

Gemeinde Neureichenau



Außenbereichssatzung Lackenhäuser-West

<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
A. Satzung	2
B. Begründung	4
C. Verfahrensvermerke	6
D. Anlagen	6

A. Satzung

Auf Grund des § 35 Abs. 6 Satz 1 und 4 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24. September 2008 (BGBl. I S. 3018) hat die Gemeinde Neureichenau folgende Satzung erlassen:

Außenbereichssatzung Lackenhäuser-West

§1

Geltungsbereich

Teilflächen der Grundstücke Fl. Nr. 22/1, 21, 20, 13, 7, 6, 6/1 und 224 der Gemarkung Lackenhäuser bilden den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung Lackenhäuser-West.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigegeführten Lageplan M 1 : 1000 vom 19.05.2015-(Anlage 3). Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§2

Zulässigkeit von Vorhaben

Sonstigen Vorhaben im Sinn des § 35 Abs. 2 BauGB, die Wohnzwecken und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, kann innerhalb des in § 1 festgelegten Geltungsbereichs 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

Textliche Festsetzungen

1. Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Gemeindestraße Fl. Nr. 13 ist zu baulichen Anlagen ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten.

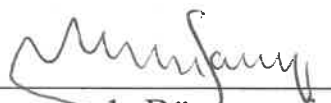
2. Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

**§4
Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Neureichenau, den 08.09.2015

Gemeinde Neureichenau



Walter Bermann, 1. Bürgermeister



B. Begründung

1. Anlass der Planung, Zielsetzung

Zweck der Aufstellung der Außenbereichssatzung ist die Schaffung von Bauflächen im Ortsteil Lackenhäuser-West. Dabei soll ohne Ausweitung in den Außenbereich im Rahmen der vorhandenen Bebauung eine Verdichtung erfolgen.

Die Satzung ist vom Umfang und der Zulässigkeit von Vorhaben so zu gestalten, dass keine Beeinträchtigung der bestehenden Wohngebäude oder der Natur und Landschaft erfolgt.

Die Aufstellung der Außenbereichssatzung wird von der Gemeinde Neureichenau in eigener Verantwortung durchgeführt.

2. Lage der Grundstücke, Geltungsbereich

Die Flächen befinden sich im Außenbereich. Die einbezogenen, unbebauten Grundstücksflächen sind extensiv genutztes Grünland. Die vorhandene Bebauung dient überwiegend Wohnzwecken

Der geplante Geltungsbereich liegt etwa 500 Meter von der Ortschaft Lackenhäuser entfernt. Durch den Geltungsbereich führt die Gemeinde-Straße Fl. Nr. 224 . Diese stellt auch die Verbindung zur Staatsstraße 2630 her. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Neureichenau ist lediglich die Bebauung und die landwirtschaftlichen Flächen dargestellt.

Der Geltungsbereich der Satzung orientiert sich an der gegenwärtigen Bebauung. Die sechs vorhandenen Wohngrundstücke miteinander verbunden ergeben den Geltungsbereich der Satzung. Das Grundstück Fl.Nr. 20 liegt neben dem Anwesen Lackenhäuser 30 und ist nach § 35 Abs. 2 BauGB bebaubar und wird daher in den Geltungsbereich aufgenommen. Die dazwischen liegenden Grundstücke bzw. Grundstücksteile eignen sich für eine Bebauung. Eine Beeinträchtigung der regelmäßig im Außenbereich zu prüfenden öffentlichen Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB erfolgt dadurch nicht.

3. Erschließung

a) Die Straßenerschließung erfolgt ausschließlich durch die bestehenden Gemeindestraßen. Ein Ausbau der Gemeindefstraßen oder die Errichtung einer neuen Erschließungsstraße ist nicht erforderlich.

b) Die öffentliche Wasserversorgung befindet sich entlang der Gemeindestraße Fl. Nr. 13, so dass eine Anschlussnahme jederzeit möglich ist.

c) Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den vorhandenen Schmutzwasserkanal.

d) Auch die weitere Erschließung mit Strom, Telefon und Abfallbeseitigung ist sichergestellt.

4. Festsetzungen

Die in der Satzung erfolgten Festsetzungen sind das Ergebnis der Vorgespräche bzw. der Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange aus der Fachstellenbeteiligung. In der Abwägung hat die Gemeinde die Einwendungen sorgfältig geprüft um öffentliche Belange zu berücksichtigen und zur Erhaltung der in Ziffer 1 dargestellten Ziele maßvoll festgesetzt.

5. Naturschutz

Die Satzung beeinträchtigt die Belange des Naturschutzes nicht. Schützenswerte Flächen bzw. Biotope sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

6. Umweltschutz

Belange des Umweltschutzes sind nicht beeinträchtigt bzw. sind derzeit keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch oder aus der Satzung bekannt.

Insbesondere ist das Verkehrsaufkommen der Gemeindestraßen so gering, dass keine Auswirkungen auf die Wohnbebauung zu befürchten ist oder Schallschutzmaßnahmen zu treffen sind.

C. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am 17.11.2014 die Aufstellung einer Außenbereichssatzung Lackenhäuser-West beschlossen.

2. Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Satzungsentwurf wurde gemäß Auslegungsbeschluss vom 19.01.2015 im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 11.03.2015 bis 15.04.2015 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 02.03.2015 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Satzungsentwurf gebeten.

3. Satzungsbeschluss

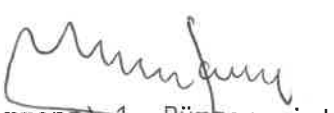
Der Gemeinderat hat am 07.09.2015 den Satzungsentwurf als Außenbereichssatzung Lackenhäuser-West beschlossen.

Neureichenau, 08.09.2015


(Bermann) 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am 18.09.2015 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

Neureichenau, 18.09.2015


(Bermann) 1. Bürgermeister

D. Anlagen

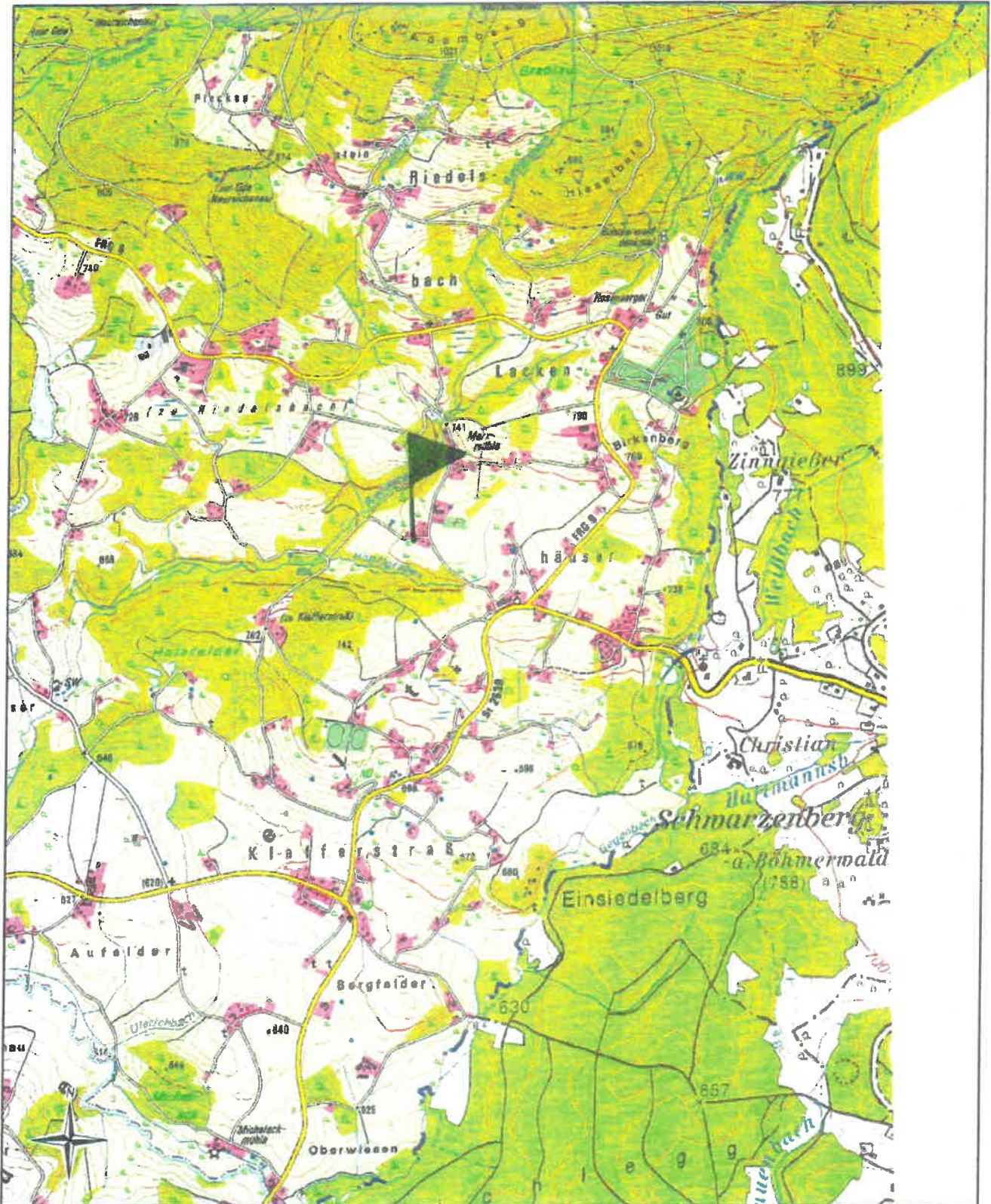
Anlage 1 : Lageplan M 1 : 25000 Übersichtsplan

Anlage 2 : Lageplan M 1 : 5000 Bestandsplan mit Satzungsbereich

Anlage 3 : Lageplan M 1 : 1000 vom 19.01.2015 mit Satzungsbereich

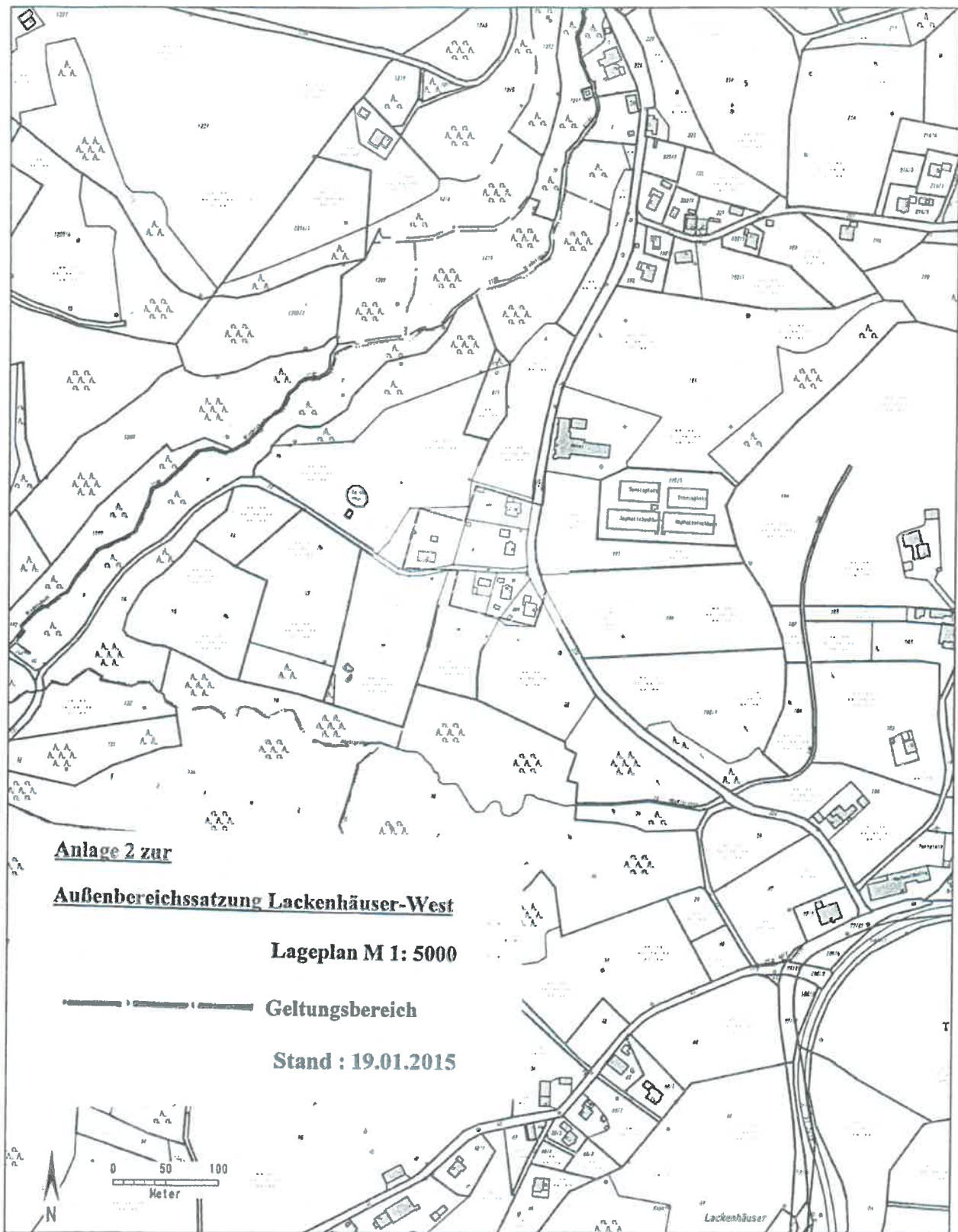


Anlage 1 Übersichtsplan



Maßstab 1:25.000

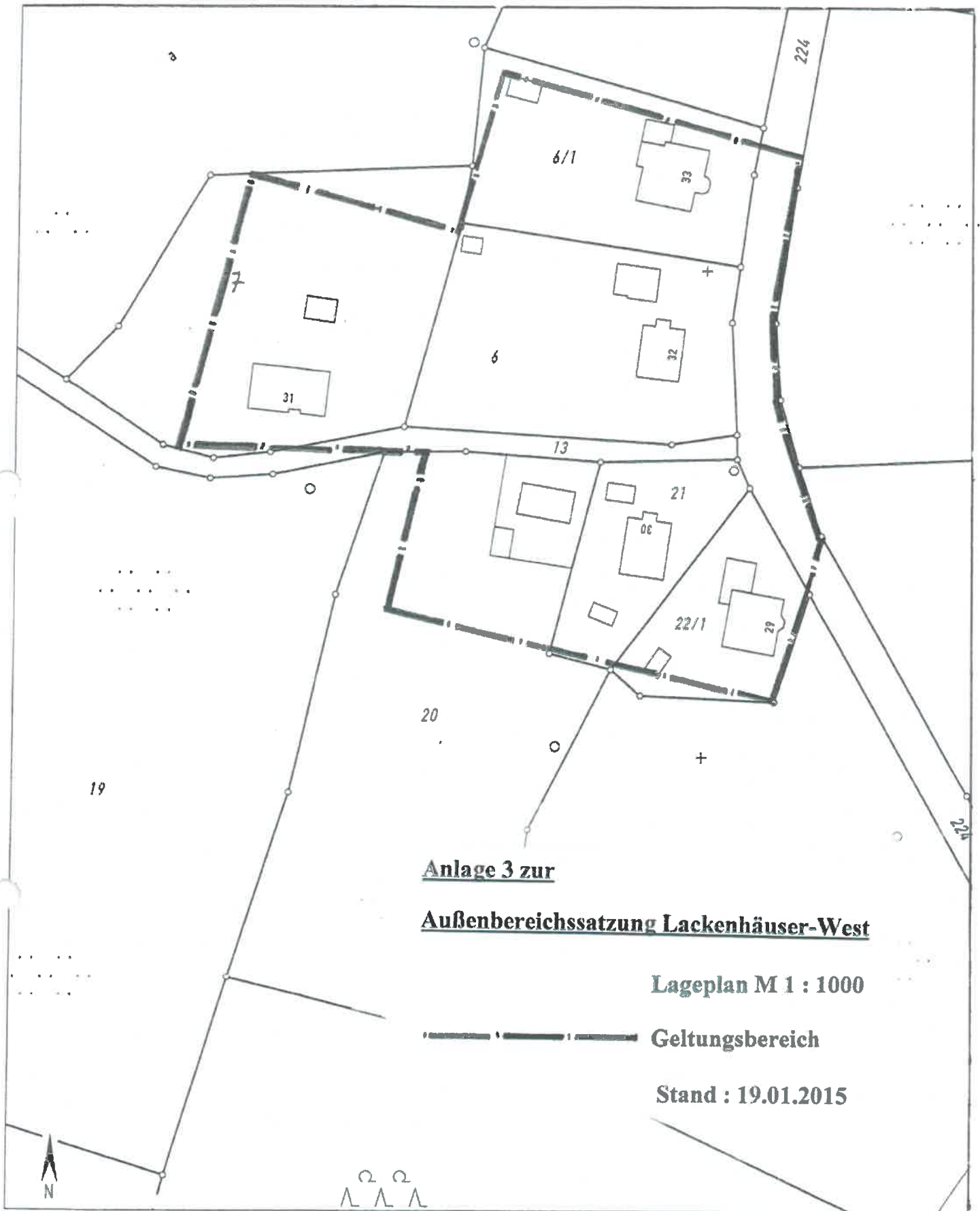




Auszug aus dem Katasterkartenwerk, Maßstab 1:5000, zur Bauvorlage nach §7 Abs.1 der Bauvorlagenverordnung.
 Gemarkung: Lackenhäuser, Flurstück: 20
 Vermessungsamt Freyung, 27.10.2014
 Geschäftszeichen: rk-2-10/2014

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein,
 die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind.
 Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.
 Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Stempel und Unterschrift der abgebenden Stelle



Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000

Gemarkung: Lackenhäuser

Vermessungsamt Freyung, 07.11.2014

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten.
 Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet.
 Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.

Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; insbesondere bei lang gestrichelt dargestellten Grenzen kann es zu größeren Ungenauigkeiten kommen.

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind.
 Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.