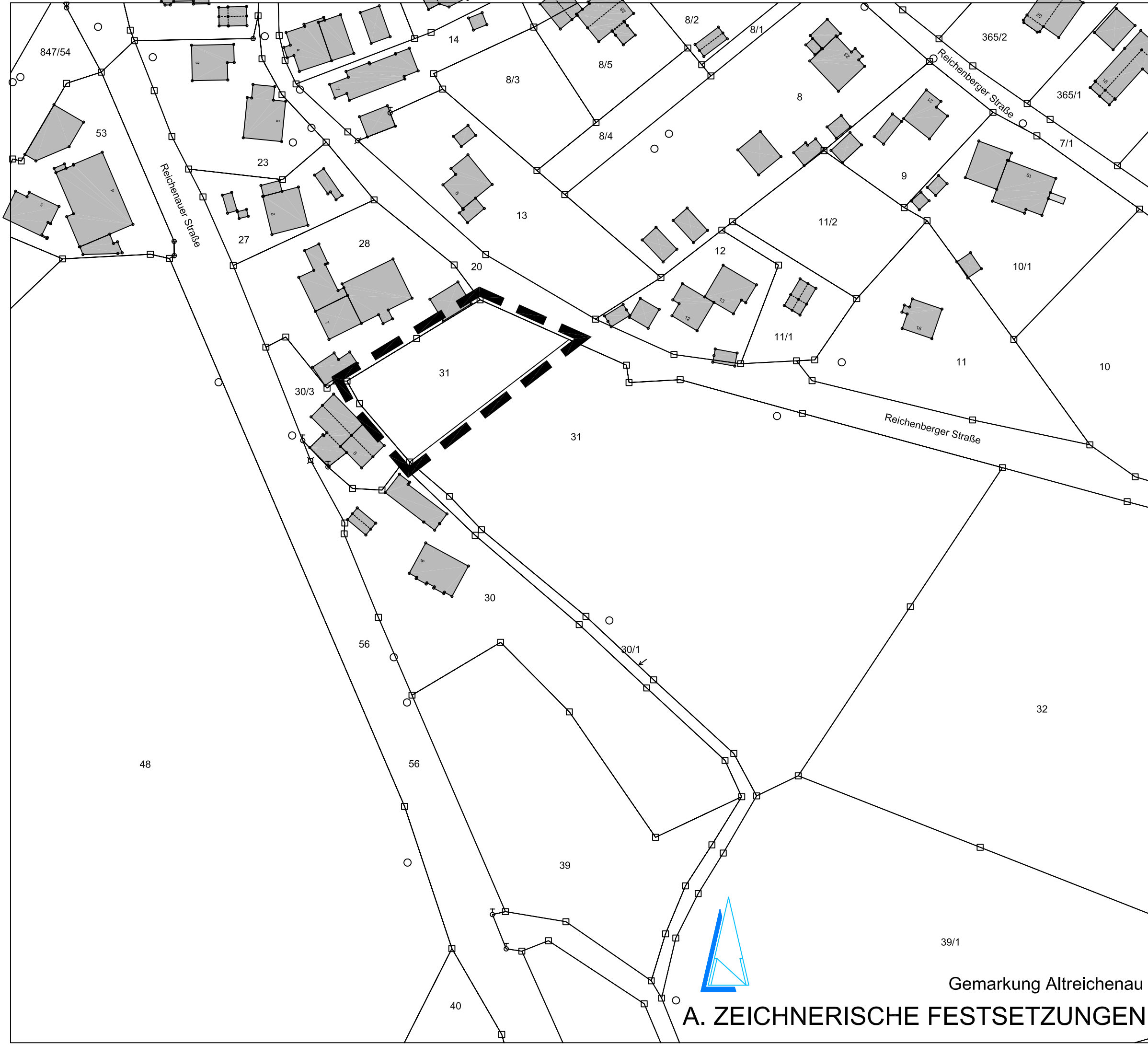
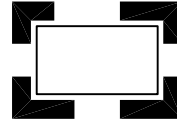




Die Gemeinde Neureichenau erlässt aufgrund des § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) folgende Satzung:

B. Festsetzungen durch Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

§ 1 Das Grundstück Fl.Nr. 31 T Gmkg. Altreichenau wird in den im Zusammenhang bebauten Ort Altreichenau einbezogen.
Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigelegten Lageplan, Maßstab 1:1.000.
Dieser Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Innerhalb der festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB sowie nach den Festsetzungen dieser Satzung.

§ 3 Der Mindestabstand geplanter Bebauung zum südlichen Fahrbahnrand der Reichenberger Straße Süd beträgt 5 m.

§ 4
Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

D. HINWEISE

1. Nutzung der Basisdaten der Bayer. Vermessungsverwaltung.
Für Maß- und Lagegenauigkeit wird keine Gewähr übernommen.

- — □ 2. Flurgrenze
31 3. Flurnummer 31

Gemarkung Altreichenau

A. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.07.2023 die Aufstellung der Ergänzungssatzung beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf der Ergänzungssatzung in der Fassung vom 08.08.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 07.12.2023 bis 17.01.2024 beteiligt.

3. Der Entwurf der Ergänzungssatzung in der Fassung vom 08.08.2023 wurde mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 15.12.2023 bis 17.01.2024 öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Neureichenau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 11.03.2024 die Ergänzungssatzung gem. § 10 (1) BauGB in der Fassung vom 08.08.2023 als Satzung beschlossen.

Neureichenau, 21.05.24

(Rauch) 2. Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Neureichenau, 22.05.24

(Rauch) 2. Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur Ergänzungssatzung wurde am 23.05.24 gem. § 10 (3) Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Die Ergänzungssatzung ist damit in Kraft getreten.

Neureichenau, 23.05.24

(Rauch) 2. Bürgermeister



GEMEINDE NEUREICHENAU

LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU

ERGÄNZUNGSSATZUNG
ALTREICHENAU -
REICHENBERGER STRASSE - SÜD

Masstab = 1 : 1.000

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 08.08.2023

Entwurfsverfasser:

Huber Planungs-GmbH
Hubertusstr. 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031 381091
huber.planungs-gmbh@t-online.de



GEMEINDE NEUREICHENAU

LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU

ERGÄNZUNGSSATZUNG
ALTREICHENAU - REICHENBERGER STRASSE - SÜD

BEGRÜNDUNG

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 08.08.2023

Entwurfsverfasser:

Huber Planungs-GmbH
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031 381091
Huber.Planungs-GmbH@t-online.de

Grund der Aufstellung, Rechtsgrundlage

Die Gemeinde Neureichenau möchte durch diese Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nummer 3 BauGB eine einzelne Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Altreichenau einbeziehen. Es handelt sich um einen Teil des Grundstücks Fl.Nr. 31 Gemarkung Altreichenau. Er befindet sich im Süden von Altreichenau an der Reichenberger Strasse Süd und umfasst ca. 0,13 ha.

Die einbezogene Fläche ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt (vorhandene Bebauung auf drei Seiten). Ihre östliche Abgrenzung bleibt hinter der nördlich und südlich fortgesetzten Bebauung zurück.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung dieser Satzung, dass

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind

sind erfüllt (§ 34 Abs. 5 BauGB).

Bestand

Die einbezogene Fläche ist noch unbebaut (gegenwärtig Wiese). Im Flächennutzungsplan Altreichenau ist sie als Mischgebiet dargestellt. Die unmittelbar anschließende Bebauung (im Norden, Süden und Westen) ist ebenfalls Mischgebiet. In östlicher Richtung beginnen landwirtschaftliche Flächen. Die östliche Abgrenzung der einbezogenen Fläche ist deckungsgleich mit der Abgrenzung der Bauflächen im Flächennutzungsplan Altreichenau.

Der Ort Altreichenau ist vom Landschaftsschutzgebiet 00547.01 *Bayerischer Wald* ausgenommen. Andere Schutzgebiete des Naturschutzes oder Biotope sind nicht betroffen. Gewässer sind nicht vorhanden.

Planung

Geplant ist, mit dem Erlass der Ergänzungssatzung die Voraussetzungen zur Bebauung mit einem Austragshaus zu schaffen.

Der Ort Altreichenau ist eine größere, dörflich entwickelte Siedlung, in der eine maßvolle Entwicklung ortsplanerisch gut möglich ist. Die geplante Bebauung schließt direkt an die bestehende Bebauung an. Die geringfügige Ergänzung gegenüber der bereits bestehenden umfangreichen Bebauung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gut vereinbar.

Innerhalb der in Paragraph 1 der Satzung festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

Die Baudichte und die Gestaltung sind daher auf die Umgebungsbebauung abzustimmen; gesonderte Festsetzungen dazu wurden deshalb nicht getroffen.

Der Mindestabstand geplanter Bebauung beträgt 5 m zum südlichen Fahrbahnrand der Reichenberger Straße Süd.

Durch die Planung wird keines der Schutzgüter Klima und Lufthygiene, Boden und Flächen, Grundwasser und Oberflächenwasser, Tiere und Pflanzen, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter wesentlich negativ beeinflusst.

Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Reichenberger Straße Süd (Fl.Nr. 20).

Die notwendigen Leitungen (Schmutz- und Trinkwasser) sind im Planbereich vorhanden bzw. können ohne größere Probleme ergänzt werden.

Inwieweit für den jeweiligen Anschluss Sondervereinbarungen nach der Wasserabgabe- bzw. Entwässerungssatzung abgeschlossen werden müssen, ist bei dem einzelnen Vorhaben zu prüfen.

Die Löschwasserversorgung ist über die bestehende Trinkwasserleitung gesichert.

Oberflächenwasser ist eigenverantwortlich zu versickern.

Denkmalschutz

Bau- und Bodendenkmäler sind von der Einbeziehungssatzung nicht betroffen. Es wird keine Sichtbeziehung auf ein Baudenkmal beeinträchtigt.

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Der Ausgleich erfolgt entsprechend der Bayer. Kompensationsverordnung und wird mit dem Bauantrag geregelt.

Aufstellungsverfahren

Für die Ergänzungssatzung wird das Aufstellungsverfahren gem. § 34 Abs. 6 BauGB angewendet. Sie tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung mit ihrem schriftlichen Ergebnis, dem Umweltbericht besteht nicht.

Neureichenau, 22.05.24


(Rauch) 2. Bürgermeister



Rosenheim, 08.08.2023


Huber Planungs-GmbH



Anlagen

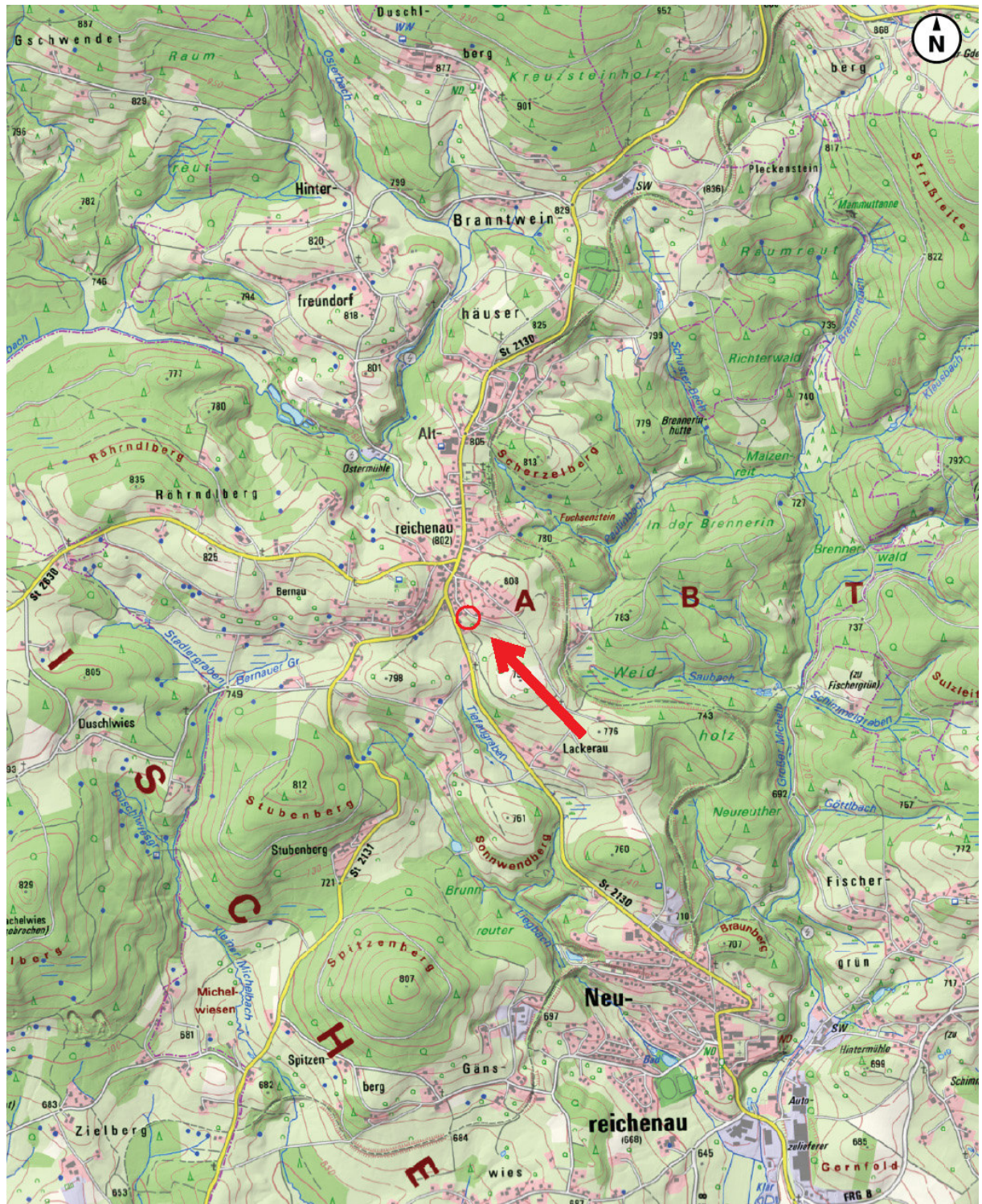
Lageplan mit Hinweis auf das Plangebiet, M. = 1 : 25.000 [Quelle Bayernatlas]

Lageplan mit Hinweis auf das Plangebiet, M. = 1 : 5.000 [Quelle Bayernatlas]

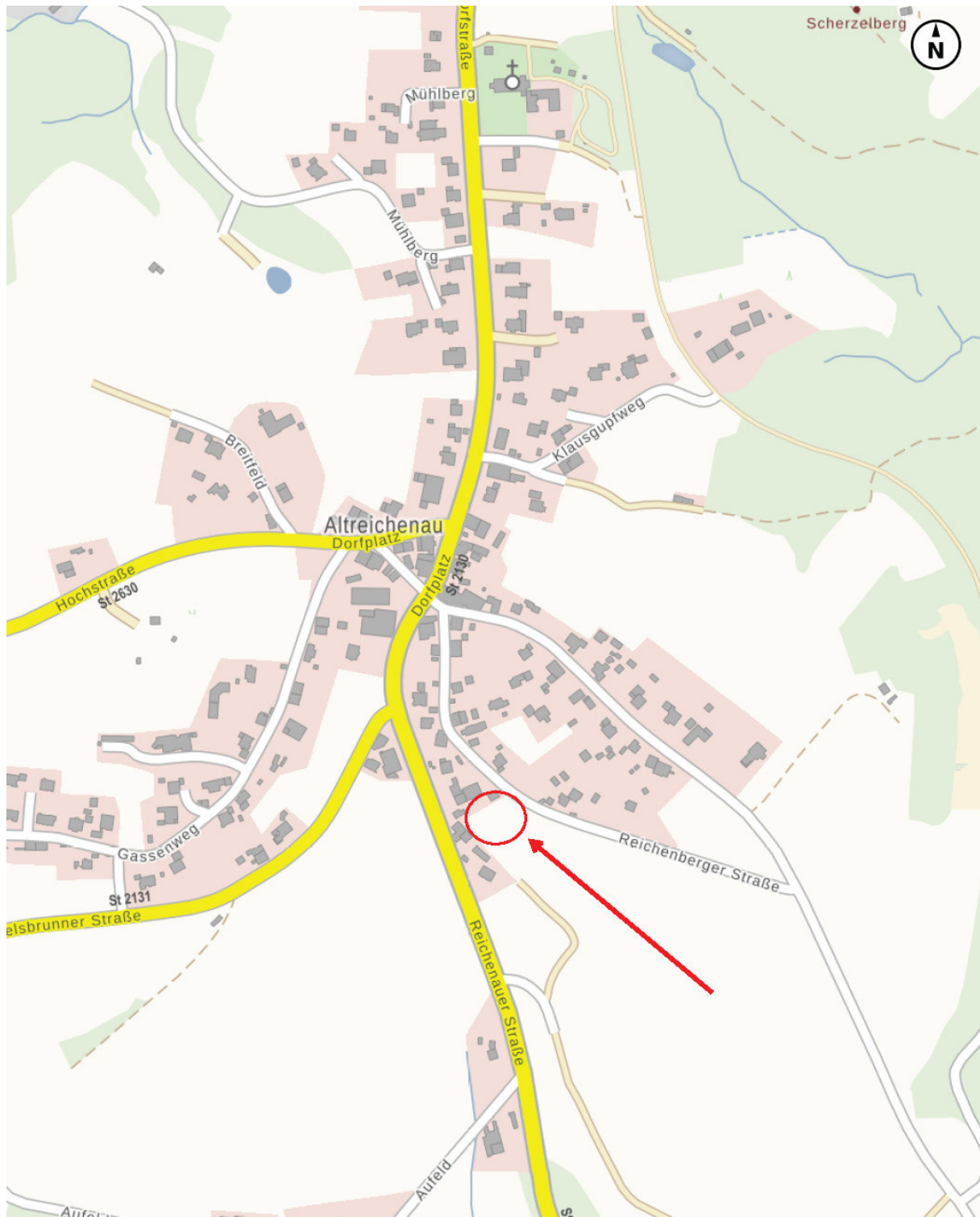
Luftbild mit Hinweis auf das Plangebiet, M. = 1 : 2.500 [Quelle Bayernatlas]

Auszug Flächennutzungsplan Altreichenau mit Hinweis auf das Plangebiet, M. = 1 : 5.000

[Lageplan mit Hinweis auf das Plangebiet, M. = 1 : 25.000 \[Quelle Bayernatlas\]](#)



[Lageplan mit Hinweis auf das Plangebiet, M. = 1 : 5.000 \[Quelle Bayernatlas\]](#)



[Luftbild mit Hinweis auf das Plangebiet, M. = 1 : 2.500 \[Quelle Bayernatlas\]](#)



[Auszug Flächennutzungsplan Altreichenau mit Hinweis auf das Plangebiet, M. = 1 : 5.000](#)

