

Übersichtsplan M 1:5000 zur Außenbereichssatzung 'Schimmelbach', Fassung vom 28.03.1994 (GR-Beschl. vom 07.03.1994). 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 (Vollzug)
 gefertigt: (07.03.1994 Beschluss)

Gemeinde Neureichenau
 (SÜB) Verw.- Ang.

Billigung des Satzungsentwurfes durch GR-Beschluss vom 25.10.1993

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der betroffenen Bürger nach § 34 Abs. 5 BauGB während der Zeit vom 31.03.1994 bis 02.05.1994

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.

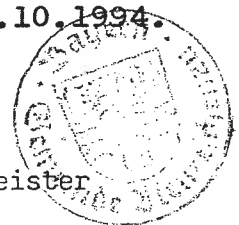
Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 22 Abs. 3 Satz 2 BauGB öffentlich bekanntgemacht am: 24.10.1994.

Inkrafttreten der Satzung am: 31.10.1994

Neureichenau, den 24.10.1994.

GEMEINDE NEUREICHENAU

Hellauer
 (Hellauer) 1. Bürgermeister



FESTSETZUNGEN

gem. § 4 Abs. 4 Satz 3 BauGB-MaßnahmenG i.V.m. § 9 Abs. 1 und 2 BauGB zur Außenbereichssatzung "Schimmelbach".

1. Art der baulichen Nutzung.

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:

	Hangbauten (siehe 2.1)	Andere Bauten (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).

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 "Schimmelbach" im Außenbereich der Gemarkung Neureichenau 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, 20. Juni 1994



Gemeinde Neureichenau
Hellauer
(Hellauer) Erster Bürgermeister

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 "Schimmelbach" vom 20. Juni 1994

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 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 innerhalb des Satzungsgebiets liegenden noch bebaubaren vier Grundstücke kommen fast durchwegs nachgeborenen Familienangehörigen zugute, womit ein dringender Wohnbedarf befriedigt wird. Darüber hinaus handelt es sich bei diesen Grundstücken um "echte Baulücken" im Sinne der Bek. über Außenbereichsbauten.

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.

Die Errichtung von Einzelvorhaben außerhalb der durch Satzung bezeichneten Bereiche wird dadurch im Außenbereich zwangsläufig erschwert.

2.4 Auf dem Grundstück, Fl.Nr. 988 besteht ein praktizierender landwirtschaftlicher Betrieb. Darüber hinaus liegen innerhalb und am Rand des Satzungsgebiets bewirtschaftete landw. Flächen. Die von diesen ausgehenden Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen sind den bereits ansässigen Siedlern bekannt und können von hinzukommenden Bauwilligen erkannt und wahrgenommen, zumindest aber eingeschätzt werden.

Sie sind daher von allen Bewohnern im Satzungsgebiet als berufs- und arbeitsbedingt hinzunehmen. Diesen muß bekannt sein, daß sie im Außenbereich bauen und für sie nicht die immissionschutzrechtlichen Vorschriften über Wohngebiete Anwendung finden.

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 und einen öffentlichen Feld- und Waldweg. Die Bebauung kann an diesen Straßen erfolgen. Sie reichen für das neu hinzukommende Verkehrsaufkommen aus. Straßenbaumaßnahmen sind daher nicht erforderlich.
- 3.2 Im gemeindlichen Generalentwässerungsplan ist vorgesehen, das Satzungsgebiet im Jahr 1998 an den öffentlichen Kanal anzuschließen. Ob dieser Zeitplan eingehalten werden kann, hängt von der Bereitstellung eigener und der Zuweisung staatlicher Mittel ab.
Bis dahin ist die Abwasserbeseitigung noch über Kleinkläranlagen (3 KAF) mit nachgeschalteter biologischer Reinigungsstufe sicherzustellen, wobei die Beseitigung des Fäkalschlammes noch über Einzelvereinbarungen in die Kläranlage der Stadt Freyung zu erfolgen hat. Dieser Lösung wird vom Wasserwirtschaftsamt nur noch für 1 Gebäude bzw. 1 Baugrundstück entsprechender Größe zugestimmt.
Hierfür kommt nur das bereits auf dem Grundstück, Fl.Nr. 986 geplante Wohnhaus in Frage. Weitere Vorhaben müssen bis zum Bau des Abwasserkanals zurückgestellt werden. Als Alternativlösung bietet sich auch die Errichtung von Sammel-Kleinkläranlagen für mehrere Gebäude mit nachgeschaltetem Schilfteich als biologische Reinigungsstufe an.
- 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 Satzungsgebiets.
- 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) Erster Bürgermeister

LP M 1 : 1000 zur
Außenbereichs-(Lückenfüllungs-)satzung
'Schimmelbach'.

--- Geltungsbereich der Satzung

Fassung v. 28.03.1994 (GR-Beschl. 1994) v.

Original

