

SATZUNG ÜBER DIE ERLEICHTERTE ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN IM AUSSENBEREICH

Aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) hat der Stadtrat Vilshofen am 22.3.2020 folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Geltungsbereich

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich der Gemarkung Alkofen werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M 1:1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2
Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben oder kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben 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 Flächennutzungsplans für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB unberührt.

§ 3
Zulässigkeitsbestimmungen

Für den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung "Oberreit" werden folgende Festsetzungen getroffen:

Bauweise:
Die Gebäude sind in der offenen Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO zu errichten, zulässig sind nur freistehende Einzelhäuser oder Doppelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude bei Einzelhäusern und 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte.

Ab einer Grundstücksgröße von mind. 600 m² sind pro Wohngebäude max. 3 Wohneinheiten zulässig.

Abstandsflächen:
Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 BayBO.

Wandhöhe:
Die max. zulässige Wandhöhe beträgt traufseitig 6,70 m. Die Wandhöhe bemisst sich vom Urgelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der Dachhaut.

Dachform:
Zulässig sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 38° sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von 7° bis 12°.

§ 4
Niederschlagswasserbeseitigung

Anfallendes Niederschlagswasser von Dächern und Zufahrten ist zu sammeln und im Bereich des Baugrundstückes zu versickern. Folgende Grundsätze sind bei der Niederschlagswasserentsorgung zu beachten:

- Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszubilden.
- Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern. Eine Versickerung von Niederschlagswasser über andere Versickerungsanlagen, insbesondere Rigolen, Sickerrohre oder Sickerschächte, ist zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist. Das Niederschlagswasser muss dann jedoch entsprechend vorgereinigt werden. Die ausreichende Aufnahmefähigkeit des Untergrunds ist zu überprüfen.
- Sofern eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich sein sollte, weisen wir darauf hin, dass die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer nur in gepufferter Form zulässig ist. Das heißt, es darf dem Vorfluter künftig nicht mehr und nicht in verschärfter Form Wasser zufließen, als dies jetzt bei natürlichen Verhältnissen gegeben ist.
- Beeinträchtigungen Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung müssen ausgeschlossen sein. Bei Versickerungen in Hanglagen ist darauf zu achten, dass Unterlieger nicht durch Vernässungen beeinträchtigt werden. Wild abfließendes Wasser soll grundsätzlich gegenüber den bestehenden Verhältnissen nicht nachteilig verändert werden.

- Für Versickerungsanlagen auf den jeweiligen Bauparzellen wird eine Fläche von ca. 15 Prozent der zu entwässernden Fläche benötigt. Dieser Flächenbedarf sollte bei der Bauleitplanung berücksichtigt werden.
- Da der Regelabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v.g. Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.
- Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sind vorab die Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Entsorgung aufzuzeigen.
- Nach Frostperioden und bei sehr hohen Grundwasserständen können Versickerungsanlagen in ihrer Funktionsfähigkeit eingeschränkt sein.

§ 5
Schutz vor Sturzfluten und Starkregeneignissen

Zum Schutz vor Sturzfluten und Starkregeneignissen wird empfohlen, dass alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgänge mindestens 15 bis 20 cm höher als die umliegende Geländefläche geplant wird. Zudem sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

§ 6
Bodendenkmäler

Bau- oder Bodendenkmäler wurden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld bisher nicht erfasst. Treten bei Bauvorhaben Bodendenkmäler zu Tage, so unterliegen diese der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Deggendorf) gemäß Art. 8 Abs. 1 und 1 BayDSchG.

§ 7
Abhandlung der Eingriffsregelung

Für Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB bleibt die Gültigkeit der Vorschriften über die Eingriffsregelung nach Art. 14 ff BayNatSchG unberührt. D.h. für jedes Einzelbauvorhaben ist die Abhandlung der Eingriffsregelung nach Art. 14 ff BayNatSchG im Baugenehmigungsverfahren durchzuführen und ggf. Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs festzusetzen.

Die landwirtschaftliche Nutzung auf den umliegenden Flächen unterliegt gegenüber der Planung dem Rücksichtnahmegebot, dies ist neben der Anwendung der "guten fachlichen Praxis" mit den entsprechenden Einschränkungen zu berücksichtigen bzw. im ortsüblichen Rahmen hinzunehmen. Im Wesentlichen betrifft dies die Immissionen durch Staub, Lärm und Geruch bei der Gülle- und Pflanzenschutzmittelausbringung sowie bei Erntearbeiten und Beregnung. Diese Immissionen können auch am Wochenende und zur Nachtzeit entstehen, je nach Saison und Witterung.

§ 8
Landwirtschaft / angrenzende Nutzungen

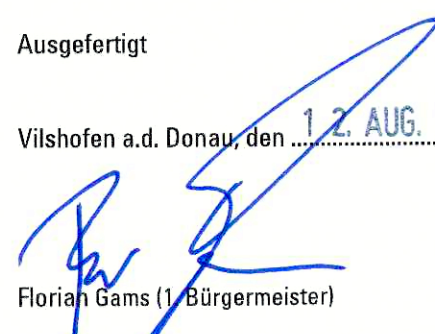
§ 9
In-Kraft-Treten


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

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat Vilshofen hat in der Sitzung vom 23.01.2020 gemäß § 35 Abs. 6 BauGB die Aufstellung der Außenbereichssatzung Oberreit beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 18.03.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.05.2020 bis 29.06.2020 beteiligt.
- Der Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 18.03.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.05.2020 bis 29.06.2020 öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Vilshofen a.d. Donau hat mit Beschluss des Stadtrates vom 23.07.2020 die Außenbereichssatzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.07.2020 als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt

Vilshofen a.d. Donau, den 1.2. AUG. 2020

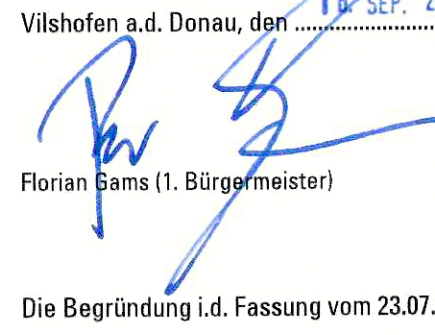

Florian Gams (1. Bürgermeister)




- Der Satzungsbeschluss wurde am 16. SEP. 2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Außenbereichssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Die Außenbereichssatzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Vilshofen a.d. Donau, den 16. SEP. 2020


Florian Gams (1. Bürgermeister)



Die Begründung i.d. Fassung vom 23.07.2020 ist Bestandteil der Satzung.

ÜBERSICHT
M 1:25.000

PLANINHALT

PLANUNG

AUSSENBEREICHSSATZUNG OBERREIT


STADT VILSHOFEN A.D. DONAU
LKRS. PASSAU
NIEDERBAYERN

SATZUNGS-FASSUNG

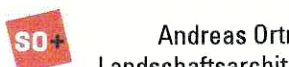
PROJ.-NR.	573
PLAN.-NR.	1101
MABSTAB	1:1.000
DATUM	23.07.2020

PLANUNG

PLANUNG
maier + maier architekten
schillerstraße 29
94474 vilshofen
TEL. 08541/96410 FAX 964110
MAIL: info@arch-maier.de



Unterschrift, Stempel

 Andreas Ortner
Landschaftsarchitekt
Vorstadt 25
94486 Osterhofen

AUSSENBEREICHSSATZUNG OBERREIT BEGRÜNDUNG

SATZUNGSFASSUNG VOM:

23.07.2020

VORHABENSTRÄGER:

Stadt Vilshofen
Stadtplatz 27
94474 Vilshofen an der Donau

Vilshofen a.d. Donau, den

Florian Gams
1.Bürgermeister

1. Ziel und Anlass

Der Stadtrat Vilshofen hat die Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB in seiner Sitzung am 23.01.2020 beschlossen.

Folgende Flurstücke bzw. Teilflächen dieser Flurstücke werden in den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung einbezogen:

Gemarkung: Alkofen
Flur-Nrn.: 1180/3, 1180/6, 1180/7, 1180/8 sowie 1183/10, 1183/14, 1183/16, 1183/19 und 1183/20

Innerhalb des Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben oder kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben 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 Flächennutzungsplans für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB unberührt.

Ziel der Außenbereichssatzung ist die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen innerhalb des Geltungsbereiches zur Errichtung neuer Wohnbebauung mit Nebengebäuden und Garagen. Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

2. Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Vilshofen stellt den bebaubaren Bereich der Außenbereichssatzung Oberreit zum Teil als landwirtschaftliche Nutzfläche mit Einzelbäumen dar.

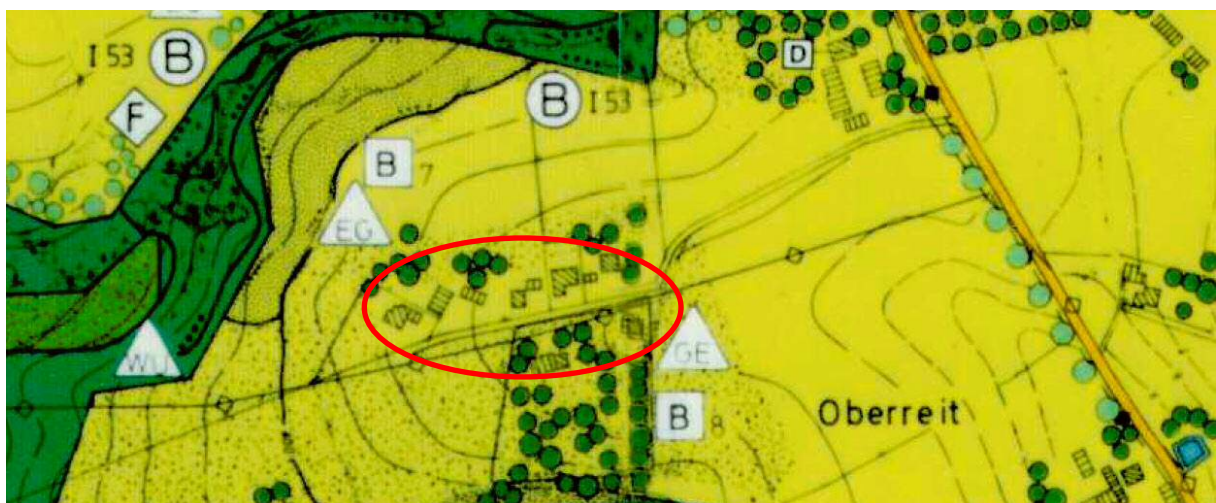


Abbildung 1: Ausschnitt FNP Bereich Oberreit, rot umrandet = Bereich der Außenbereichssatzung

3. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Der Satzungsbereich wird von einer Gemeindeverbindungsstraße erschlossen.

Anfallendes Niederschlagswasser von Dächern und Zufahrten ist breitflächig im Bereich der zukünftigen Baugrundstücke zu versickern. Beeinträchtigungen Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung müssen ausgeschlossen sein. Auch darf sich hieraus keine Verschlechterung angrenzender Gewässer ergeben. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren aufzuzeigen. Bei Versickerungen in Hanglagen ist darauf zu achten, dass Unterlieger nicht durch Vernässungen beeinträchtigt werden. Wild abfließendes Wasser soll grundsätzlich gegenüber den bestehenden Verhältnissen nicht nachteilig verändert werden.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung der Stadtwerke Vilshofen GmbH gewährleistet.

Häusliches Schmutzwasser muss einer Kleinkläranlage zugeführt werden.

4. Bodendenkmäler

Im Denkmalviewer Bayern sind keine Hinweise im näheren Umgriff auf Bodendenkmäler vorhanden.

5. Wild abfließendes Niederschlagswasser, Starkregen und Sturzfluten

Wild abfließendes Wasser soll grundsätzlich gegenüber den bestehenden Verhältnissen nicht nachteilig verändert werden. Als Starkregen bezeichnet man laut den Warnkriterien des Deutschen Wetterdienstes Niederschläge von mehr als 25 Millimeter pro Stunde oder mehr als 35 Millimeter in sechs Stunden. Starkregen entsteht häufig beim Abregnen massiver Gewitterwolken. Sturzfluten entstehen meist infolge von solchen Starkregenereignissen, wenn das Wasser nicht schnell genug im Erdreich versickern oder über ein Kanalsystem abgeführt werden kann. Es bilden sich schlagartig oberirdische Wasserstraßen bis hin zu ganzen Seen.

Sturzfluten können überall auftreten, unabhängig davon, ob Bäche oder andere fließende Gewässer in der Nähe sind. Bereits leichtere Hanglagen begünstigen, dass herabstürzende Wassermassen auf Gebäude zuströmen.

Ebenso kann es bei ebenen Straßen zu einem Rückstau im Kanalsystem kommen, was zu Überschwemmungen führt. Die Entwässerungskanäle sind meist nicht auf Sturzfluten ausgelegt. Daher können die Regenmassen nur zum Teil über das Kanalsystem abgeführt werden und der andere, oft erhebliche Teil der Regenmassen bahnt sich oberirdisch in meist unkontrollierter Weise seinen Weg über Straßen und Grundstücke. Dies führt zu Schäden an und in Bauwerken, sofern keine ausreichenden Schutzvorkehrungen bestehen.

6. Altlasten und Schadensfälle

Über Altlasten und Schadenfälle im Bereich der o.g. Satzung liegen keine Erkenntnisse vor.

Hinsichtlich etwaiger vorhandener Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten ist durch die zukünftigen Bauherren ein gebührenpflichtiger Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises Passau durchzuführen.

Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten [Geruch, Optik, etc.] ist das Landratsamt bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

7. Eingriffsregelung

Die Abhandlung der Eingriffsregelung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durchzuführen und geeignete Maßnahmen zur Kompensation festzulegen.