichssatzung

46

296

299



M = 1 : 2000

