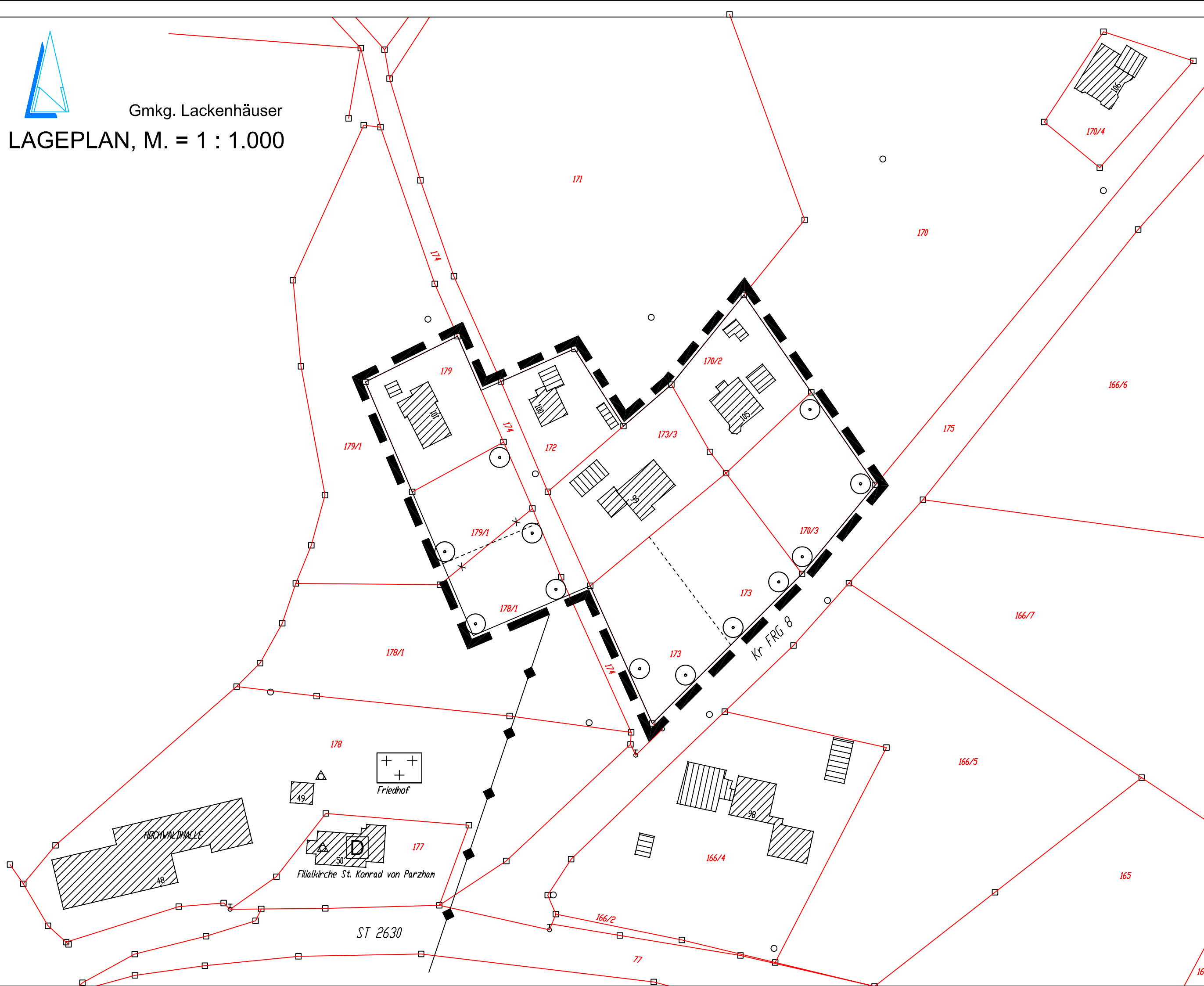


Gmkg. Lackenhäuser
LAGEPLAN, M. = 1 : 1.000



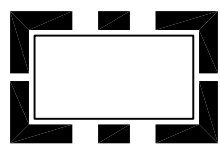
VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.05.2015 die Aufstellung der Außenbereichssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18. Jan. 2016 ortsüblich bekannt gemacht.
 2. Zu dem Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 12.10.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 18.01.2016 bis 08.03.2016 beteiligt.
 3. Der Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 12.10.2015 wurde mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 27.01.2016 bis einschl. 04.03.2016 öffentlich ausgelegt.
 4. Die Gemeinde Neureichenau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 18.07.2016 die Außenbereichssatzung gem. § 10 (1) BauGB in der Fassung vom 13.06.2016 als Satzung beschlossen.
- Neureichenau, ..2.6....Juli 2016
 (Sitter) 2. Bürgermeister
 (Siegel)
5. Ausgefertigt
- Neureichenau, 2.6....Juli 2016
 (Sitter) 2. Bürgermeister
 (Siegel)
6. Der Satzungsbeschluss zur Außenbereichssatzung wurde am 2.9. Juli 2016 gem. § 10 (3) Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Außenbereichssatzung ist damit in Kraft getreten.
- Neureichenau, ..2.9....Juli 2016
 (Sitter) 2. Bürgermeister
 (Siegel)

Die Gemeinde Neureichenau erlässt aufgrund des § 35 (6) des Baugesetzbuches (BauGB) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende Satzung:

BESTIMMUNGEN ÜBER DIE ZULÄSSIGKEIT DURCH PLANZEICHEN

- Pflanzgebot Bäume folgender Arten und Mindestgröße
Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
Acer platanoides - Ahorn, Fagus sylvatica - Buche,
Tilia cordata - Linde, Quercus robur - Eiche
oder Obstbaumhochstämme



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN UND DURCH TEXT

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

- Flurgrenze
- - - vorgeschlagene Flurgrenze
- x x □ aufzuhebende Flurgrenze
- 173 Flurnummer, zum Beispiel

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

- ◆ 20 KV-Freileitung der Bayernwerk AG

BESTIMMUNGEN ÜBER DIE ZULÄSSIGKEIT DURCH TEXT

- § 1 - Die Grenzen für den bebauten Bereich der Ansiedlung "Lackenhäuser - Hochwaldhalle" im Außenbereich werden gemäß den im Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.
- § 2 - Innerhalb der nach § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben nach § 35 BauGB. Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken, kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben kann nicht entgegen gehalten werden, dass sie den Darstellungen im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Errichtung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen.
- § 3 - Die Bepflanzung hat in lockerer Anordnung mit standortheimischen Gehölzen zu erfolgen.
- § 4 - Der Ausgleich ist entsprechend der Bayerischen Kompensationsverordnung mit dem Bauantrag zu ermitteln und festzulegen. Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen maximal 1 m gegenüber dem Urgelände betragen. Technische Böschungsbefestigungen sind nicht zulässig. Es sind nur sockellose Zäune mit einer Bodenfreiheit von mindestens 0,15 m zulässig.
- § 5 - Der Mindestabstand von Garagen zu öffentlichen Verkehrsflächen beträgt 5 m.
- § 6 - Im Zuge von Baumaßnahmen auf den Flurnummern 178/1 und 179/1, Gemarkung Lackenhäuser ist die bestehende Grabenverrohrung zur Verbesserung der Wasserableitung zu öffnen und aufzuweiten sowie strukturell zu verbessern. Der Bereich des Gewässers ist in einem Bereich von 5 m von Bebauungen und Aufschüttungen freizuhalten.
- § 7 - Der Abstand vom Fahrbahnrand der Kreisstraße bis zu den Gebäuden muss mindestens 15 m betragen. Der Abstand vom Fahrbahnrand der Kreisstraße bis zu den Einfriedungen muss mindestens 7,5 m betragen. Der Abstand vom Fahrbahnrand der Kreisstraße bis zu Sträuchern / Bäumen muss mindestens 7,5 m betragen. Es dürfen keine neuen Zufahrten zur Kreisstraße angelegt werden. Die Zufahrt zur Flurnummer 170/3, Gemarkung Lackenhäuser hat über die für das Anwesen Flurnummer 170/2, Gemarkung Lackenhäuser bestehende Zufahrt zu erfolgen. Die Zufahrt zur Flurnummer 173, Gemarkung Lackenhäuser hat über die Gemeindeverbindungsstraße zu erfolgen. Oberflächenwasser darf nicht auf die Kreisstraße abgeleitet werden. Der Abfluss des Oberflächenwassers der Kreisstraße darf nicht behindert werden.

**GEMEINDE NEUREICHENAU
LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU**

**AUSSENBEREICHSSATZUNG
LACKENHÄUSER - HOCHWALDHALLE**

vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Masstab = 1 : 1.000

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 25.08.2015
geändert: 12.10.2015
redaktionell ergänzt: 13.06.2016

Entwurfsverfasser:

Huber Planungs-GmbH
Hubertusstr. 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031 / 381091, Fax 37695
huber.planungs-gmbh@t-online.de



GEMEINDE NEUREICHENAU

LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU

AUSSENBEREICHSSATZUNG

LACKENHÄUSER - HOCHWALDHALLE

vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

BEGRÜNDUNG

Fertigstellungsdaten

Entwurf: 25.08.2015
geändert: 12.10.2015
redaktionell ergänzt: 13.06.2016

Entwurfsverfasser

Huber Planungs-GmbH
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031 381091, Fax 37695

Lage im Raum

Der Bereich der Außenbereichssatzung liegt nordwestlich der Kreisstraße FRG 8 in der Gemarkung Lackenhäuser, Gemeinde Neureichenau.

Bestand

Die Planungsfläche ist bereits mit vier Wohngebäuden bebaut, die restliche Fläche südlich der bestehenden Bebauung wird gegenwärtig intensiv landwirtschaftlich genutzt und ist frei von Baum- und Strauchbewuchs. Südlich der Planungsfläche befindet sich ebenfalls eine Wohnbebauung sowie südwestlich davon der Friedhof, die Fialkirche St. Konrad von Parzham (Baudenkmal D-2-72-136-27) sowie die Hochwaldhalle der Gemeinde Neureichenau.

Erschließung

Die Verkehrserschließung ist durch die Kreisstraße FRG 8 und eine Gemeindestraße vorhanden. Es dürfen keine neuen Zufahrten zur Kreisstraße angelegt werden.

Schmutzwasser- und Trinkwasserleitungen sind im Planbereich vorhanden.

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

Oberflächenwasser ist eigenverantwortlich zu versickern.

Oberflächenwasser darf nicht auf die Kreisstraße abgeleitet werden. Der Abfluss des Oberflächenwassers der Kreisstraße darf nicht behindert werden. Mit Beeinträchtigungen aufgrund des Winterdienstes (Schneeablagerungen, Einsatz von Streusalz) muss gerechnet werden.

Schutzgebiete, geschützte Flächen

Das gesamte Gebiet liegt im Naturpark NP-00012 [BAY-04] Bayerischer Wald.

Der Abstand zur Grenze des Landschaftsschutzgebietes LSG-00547.01 [NDB-04] Bayerischer Wald beträgt ca. 150 m.

Denkmäler

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

Baudenkmäler sind von der Planung nicht betroffen.

Das Baudenkmal Filialkirche mit Gedenkstein (Bischofsstein) ist ca. 70-80 m von der nächstmöglichen geplanten Bebauung entfernt.

Oberflächengewässer

Zwischen den Fl.Nrn. 172 und 173/3 bzw. 178/1 und 179/1, Gemarkung Lackenhäuser befindet sich ein wasserführender Graben. Dieser ist stellenweise verrohrt. Um das Wasser bei Starkniederschlagsereignissen als auch das Niederschlagswasser aus den bebauten Flächen besser ableiten zu können, ist eine zu mindestens teilweise Öffnung des Grabens sinnvoll.

Planung

Geplant ist eine Außenbereichssatzung unter Einbeziehung der bebauten Grundstücke Fl.Nrn. 170/2, 173/3, 172 und 179 Gmkg. Lackenhäuser sowie der noch unbebauten Grundstücke Fl.Nrn. 170/3, 173, 179/1 Teil und 178/1 Teil zur Errichtung von Ein- oder Zweifamilienhäusern für ortsansässige Bürger und der Fl.Nr. 174 Teil (Straße). Zur Einbindung in die Landschaft wurde die Pflanzung heimischer Laubbäume festgesetzt.

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Da es sich um eine Außenbereichssatzung nach § 35 (6) BauGB handelt, die nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt wird, ist die Frage, ob und in welchem Umfang Ausgleich zu leisten ist, im Rahmen der Einzelbaugenehmigung nach der Kompensationsverordnung bzw. der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung zu klären.

Verfahren

Es werden die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 angewendet. Deshalb wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen (Vereinfachtes Verfahren).

Neureichenau, 26. Juni 2016

~~Walter Bernmann~~

~~Erster Bürgermeister~~

(Sitter) 2. Bürgermeister

Rosenheim, 13.06.2016



Huber Planungs-GmbH

