

AUSSENBEREICHSSATZUNG gem. § 35 Abs 6 BauGB

Stand: 07.07.2020

GEMEINDE: LOITZENDORF
ORT: AU
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN

I. BEGRÜNDUNG

1. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung

Der ca. 1,5 km westlich von Loitzendorf gelegene Weiler Au ist hinsichtlich seiner Siedlungsstruktur als Splittersiedlung einzustufen.

Mit der Satzung soll eine kompakte geordnete bauliche Entwicklung im Ortsbereich gewährleistet werden.

Die vorhandene Bebauung ist nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt.

Um den Außenbereichscharakter der Siedlung grundsätzlich zu erhalten, jedoch gleichzeitig eine angemessene Nachverdichtung bzw. Lückenschließung des Siedlungsgefüges zu ermöglichen, erlässt die Gemeinde Loitzendorf eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB.

Durch die Außenbereichssatzung wird kein generelles Baurecht geschaffen. Neuen Bauvorhaben stehen jedoch die öffentlichen Belange der Darstellung des Flächennutzungsplanes und der Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung nicht mehr entgegen.



Luftbild

2. Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die bestehenden Gemeindestraßen und private Zufahrten.

Die Schmutzwasserableitung erfolgt über die gemeindliche Kanalisation (Trennsystem) in die Kläranlage Loitzendorf.

Anfallende Niederschlags-/Oberflächenwässer sind auf den privaten Grundstücken, möglichst über Grünflächen und Mulden breitflächig zu versickern oder zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen.

Die Wasserversorgung erfolgt über die gemeindliche Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Loitzendorf.

Die Stromversorgung ist durch das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG gesichert.

Die Abfallbeseitigung wird vom Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land übernommen. Die Abfallbehälter sind an den Abfuhrtagen an der Kreisstraße SR68 bzw. SR45 bereit zu stellen.

II. SATZUNG

Nach § 35 Abs. 6 BauGB erlässt die Gemeinde Loitzendorf folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan 1:1000.

Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

Gemeinde Loitzendorf; Gemarkung Loitzendorf;

Flur-Nr. 399 (TF), 400 (TF); 402; 403; 404; 561 (TF); 420 (TF); 422/1 (TF); 422/2 (TF); 423; 424 (TF); 425; 426; 426/1; 426/2; 427; 428; 429 (TF);

§ 2 Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB.

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

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

§ 3 Textliche Festsetzungen

- Die Grundflächenzahl GRZ wird auf max. 0,35 festgesetzt
- Zulässig sind Satteldächer mit roter bis brauner Dacheindeckung
- Garagen und Nebengebäude sind in Dachform dem Hauptgebäude anzupassen; begrünte Flachdächer sind immer zulässig;

§ 3 Planliche Festsetzungen

Siehe Lageplan M 1:1000



Geltungsbereich der geplanten Außenbereichssatzung

HIW

HORNBERGER,
ILLNER, WENY
Gesellschaft von
Architekten mbH

Außenbereichssatzung
Au
Gde. Loitzendorf
07.07.2020 1:1000
Mussianstrasse 7
94327 Bogen
Tel: 09422/8538-0
Fax: 09422/8538-23

§ 4 Hinweise

Regenwasser:

Die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser (TRENGW u. TREN OG) sind zu beachten.

Landwirtschaft:

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und der landwirtschaftlichen Betriebe mit Milchviehhaltung auch nach guter fachlicher Praxis Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen entstehen können. Diese sind zu dulden.

Archäologie:

Bei archäologischen Bodenfunden ist umgehend das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Straubing-Bogen) und die Kreisarchäologie Straubing-Bogen zu verständigen.

Metalldächer:

Bei Metalldächern von über 50 m² sind gegebenenfalls zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist die Korrosionsklasse III bzw. die Korrosivitätskategorie C3 einzuhalten.

Altlasten:

Sollten sich bei erforderlichen Erdarbeiten Anhaltspunkte dafür ergeben, dass offensichtliche Störungen oder Verdachtsmomente hinsichtlich der natürlichen Bodenbeschaffenheit vorliegen, ist eine organoleptische Untersuchung des Erdreichs vorzunehmen und das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf unverzüglich zu informieren.

Hang und Schichtwasser:

Bei Geländeschnitten muss mit Hang- und Schichtwasser sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wildabfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Sicherheitsabstände Baumpflanzungen/ Grenzabstände:

Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu überprüfen. Auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" - aufgestellt von der Forschungsgesellschaft für Straße- und Verkehrswesen in Köln - wird verwiesen. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen (AGBGB) an landwirtschaftlichen Flächen wird verwiesen.

Bodenschutz

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge von Baumaßnahmen anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubes ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 12 BBodSchV, einzuhalten. Die Kombinationseignung von zu erwartendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 muss gegeben sein.

Eingriffsregelung

Gemäß § 18 Abs.2 Satz 2 BNatSchG ist auf Vorhabensebene die Eingriffsregelung zu beachten.

§ 5 Inkrafttreten

Die Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

III. VERFAHREN (vereinfachtes Verfahren)

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Loitzendorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 21.04.2020 die Aufstellung der Außenbereichssatzung beschlossen.

2. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Loitzendorf,

.....

Anderl, 1. Bürgermeister

Den betroffenen Bürgern wurde gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

3. BEHÖRDENBETEILIGUNG:

Loitzendorf,

.....

Anderl, 1. Bürgermeister

Den berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom bis zum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

4. SATZUNG:

Loitzendorf,

.....

Anderl, 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Loitzendorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die Satzung beschlossen.

5. AUSFERTIGUNG:

Loitzendorf,

.....

Anderl, 1. Bürgermeister

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

6. BEKANNTMACHUNG:

Loitzendorf,

.....

Anderl, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit rechtskräftig.

Planung:



07.07.2020