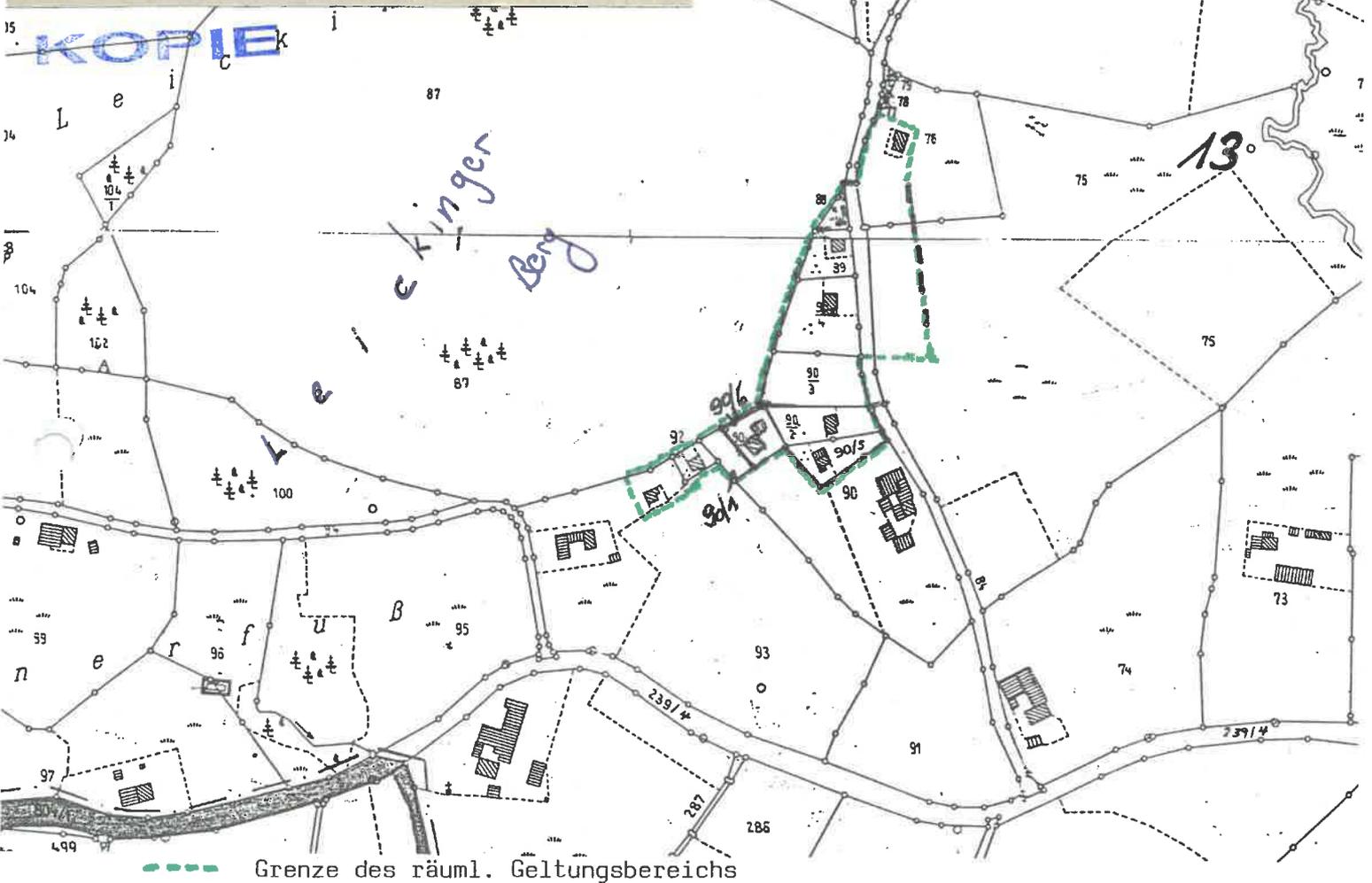


Übersichtsplan M 1:5000 zur Außenbereichssatzung 'Gsenget-West' Fassung vom 28.03.1994 (GR-Beschl. v. 07.04.1994).

Original.

Zeichenerklärung:

----- Geltungsbereich d. Satzung



**6. VERFAHRENSVERMERKE.**

Entwurf vom 13.10.1993  
geändert am 25.10.1993 (Beschluß)  
03.11.1993 (Vollzug)  
und am 28.03.1994 (Ausfertigung)  
gefertigt: 07.03.1994 (Beschluß)  
**14.05.1994**

Gemeinde Neureichenau

(SÜB) Verw.- Ang.

Billigung des Satzungsentwurfes durch GR-Beschluß vom 16.05.1994.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der betroffenen Bürger nach § 34 Abs. 5 BauGB während der Zeit vom 07.12.93 bis 14.01.94 und vom 31.03.94 bis 02.05.94.

Anzeige an das Landratsamt FRG nach § 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 22 Abs. 3 Satz 1 BauGB erstattet am: 22.07.1994

Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 22 Abs. 3 Satz 2 BauGB öffentlich bekanntgemacht am: ~~21.10.1994~~ **24.10.1994**. Berichtigt

Inkrafttreten der Satzung am: ~~24.10.1994~~ **31.12.1994**. Berichtigt  
Neureichenau, den 24.10.1994

GEMEINDE NEUREICHENAU

*Hellauer*  
(Hellauer) 1. Bürgermeister



**S a t z u n g**  
=====

**Über die erleichterte Zulässigkeit**  
=====

**von Vorhaben im Außenbereich**  
=====

Aufgrund des § 4 Abs. 4 Satz 1 - 3 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) i. d. F. vom 28. April 1993 (BGBl I S. 622) - in Verbindung mit Art. 23 BayGO (BayRS 2020-1-1-I, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juni 1993, GVBl S. 392) erläßt die Gemeinde Neureichenau nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landratsamt Freyung-Grafenau folgende Außenbereichssatzung:

**§ 1**

Die Grenzen für den bebauten Bereich "Gsenget-West" im Außenbereich der Gemarkung Gsenget werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M = 1:1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 2**

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben sowie kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 4 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG in Verbindung mit § 35 Abs. 2 Baugesetzbuch.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben sowie kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben kann nicht entgegengehalten werden, daß sie

- einer Darstellung des Flächennutzungsplans für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

**§ 3**

Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Neureichenau, .16. Mai 1994

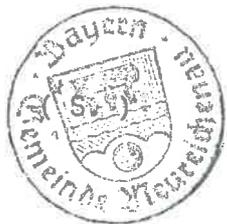


Gemeinde Neureichenau  
*[Handwritten Signature]*  
(Hellauer) Erster Bürgermeister

Die vorstehende Satzung wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 16.05.1994 beschlossen. Die Anzeigepflicht gegenüber der Rechtsaufsichtsbehörde gem. § 4 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG i.V. m. § 34 Abs. 5 und § 22 Abs. 3 BauGB ist erfüllt.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt und amtlich bekanntgemacht.

Neureichenau, 21. Oktober 1994



Gemeinde Neureichenau

  
(Hellauer) Erster Bürgermeister

#### Bekanntmachungsvermerk

Die Satzung wurde am 21.10.1994 in der Verwaltung der Gemeinde zur Einsichtnahme niedergelegt. Hierauf wurde durch Anschlag an allen Amtstafeln hingewiesen. Die Anschläge wurden am 24.10.1994 angeheftet und am 20.12.1994 wieder abgenommen.

Die Satzung ist gem. § 3 am 31.10.1994 in Kraft getreten (§ 2 Satz 2 BekV).

Neureichenau, 20. Dezember 1994



Gemeinde Neureichenau

  
(Hellauer) Erster Bürgermeister

## FESTSETZUNGEN

Gem. § 4 Abs. 4 Satz 3 BauGB-MaßnahmenG i.V.m. § 9 Abs. 1 und 2 BauGB.

### 1. Art der baulichen Anlage.

Zulässig sind Wohngebäude, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienen (§ 5 Abs. 1 Baunutzungsverordnung).

### 2. Maß der baulichen Nutzung.

Zulässig:

- 2.1 Max. sichtbares Untergeschoß  
und 1 Vollgeschoß  
und 1 ausgebautes Dachgeschoß  
(U + 1 + DG)  
oder
- 2.2 Erdgeschoß, 1 Vollgeschoß und  
ausgebautes Dachgeschoß.  
(E + 1 + DG)

### 3. Bauweise.

- 0 Offene Bauweise.

### 4. Verkehrsflächen.

 Öffentl. Straßenverkehrsflächen.

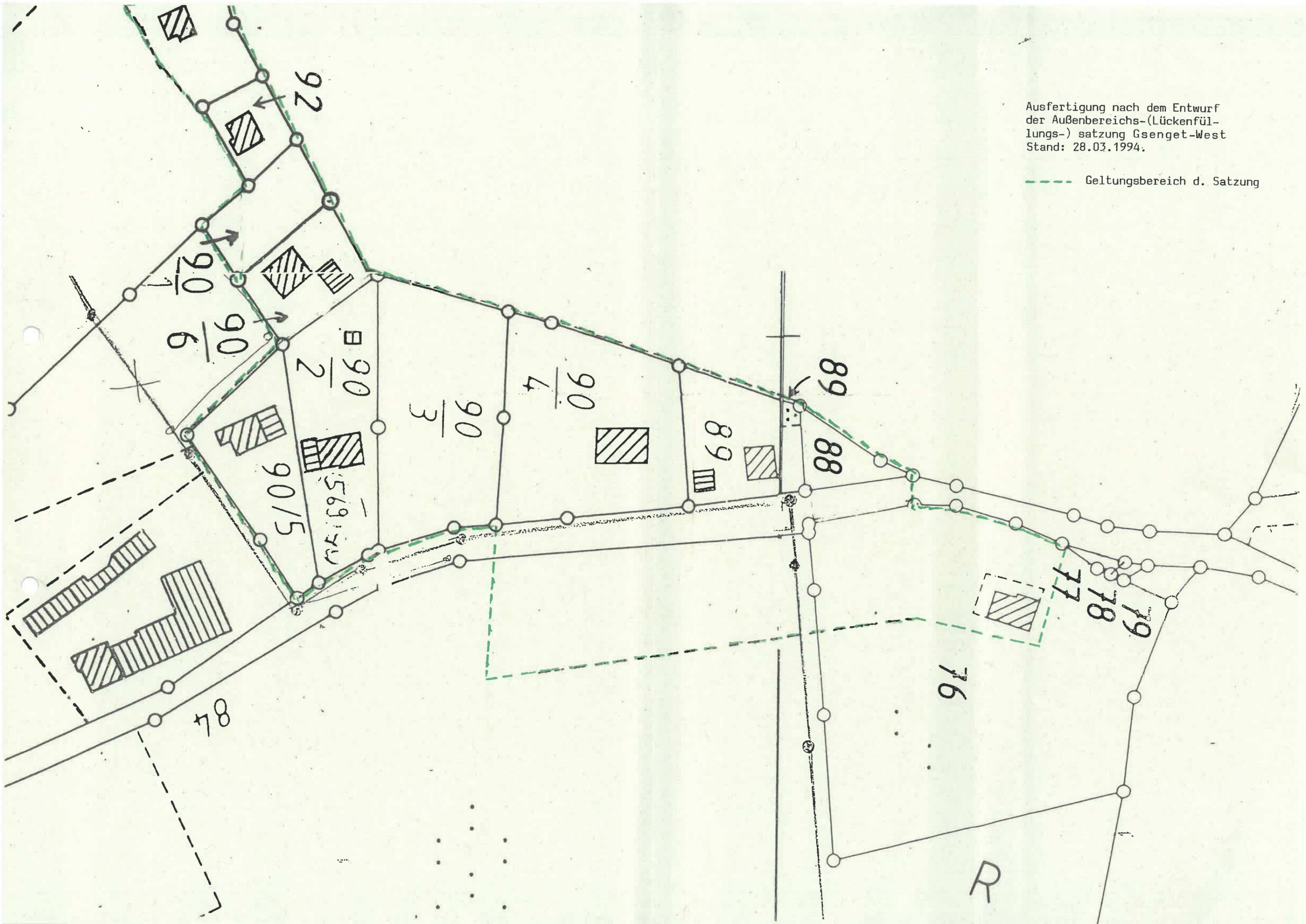
### 5. Sonstige Festsetzungen.

- 5.1  Grenze des räuml. Geltungsbereichs der Satzung.
- 5.2 Maximale Wandhöhe (~~Traufhöhe~~):

	Hangbauten	Andere Bauten
	(siehe 2.1)	(siehe 2.2)
a) Bergseits:	5,00 m	7,50 m
b) Talseits:	7,50 m	7,50 m
- 5.3 Immissions-, Lärmschutz: Im Geltungsbereich der Satzung sind nur emissionsarme Feuerungsanlagen zulässig (auch bei Feststofffeuerung).
- 5.4 Der Abstand zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb auf Fl.Nr. 90 und den noch bebaubaren Grundstücken beträgt (gemessen von der Mitte des Stallgebäudes bis zur Grenze des 1. Wohnhauses) mindestens 37 m.

Ausfertigung nach dem Entwurf  
der Außenbereichs-(Lückenfüllungs-)satzung Gsenget-West  
Stand: 28.03.1994.

--- Geltungsbereich d. Satzung



## B e g r ü n d u n g

zur Außenbereichs- (Lückenfüllungs-) Satzung der Gemeinde Neureichenau nach § 4 Abs. 4 Satz 1-3 BauGB-MaßnahmenG für den Bereich "Gsenget-West" vom

### 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung bestimmt sich nach der im zugehörigen Lageplan Maßstab 1 : 1000 vorgenommenen Abgrenzung.

### 2. Zielsetzung, planungsrechtliche Beurteilung

- 2.1 Die Gemeinde nimmt von der in § 4 Abs. 4 Satz 1-3 BauGB-MaßnahmenG eingeräumten Möglichkeit Gebrauch, für bebaute Flächen im Außenbereich eine Ergänzung und Abrundung dadurch zu ermöglichen, daß Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB bestimmte öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB nicht entgeggehalten werden können.
- 2.2 Durch die in der Umgebung bestehenden Wohngebäude und das landw. Betriebsgebäude mit Wohnung ist eine Bebauung von bestimmtem Gewicht i.S.v. § 4 Abs. 4 Satz 1 BauGB-MaßnahmenG bereits vorhanden. Diese Bebauung soll durch die Satzung mit Wohngebäuden, bei denen es sich nur um Ein- und Zweifamilienhäuser handeln darf, ergänzt werden. Ferner werden, die gesetzl. Möglichkeiten ausschöpfend, kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe zugelassen. Mit dieser 'Lückenfüllung' wird nicht erst eine Außenbereichsbebauung neu geschaffen, sondern eine vorhandene abgerundet. Die sich im Satzungsgebiet ergebenden zusätzlichen drei Bauparzellen dienen in 1. Linie Familienangehörigen des landw. Betriebes (Fl.Nr. 90) und sind daher gerechtfertigt.
- 2.3 Eine Außenbereichsbebauung mit sonstigen Vorhaben im Sinne von § 35 Abs. 2 BauGB ist in der von Streusiedlungen, Weilern und Einöden geprägten Gemeinde Neureichenau unvermeidbar. Durch die Satzung wird diese Bebauung weitgehend von konzeptionslosen Einzelvorhaben in abgegrenzte Bereiche verwiesen und damit in halbwegs geordnete Bahnen gelenkt. Bezugsfälle, die sich später als bauliche Fehlentwicklung darstellen, werden damit zumindest in diesem Bereich vermieden. Die Errichtung von Einzelvorhaben außerhalb der durch Satzung bezeichneten Bereiche wird dadurch im Außenbereich zwangsläufig erschwert.
- 2.4 Auf dem Grundstück, Fl.Nr. 90 besteht ein landwirtschaftlicher Betrieb. Die von diesem ausgehenden Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen sind den bereits ansässigen Siedlern bekannt und können von zukommenden Bauwilligen erkannt und wahrgenommen, zumindest aber eingeschätzt werden. Eine vom Amt für Landwirtschaft und Ernährung in Waldkirchen durchgeführte VDI-Berechnung ergab, daß zwischen dem Betrieb und den noch bebaubaren Grundstücken ein Mindestabstand von 37 m einzuhalten ist. Dieser errechnet sich von der Mitte des Stallgebäudes bis zur Grenze des 1. Wohnhauses. Der tatsächliche Abstand beträgt laut Planung ca. 90 m. Dennoch entstehende Belästigungen sind von allen Bewohnern als lärm- und nutzungsbedingt hinzunehmen.
- 2.5 Die in den Geltungsbereich der Satzung einbezogenen Flächen sind im Teilflächennutzungsplan Neureichenau zur landwirtschaftlichen Nutzung dargestellt. Einzelne Gebäude waren bereits bei der Erstellung des Flächennutzungsplans als Bestand zu übernehmen.

### 3. Erschließung

- 3.1 Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über die vorbeiführende Gemeindeverbindungsstraße. Die Bebauung kann an dieser Straße erfolgen. Die Straße reicht für das neu hinzukommende Verkehrsaufkommen aus. Straßenbaumaßnahmen sind daher nicht erforderlich.
- 3.2 Die Abwasserbeseitigung für die im Satzungsgebiet liegenden Grundstücke sind durch Anschluß an die gemeindliche Kanalisation und die Abwasseranlage Gsenget (Erdklärbeckenanlage) möglich. Die bebauten Grundstücke sind bereits angeschlossen.
- 3.3 Die Wasserversorgung ist im Satzungsgebiet durch den Anschluß an das öffentliche Leitungsnetz der Gemeinde möglich bzw. gesichert. Eine Versorgungsleitung verläuft bereits am Rand des Satzungsgebiet.
- 3.4 Soweit Erschließungskosten einschl. Kosten für die Wasserversorgung und Entwässerung anfallen, ist mit der Bereitstellung der Mittel zu rechnen.

### 4. Textliche Festsetzung

Die getroffenen Festsetzungen erfolgen in erster Linie zur Erhaltung des Landschaftsbildes.

- 4.1 Die Zulassung von Wohnbebauung sowie kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben ist am Bedarf orientiert und nimmt auch Rücksicht auf die vorhandene Bebauung.
  - 4.2 Das Maß der baulichen Nutzung ist von der Eigenart der in der Umgebung vorhandenen Bebauung abgeleitet.
  - 4.3 Die offene Bauweise entspricht der in der Gemeinde üblichen. Auf die Festsetzung von Baugrenzen wird verzichtet, da hierfür im Außenbereich das Bedürfnis fehlt.
  - 4.4 Zur Einbindung der neu entstehenden Baukörper in die Umgebungsbebauung reicht ein Ordnungsrahmen mit Wandhöhen, Geländeänderungen und das Maß der baulichen Nutzung. Im übrigen sind bei Ausschöpfung der bauordnungsrechtlichen Möglichkeiten bauliche Fehlentwicklungen vermeidbar.
5. Die Satzung bedarf der Anzeige an das Landratsamt Freyung-Grafenau (§ 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 der Zuständigkeitsverordnung zum BauGB).

Neureichenau, 16. Mai 1994  
GEMEINDE NEUREICHENAU



(Hellauer) Bürgermeister