



GEMEINDE BREITENBERG

**Rathausplatz 3
94139 Breitenberg**

Außenbereichssatzung „RESCHNWEG“ 2. Änderung

Satzung

Vorentwurf: 31. 01.2022
Entwurf: 01.08.2022
Endausfertigung: 27.09.2022

Thomas Schmied
Dipl.-Ing. Architekt
Landrichterstraße 16
94034 Passau

Tel.: 0851-9440148
Fax: 0851-9440149

e-mail: info@thomasschmied.de
web: www.thomassschmied.de

Aufgrund des §35 Abs. 6 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634, zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Änderung des EnergiewirtschaftsG zur Einführung von Füllstandsvorgaben von Gasspeicheranlagen sowie zur Änd. von § 246 des BauGB vom 26.4.2022 (BGBl. I S. 674) erlässt die Gemeinde Breitenberg folgende Satzung:
Satzung der Gemeinde Breitenberg vom 08.11.2007 über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich mit der 1. Änderung vom 29.04.2011.



§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für die Außenbereichssatzung „Reschnweg“ wurden mit der 1. Änderung vom 29.04.2011 gemäß der im beigefügtem Lageplan (M 1 : 1000) ersichtlichen Darstellung festgelegt.
Der Lageplan vom 01.08.2022 ist Bestandteil der Satzung.

Die Änderung mit den getroffenen Festsetzungen gelten ausschließlich für die Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 167 und 170 Gemarkung Gegenbach innerhalb der bestehenden Satzungsgrenzen.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben zu Wohnzwecken und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben, hier insbes. die Erweiterung des bestehenden Beherbergungsbetriebes „Edlgüt!“ nach § 35, Abs. 6 BauGB.

Die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie:

- einer Darstellung des Flächennutzungsplans für Flächen für die Land- und Forstwirtschaft widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 3 Textliche Festsetzungen

Für zukünftige Bauvorhaben für den in § 1 dieser Satzung festgelegten Geltungsbereich werden gemäß §35 Abs. 6 Satz 3 BauGB folgende Festsetzungen getroffen:

- **Wandhöhe:** Talseits: max. 9,5 m
Bergseits: max. 6,5 m
Die Wandhöhe bemisst sich vom Urgelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der oberen Dachhaut.
Max. 3 Vollgeschosse zulässig
- **Dachformen:** Satteldach, Flachdächer für untergeordnete Bauteile zulässig.
- **Dachneigung:** 18° bis 35°
- **Dacheindeckung:** Ziegeldeckung rot, Metalldeckung hellgrau
- **Gebäude:** Wandaußenlänge max. 20,0 m.

Sind Gebäude durch bauliche Vor- und Rücksprünge inkl. Dachflächen signifikant vertikal gegliedert, kann die Gebäudelänge bis zu max. 30,0 m betragen.

Die Fassaden sind mit natürlichen Baustoffen landschaftsverträglich auszuführen.
- **Abstandflächen:** Die Abstandflächen richten sich nach Art. 6 BayBO.

§ 4 Erschließung, Ver- /Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Gemeindeverbindungsstraße Reschnweg.

Die Wasserversorgung ist über eine privatrechtlich gesicherte Quelle mit Trink- und Brauchwasser gesichert. Der Bedarf ist mit dem Bauantrag zu ermitteln und die Verfügbarkeit im Baugenehmigungs-verfahren zu nachzuweisen.

Die Stromversorgung erfolgt über die Bayern Netz GmbH.

Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird über die bestehende vollbiologische Kleinkläranlage auf Fl.-Nr. 170, Gemarkung Gegenbach, entsorgt.

Niederschlagswasser von befestigten Flächen (Dächer, Zufahrten, usw.) ist im Bereich der Baugrundstücke breitflächig zu versickern.

Folgende Grundsätze sind bei der Niederschlagswasserentsorgung zu beachten:

- Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- 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 flächige Versickerung nicht möglich ist. Die ausreichende Aufnahmefähigkeit des Untergrunds ist zu überprüfen.
- Sofern eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich sein sollte, wird darauf hingewiesen, 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 Versickerung 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 das Einleiten von Niederschlagswasser ist dann keine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wenn die Voraussetzungen der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) bzw. der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREN GW) vorliegen. Dies ist vom Planer in eigener Verantwortung zu prüfen. Auch für eine erlaubnisfreie Versickerung ins Grundwasser bzw. Einleitung in Oberflächengewässer sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u. a. TREN OG, TREN GW, DWA-A 138 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“, DWA-A 138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu beachten.
- Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulässig. Bei einer geplanten Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter sollten diese Materialien vermieden werden.
- Für Versickerungsanlagen auf den jeweiligen Bauparzellen wird eine Fläche von ca. 15% der zu entwässernden Fläche benötigt.
- Nach Frostperioden können Versickerungsanlagen in ihrer Funktionsfähigkeit eingeschränkt sein.

Versorgung mit Löschwasser:

Die Bereitstellung des erforderlichen Löschwasservolumens ist beim Bauantrag nachzuweisen als Teil des Brandschutzkonzepts.

§ 5 Wassergefährdende Stoffe

Für den Umgang und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizölverbraucheranlagen) ist die Anlagenverordnung - AwSV – einschlägig.

§ 6 Grünordnung

- Die Pflanzung von landschaftsfremd wirkenden Gehölzen (bizarr wachsende buntlaubige Arten, Säulen-, Hänge- und Kugelformen, insbes. Blaufichten, Thujen, Scheinzypressen) ist nicht zulässig am Parzellenrand und in Bereichen, die in die freie Landschaft wirken.
- Massive Einfriedungen mit Mauern, Zäunen mit Beton- und Mauersockeln sowie streng geschnittene Hecken sind nicht zulässig.
- Das Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu verwerten. Es darf nicht auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- oder Magerstandorten, alten Hohlwegen, Feldrainen, Waldrändern, Bachtälern usw. abgelagert werden.
- Für Zufahrten, Garagenvorplätze und sonstige Stellplätze sind wasser- und luftdurchlässige Beläge festgesetzt: Granitpflaster, graues Betonpflaster mit breiter Rasen- oder Splittfuge, Ökopflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen, wassergebundene Wegedecken.
- Wasser- und luftundurchlässige Beläge wie Asphalt und Beton sind nicht zulässig.
- Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen ist für Gehölze, die eine Höhe von 2 m und mehr erreichen, ein Pflanzabstand von 4 m einzuhalten. Auf eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden. Für Gewächse bis 2 m Höhe ist mindestens ein Abstand von 0,5 m zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten (Vgl. Art. 48 Abs. 1 AGBGB).

§ 7 Eingriffsregelung und Naturschutz

Für Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB bleibt die Gültigkeit der Vorschriften für die Eingriffsregelung nach §§ 14 ff BayNatSchG unberührt. D. h. für jedes Einzelbauvorhaben ist die Abhandlung der Eingriffsregelung nach §§ 14 ff BayNatSchG i. V. m. der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) im Baugenehmigungsverfahren durchzuführen und ggf. Maßnahmen zu Kompensation des Eingriffs festzusetzen.

§ 8 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise

Landwirtschaft/angrenzende Nutzungen:

In unmittelbarer Umgebung des geplanten Geltungsbereichs muss mit, von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen, wie z. B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch an Wochenenden, Feiertagen und zu Nachtzeiten, gerechnet werden und sind aufgrund des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme zu dulden. Eine ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung benachbarter landwirtschaftlicher Flächen muss uneingeschränkt möglich sein.

Insbesondere gilt dieser Hinweis an die Erweiterung des Beherbergungsbetriebs, dass auch Urlaubsgäste diese Duldungspflicht zu akzeptieren haben.

Breitenberg, den 27.09.2022.....

Gemeinde Breitenberg

A. Barth

Adolf Barth

1. Bürgermeister



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Breitenberg hat in der Sitzung vom 24.02.2022 die Änderung der Außenbereichssatzung „Reschnweg“ beschlossen.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 31.01.2022 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.05.2022. bis 28.06.2022 öffentlich ausgelegt.

3. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 31.01.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.05.2022. bis 28.06.2022..... beteiligt.

4. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Breitenberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 24.08.2022.... die Änderung der Außenbereichssatzung „Reschnweg“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 01.08.2022. als Satzung beschlossen.

Breitenberg, den 27.09.2022.....

Gemeinde Breitenberg

A. Barth

Adolf Barth

1. Bürgermeister



5. Ausgefertigt

Breitenberg, den 27.09.2022.....

Gemeinde Breitenberg

A. Barth

Adolf Barth

1. Bürgermeister



6. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Außenbereichssatzung „Reschnweg“ wurde am 05.10.2022 gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Außenbereichssatzung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren 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. (Amtliches Mitteilungsblatt Nr. 9/2022 der Gemeinde Breitenberg vom 05.10.2022)

Breitenberg, den .05.10.2022.....

Gemeinde Breitenberg



Adolf Barth
1. Bürgermeister



Die Begründung und der Lageplan in der Fassung vom 01.08.2022 sind Bestandteil der Satzung.



GEMEINDE BREITENBERG

**Rathausplatz 3
94139 Breitenberg**

Außenbereichssatzung „RESCHNWEG“ 2. Änderung

Begründung

Vorentwurf: 31.01.2022
Entwurf: 01.08.2022
Endausfertigung: 27.09.2022

Thomas Schmied
Dipl.-Ing. Architekt
Landrichterstraße 16
94034 Passau

Tel.: 0851-9440148
Fax: 0851-9440149

e-mail: info@thomasschmied.de
web: www.thomasschmied.de

1. Anlass und Ziel der Planung:

Die Gemeinde Breitenberg hat mit Gemeinderatsbeschluss vom 24.02.2022 die Änderung der Außenbereichssatzung „Reschnweg“ beschlossen.

Der bestehende Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich auf Teilflächen folgender Flurstücke:

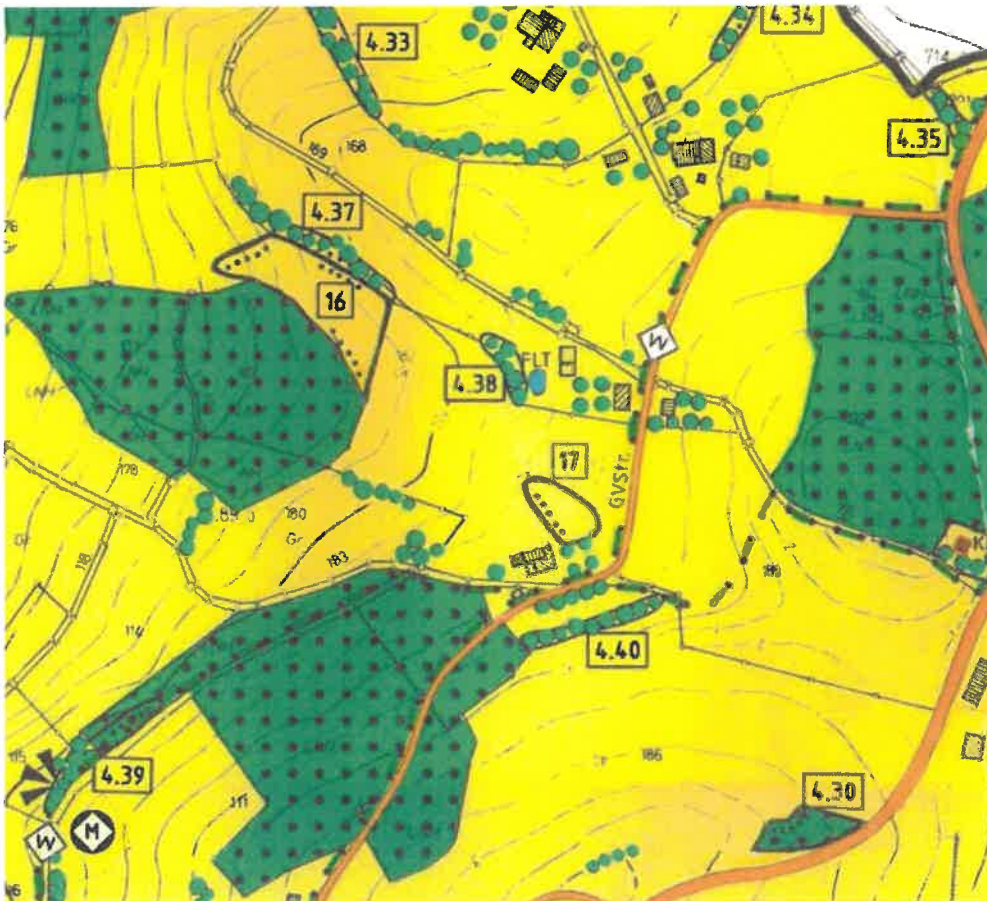
167 und 170, Gemarkung Gegenbach

Die Grundstücke sind zum Teil bereits bebaut. Für die Teilflächen der Flur-Nr. 167 und 170 soll mit der vorliegenden Satzungsänderung Baurecht für kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe, hier insbesondere für die Erweiterung des bestehenden Beherbergungsbetriebs „Edlgüt!“, geschaffen werden. Eine konkrete Bauanfrage liegt durch den Grundstückseigentümer bereits vor.

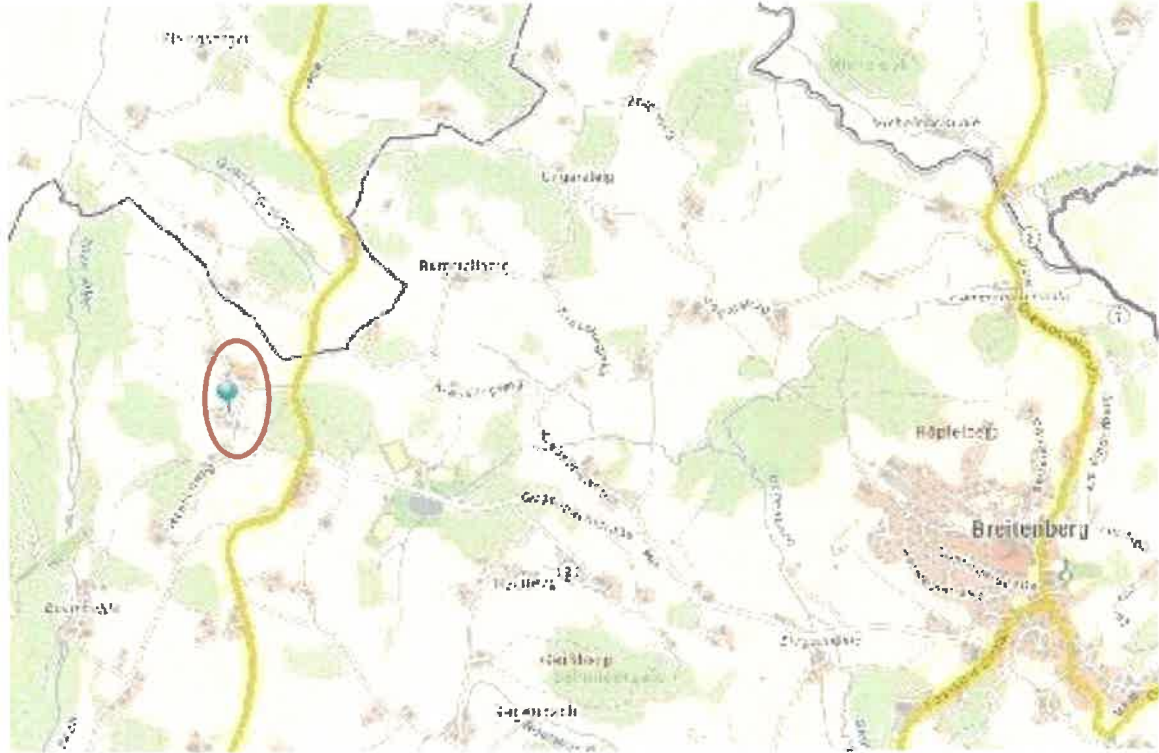
Die Aufstellung dieser Außenbereichssatzung erfolgt aufgrund eines konkret anstehenden Bauvorhabens im durch diese Satzung festgelegten Geltungsbereich. Der räumliche Geltungsbereich der Satzung bleibt unverändert. Die Änderung dient im Wesentlichen der Anwendbarkeit der Satzung auf kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe.

2. Lage der Grundstücke, Flächennutzungsplan:

Das Plangebiet liegt ca. 2,6 km westlich des Ortes Breitenberg und wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Breitenberg als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.



Ausschnitt Flächennutzungsplan



Übersichtskarte (Bayernatlas)



Luftbild (Bayernatlas)

3. Erschließung:

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Gemeindeverbindungsstraße Reschnweg

Die Wasserversorgung ist über eine privatrechtlich gesicherte Quelle mit Trink- und Brauchwasser gesichert. Der Bedarf ist mit dem Bauantrag zu ermitteln und die Verfügbarkeit im Baugenehmigungsverfahren zu nachzuweisen.

Die Stromversorgung erfolgt über die Bayernwerk Netz GmbH.

Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird über die bestehende vollbiologische Kleinkläranlage auf Fl.-Nr. 170 Gemarkung Gegenbach entsorgt.

Niederschlagswasser von befestigten Flächen (Dächer, Zufahrten, usw.) wird auf den Baugrundstücken breitflächig versickert.

Breitenberg, den 27.09.2022.....

Gemeinde Breitenberg



Adolf Barth
1. Bürgermeister





Grenze des räuml. Geltungsbereichs



Bestandsgebäude

