



Stadt Vilshofen an der Donau Landkreis Passau Außenbereichssatzung „Wimmstraße“ Gemarkung Sandbach



gem. § 35 Abs. 6 BauGB

Fassung vom 16.02.2023

Planung:

Architektur- und Ingenieurbüro Würmseher
Hochstraße 20, 94099 Ruhstorf an der Rott
Telefon: 08531 / 9315-0





INHALT

Lageplan M 1:1.000

Zeichenerklärung

Textliche Festsetzungen

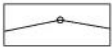

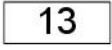



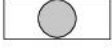





Begründung

Verfahrensvermerke





A ZEICHENERKLÄRUNG

	Flurstücksgrenzen
	Flurstücksnummern
	Grundstücksnummern
	Anzahl der Vollgeschosse
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Baum-Bestand (innerhalb des Geltungsbereiches)
	Baum-Bestand (außerhalb des Geltungsbereiches)
	Bestehende Bebauung - Hauptgebäude
	Bestehende Bebauung - Nebengebäude
	Bestehender Mischwasserkanal
	Bestehende Wasserleitung
	Bestehende Stromleitung



B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Außenbereichssatzung "Wimmstraße" gem. § 35 Abs. 6 BauGB über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich für den Ortsbereich Seestetten, Wimmstraße.

Der Stadtrat Vilshofen hat die Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB in seiner Sitzung am 25.08.2022 beschlossen.

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen für den bebauten Außenbereich "Wimmstraße" der Gemarkung Sandbach werden gemäß den im Lageplan (M 1:1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Maßgebend ist der im Lageplan dargestellte Geltungsbereich.

§ 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.

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

- sie einer Darstellung des Flächennutzungsplans widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 3 - Zulässigkeitsbestimmungen

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

3.1 Bauweise:

Im Bereich der Außenbereichssatzung "Wimmstraße" sind nur freistehende Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig mit max. zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude für Einfamilienwohnhäuser bzw. eine Wohneinheit für je eine Doppelhaushälfte.

3.2 Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 BayBO.



3.3 Gestaltung der baulichen Anlagen:

- 3.3.1 Anzahl der Vollgeschosse: max. II
- 3.3.2 Wandhöhe: max. 6,70 m ab Urgelände
Wandhöhe: Urgelände bis
gedachter Schnittpunkt Außen-
wand mit der Dachhaut

Wenn das Gelände mehr als 1,50m am Gebäude gemessen in der Falllinie des Hanges fällt, so ist ein Hanghaus zu errichten.

- 3.3.3 Dachform Hauptgebäude: Satteldach 15 - 38 °
Dachform Nebengebäude: Satteldach, Zeltdach, Flachdach
- 3.3.4 Firstrichtung: längsseitig zum Gebäude

3.4 Aufschüttung / Abgrabung:

Das Urgelände ist weitestgehend zu erhalten. Aufschüttungen / Abgrabungen sind bis max. 1,0 m über / unter Urgelände zulässig.

Im Falle von Aufschüttungen in Zusammenhang mit einer Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht wäre § 12 BBodSchG zu beachten. Auf die Verpflichtung nach § 7 BBodSchG wird hingewiesen.

3.5 Beseitigung von Oberflächenwasser

Anfallendes Oberflächenwasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern und darf insbesondere nicht auf den Straßengrund geleitet werden. Der Nachweis hierzu ist im Baugenehmigungsverfahren entsprechend zu erbringen. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist in den nächstgelegenen Vorfluter einzuleiten. Dabei darf sich keine Verschlechterung angrenzender Gewässer ergeben. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren aufzuzeigen. Eine entsprechende wasserrechtliche Genehmigung ist einzufordern.

Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink-, oder blei-gedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v. g. Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink oder Bleidachfläche über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagwassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.



Insbesondere in Hanglagen wird empfohlen, die Gebäude konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

3.6 Nutzung des Niederschlagwassers

Zur Verringerung des Niederschlagwassers wird empfohlen, das Niederschlagwasser in einer geeigneten Zisterne zu puffern und als Brauchwasser (z. B. Toilettenspülung) zu verwenden.

3.7 Bodendenkmäler

Eventuell zu Trage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

3.8 Baumbestand:

Die in der Plangrundlage dargestellten Gehölzstrukturen sind - soweit möglich - zu erhalten. Müssen Bäume gefällt werden, sind diese an anderer Stelle zu ersetzen. Dabei sind einheimische Baumarten zu verwenden; auf eine sinnvolle Ergänzung der Ortsrandeingrünung ist zu achten.





3.9 Duldungsverpflichtungen:

In unmittelbarer Umgebung des Geltungsbereichs muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen gerechnet werden, wie z. B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch am Wochenende, an Feiertagen und zu Nachtzeiten. Diese sind aufgrund des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

Zu dulden sind darüber hinaus auch sämtliche durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen (nördlich der Außenbereichssatzung) entstehenden Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.).

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Stadt oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Beim Planen von Lärmschutzeinrichtungen (Lärmschutzwände, Lärmschutzwällen u. ä.) muss deren Abstand zur Gleisanlage hin so dimensioniert werden, dass bei den Erstellungs-, Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten die Bahnfläche nicht in Anspruch genommen wird.

Brandschutzabstände werden nach Maßgaben der BayBO aus bahn-technischen und sicherheitsrelevanten Gründen nicht übernommen.

Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und die Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht.



Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen der DB AG (Einangsstelle DB Immobilien) vorzulegen.

Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten / Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als Hinweis:

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Ein gewolltes oder ungewolltes Hineingelangen in den Gefahrenbereich und den Sicherheitsraum der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.

Können bei einem Kraneinsatz Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, so ist mit der DB Netz AG eine kostenpflichtige Kranvereinbarung abzuschließen, die mind. 8 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.



Eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich bzw. auf dem Baugrundstück wurde nicht durchgeführt. Sollten Maßnahmen im unmittelbaren Bereich der Grundstücksgrenze (z.B. Errichtung / Erneuerung eines Zaunes, Vegetationsarbeiten) durchgeführt werden, so ist hierfür eine gesonderte Prüfung einschließlich einer Sparten- auskunft durch die DB AG erforderlich.

Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.

Außerdem ist gemäß den Isophonenkarten des Eisenbahn-Bundesamts im geplanten Geltungsbereich mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte zu rechnen.

Aus Immissionsschutzfachlicher Sicht können daher schützenswerte Nutzungen i. S. d. DIN 4109 (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Büros, usw.) im vorgesehenen Geltungsbereich nicht positiv bewertet werden.

Die Realisierung von schützenswerten Nutzungen ist nur dann möglich, wenn qualifiziert nachgewiesen wird, dass durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

§ 4 - 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.

Es ist bei jedem Einzelbauvorhaben separat zu prüfen, ob und in welcher Höhe Ausgleichsmaßnahmen notwendig sind.

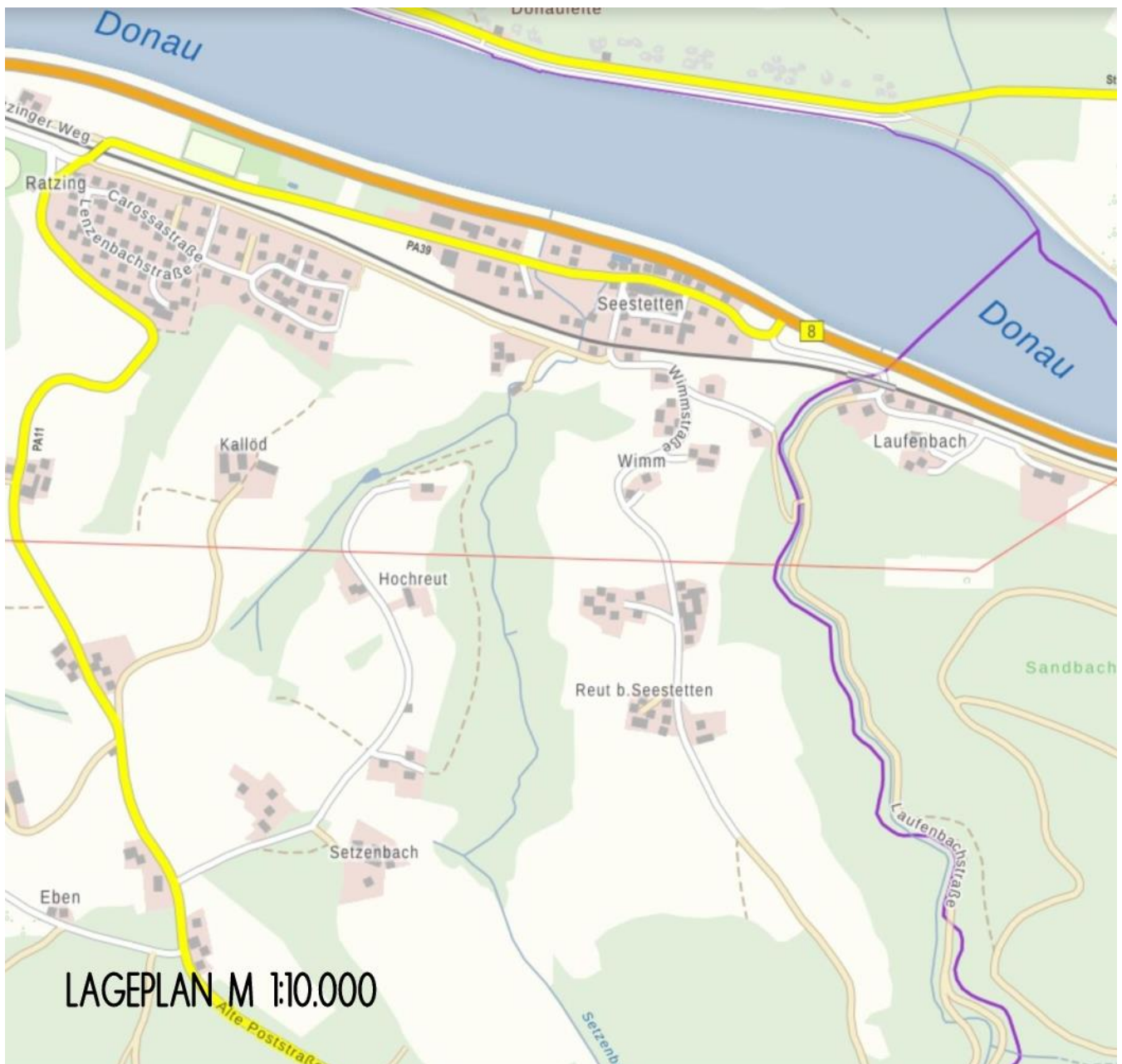


Begründung und Erläuterung zur Außenbereichssatzung „Wimmstraße“

I. Allgemeines

Der Stadtrat Vilshofen hat die Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB in seiner Sitzung am 25.08.2022 beschlossen.

Die in der Außenbereichssatzung abgegrenzte Fläche umfasst den bereits bisher weitgehend bebauten zentralen Siedlungsbereich von der Wimmstraße. Der räumliche Geltungsbereich für die Außenbereichssatzung ist gemäß Planeintrag im zeichnerischen Teil abgegrenzt.





II. Anlass und Bedarf für die Aufstellung

Mit dem Erlass einer Außenbereichssatzung soll der Bestand der vorhandenen Bebauung und mögliche künftige Bebauungen im vorliegendem Satzungsgebiet geregelt werden.

Durch eine Außenbereichssatzung kann eine erleichterte planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben hergestellt werden. Diesen Vorhaben kann im Geltungsbereich nicht entgegengehalten werden, dass sie den Darstellungen des Flächennutzungsplans über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Im Bereich der zukünftigen Außenbereichssatzung ist bereits eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden. Zudem besteht im Geltungsbereich ein baulicher Zusammenhang, der derzeit vier Wohngebäude umfasst. Das hier definierte Satzungsgebiet ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da der räumliche Geltungsbereich nicht über die vorhandene Siedlungsstruktur hinausgreift, sondern lediglich die in der Örtlichkeit ablesbare Struktur ergänzt.

Ziel der Planung ist somit eine begrenzte bauliche Entwicklung im Sinne einer Schließung von einer vorhandenen Baulücke.

Die nach § 35 Abs. 6, Satz 4, Nr. 2 und 3 BauGB genannten Umweltbelange werden nicht beeinträchtigt.

Im Bereich sind folgende Gebäude vorhanden bzw. sollen neu entstehen:

- Vier best. Wohngebäude mit Nebengebäuden
- Ein neugeplantes Wohngebäude mit Nebengebäude

Somit sind die Voraussetzungen des § 35 Abs. 6 BauGB für eine Außenbereichssatzung erfüllt.

III. Lage des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung liegt südlich von Seestetten.

Die betroffenen Teilflächen sind die Flurnummern 421/10, 302/11, 425/3, 425, 425/14, 424, 427 und 420/3 der Gemarkung Sandbach.

Er umfasst eine Fläche von ca. 6200 m² und orientiert sich an der vorhandenen Bebauung, um ein Ausweiten der Siedlung in den Außenbereich zu verhindern.



IV. Planungsinhalt

Mit der Außenbereichssatzung sollen die bestehenden Gebäude einer geordneten Bebauung zugeführt und die Errichtung von wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 ermöglicht werden.

Die Entwicklungsmöglichkeiten werden durch die Nutzungsbeschränkung auf freistehende Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten oder Doppelhäuser mit max. 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte beschränkt. Die Grenzziehung für die Außenbereichssatzung kann der Planzeichnung entnommen werden.

V. Eigentumsverhältnisse

Der Planungsbereich ist mit Ausnahme der Verkehrs- und Erschließungsflächen vollständig in Privatbesitz. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

VI. Erschließung

Die „Wimmstraße“ durchquert den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung in Nord – Süd Richtung und erschließt diesen dadurch ausreichend. Die neugeplante Bebauung kann an die öffentliche Kanalisation sowie an die bestehende Trinkwasserversorgung angeschlossen werden.

Das anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen oder über geeignete Einrichtungen (z.B. Mulden, Rigolen oder Sickerschächte) zu versickern. Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und die technischen Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser zu beachten. Aus der zusätzlichen Bebauung darf sich keine Verschlechterung angrenzender Gewässer ergeben. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren aufzuzeigen.

Zur Verringerung des Niederschlagswassers wird empfohlen, das Niederschlagswasser in einer geeigneten Zisterne zu puffern und als Brauchwasser (z. B. Toilettenspülung) zu verwenden.

Insbesondere in Hanglagen wird empfohlen, die Gebäude konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Der Strom / Telefonanschluss ist an die bestehenden Leitungen der jeweiligen Versorgungsunternehmen möglich.

Die Abfallentsorgung erfolgt nach den gesetzlichen Vorschriften über den ZAW Donau-Wald. Die Abfallentsorgung erfolgt über die Wimmstraße.

VII. Eingriffsregelung

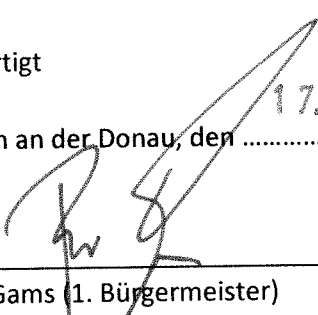
Die Abhandlung der Eingriffsregelung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durchzuführen und geeignete Maßnahmen zur Kompensation festzulegen. Es ist bei jedem Einzelbauvorhaben separat zu prüfen, ob und in welcher Höhe Ausgleichsmaßnahmen notwendig sind.



Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Vilshofen an der Donau hat in der Sitzung vom 25.08.2022 gem. § 35 Abs. 6 BauGB die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Wimmstraße“ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 07.11.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.11.2022 bis 30.12.2022 beteiligt.
3. Der Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 07.11.2022 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.11.2022 bis 30.12.2022 öffentlich ausgelegt.
4. Der Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 07.11.2022 wurde mit der Bekanntmachung vom 14.01.2023 ergänzend in der Zeit vom 16.01.2023 bis 03.02.2023 öffentlich ausgelegt.
5. Die Stadt Vilshofen an der Donau hat mit Beschluss des Stadtrates vom 16.02.2023 die Außenbereichssatzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.02.2023 als Satzung beschlossen.
6. Ausgefertigt

Vilshofen an der Donau, den 17. FEB. 2023

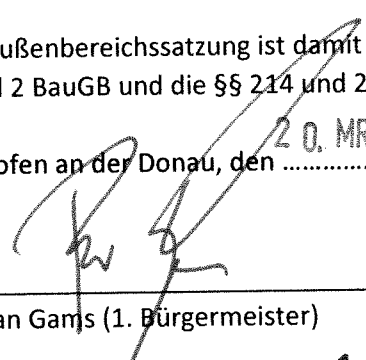

Florian Gams (1. Bürgermeister)



7. Der Satzungsbeschluss wurde am 18. MRZ. 2023 gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Außenbereichssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt 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 an der Donau, den 20. MRZ. 2023


Florian Gams (1. Bürgermeister)



Die Begründung i. d. Fassung vom 16. FEB. 2023 ist Bestandteil der Satzung.