

Aufgrund des § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S 2414), das durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619) geändert worden ist, erlässt die Gemeinde Breitenberg folgende

**Satzung zur Änderung der Satzung der Gemeinde Breitenberg vom 08.11.2007
über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich
(Erweiterung ABS „RESCHNWEG“)
Vom 29.04.2011**

§ 1

Abweichend von § 1 der Außenbereichssatzung Ortsteil Reschnweg vom 08.11.2007 wird folgendes festgesetzt: Der Geltungsbereich der rechtsverbindlich in Kraft getretenen **Satzung der Gemeinde Breitenberg über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich (Außenbereichssatzung Ortsteil „RESCHNWEG“) vom 08.11.2007** der bisher die folgenden Grundstücke der Gemarkung Gegenbach umfasst:

FINr.	Geplante neue Bebauung:	Bestehende Bebauung/Nutzung
182 Teilfläche	1 Parzelle lt. ABS Reschnweg vom 08.11.2007	Best. Wohngebäude, Wirtschaftsgebäude: Reschnweg 11
182/1	1 Parzelle mit bereits errichtetem Wohngebäude lt. ABS Reschnweg vom 08.11.2007	Best. Wohngebäude: Reschnweg 13
112 Teilfläche		Best. Wirtschaftsgebäude
170 Teilfläche		Wohngebäude mit Gastwirtschaft, Pension: Reschnweg 15 und 17
183 Teilfläche		Öffentlicher Feld- und Waldweg

wird nunmehr um folgende Grundstücke der Gemarkung Gegenbach erweitert:

FINr.	Geplante neue Bebauung:	Bestehende Bebauung/Nutzung
166/2 Teilfläche	1 Ferienhäuschen	Ackerland, Grünland
167		Versorgungsgebäude
169 Teilfläche		Öffentl. Feld- u. Waldweg - teilw. ausgebaut

Der bezeichnete Lageplan in der Fassung vom 17.03.2011 im Maßstab 1: 1.000 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Die Festsetzungen, Hinweise und Auflagen gemäß der ABS Reschnweg vom 08.11.2007 gelten unverändert weiter, soweit nicht nachfolgend etwas anderes bestimmt wird.

§ 3

(1) § 3 der Außenbereichssatzung Ortsteil „RESCHNWEG“ vom 08.11.2007 erhält folgende Fassung:

§ 3

Zum Bestandteil dieser Satzung werden weiter folgende Festlegungen erklärt:

1. Fällt das Gelände um **mehr** als 1,50 m auf Gebäudetiefe, so ist ein Gebäude mit Untergeschoß (UG) und Erdgeschoß (EG) und Dachgeschoß zu errichten:

Bauweise UG + EG + DG

Satteldach, Dachneigung 25° bis 33°, Kniestock max. 150 cm, Dachgauben bis 2,5 m², Vorderfläche jedoch max. 2 Stück pro Seite, Zwerchgiebel sind zulässig mit einem Mindestabstand zum Ortgang von 1,00 m, die Firstrichtung ist parallel zu den Höhenlinien einzuhalten.

2. Fällt das Gelände **weniger** als 1,5 m auf die Gebäudetiefe, so ist ein Gebäude mit

- EG und DG oder
- EG und 1 Obergeschoß (OG) zu errichten:

Traufhöhe UG + EG + DG:

talseits: max. 6,40 m

bergseits: max. 4,25 m

Bauweise EG + DG: Satteldach, Dachneigung 25° bis 35°, Dachgauben sind zulässig ab 30° Dachneigung, jedoch nur stehende Giebelgauben. Max. 2 Stück pro Seite mit einer max. Vorderfläche von je 1,50 m². Abstand vom Ortgang mind. 2,00 m und Abstand untereinander mind. 1,50 m; die Firstrichtung ist zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes einzuhalten; Sockelhöhe max. 0,30 m; Kniestock 2,00 m, (der Kniestock bemisst sich von Rohfußboden bis Oberkante Pfette);

Traufhöhe EG + DG: max. 4,25 m

Bauweise EG + OG: Satteldach, Dachneigung 25° bis 33°, Dachgauben sind zulässig ab 30° Dachneigung, jedoch nur stehende Giebelgauben. Max. 2 Stück pro Seite mit einer max. Vorderfläche von je 1,50 m². Abstand vom Ortgang mind. 2,00 m und Abstand untereinander mind. 1,50 m; die Firstrichtung ist zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes einzuhalten; Sockelhöhe max. 0,30 m; die Errichtung eines Kniestocks ist unzulässig; konstruktiver Dachfuß ist zulässig, jedoch max. 0,50 m von Rohfußboden bis Oberkante Pfette; das Verhältnis von Länge zu Breite des Gebäudes sollte 1,5 bis 1,3 : 1 nicht unterschreiten.

Traufhöhe EG + OG: max. 6,40 m

3. Die Zahl der Wohneinheiten für neu zu errichtende Gebäude wird auf max. 2 pro Wohngebäude festgesetzt.

4. Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldach oder Pultdach auszuführen und dem Hauptgebäude anzupassen. Bei entsprechender Gestaltung können die Garagen auch mit Flachdach ausgeführt und als begehbare Terrasse genutzt werden.

Wandhöhe der Garagen und Nebengebäude: max. 3,00 m

5. Die Baugrenzen (im Lageplan blau gekennzeichnet) sind einzuhalten. Die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung – Art. 6 BayBO – sind ungeachtet der dargestellten Baugrenzen einzuhalten.

6. Der Ortsteil Reschnweg wird derzeit dezentral mit Trink- und Brauchwasser versorgt (Hausbrunnen) und dezentral abwassertechnisch mittels Kleinkläranlagen entsorgt. Die Errichtung einer zentralen öffentlichen Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist gegenwärtig nicht absehbar. Für geplante Anwesen ist

- die Abwasserbeseitigung mittels einer mechanisch-biologisch wirkenden Kleinkläranlage zu gewährleisten
- die Wasserversorgung ist über private Hausbrunnen sicherzustellen
- die Löschwasserversorgung ist mittels einer Zisteme -soweit noch nicht vorhanden- in Absprache mit dem Kreisbrandrat sicherzustellen.

7. Sämtlich anfallendes Oberflächen- bzw. Niederschlagswasser sowie Schmutzwasser aller Art dürfen von den Bauflächen nicht in den öffentlichen Straßengrund (Gemeindestraße) abgeleitet werden. Niederschlagswasser ist vorzugsweise dezentral abzuleiten (z.B. über Wegseitengräben) bzw. breitflächig auf den Baugrundstücken zu versickern. Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer- zink- und blei-gedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v. g. Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden.

8. Die beiden Anwesen Reschnweg 15 und 17 werden über eine privatrechtlich gesicherte Quelle mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Zur Sicherstellung dieser Wasserversorgung wird folgendes festgelegt: Innerhalb der Baugrenze auf der nördlich gelegenen Bauparzelle ist ein ausreichender Sicherheitsabstand als baufreie Zone (mind. 30 m hangabwärts) zur privatrechtlich gesicherten Quelle nebst Zulauf einzuhalten.“

(2) § 5 der Außenbereichssatzung Ortsteil „RESCHNWEG“ vom 08.11.2007 erhält folgende Fassung:

“§ 5

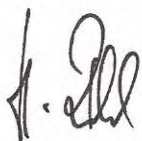
Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Für Vorhaben im Außenbereich nach § 35BauGB bleibt die Geltung der Vorschriften über die Eingriffsregelung nach Art. 14 ff BNatSchG unberührt, d. h. für jedes Einzelbauvorhaben ist die Eingriffsbeurteilung nach § 18 BNatSchG im Baugenehmigungsverfahren durchzuführen und ggfs. Ersatzmaßnahmen festzusetzen.“

§ 4

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung im Amtlichen Mitteilungsblatt der Gemeinde Breitenberg in Kraft.

Breitenberg, 29.04.2011
GEMEINDE BREITENBERG



Helmut Rühl
Erster Bürgermeister

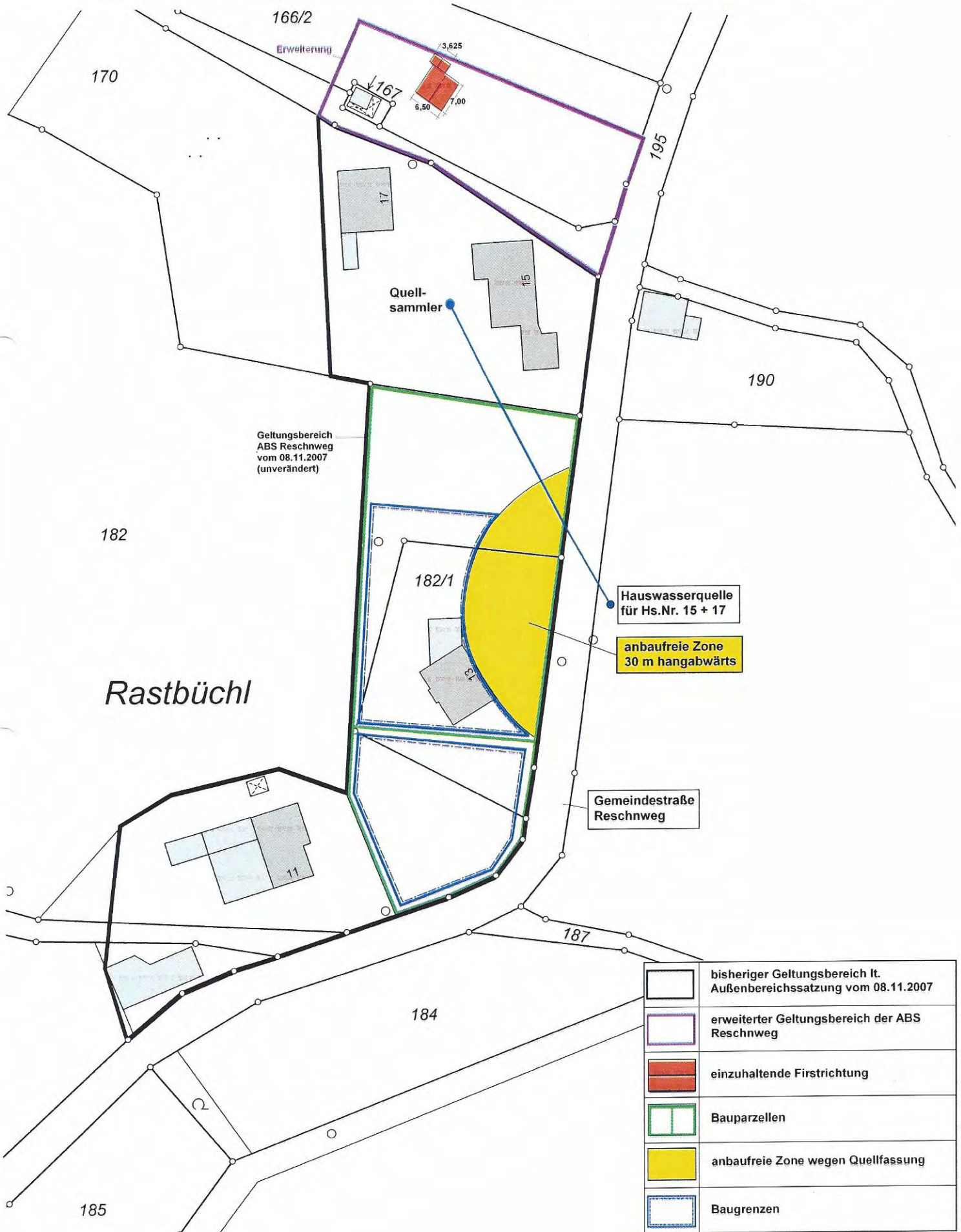


Außenbereichssatzung für den Ortsteil "RESCHNWEG"

- Erweiterung -

Lageplan v. 17.03.2011

M 1 : 1.000



	bisheriger Geltungsbereich lt. Außenbereichssatzung vom 08.11.2007
	erweiterter Geltungsbereich der ABS Reschnweg
	einzuhaltende Firstrichtung
	Bauparzellen
	anbaufreie Zone wegen Quellfassung
	Baugrenzen

Außenbereichssatzung für den Ortsteil „RESCHNWEG“ – Erweiterung –



Gemeinde: Breitenberg
Landkreis: Passau
Regierungsbezirk: Niederbayern

Begründung

1. Anlass der Planung:

Der Beherbergungsbetrieb

Edlgütl
Pension & Ferienwohnungen Andreas Haugeneder
Reschnweg 15 & 17
94139 Breitenberg

Telefon: +49 (0) 8584 / 309

Fax: +49 (0) 8584 / 91013

www.pension-haugeneder.de

plant den Neubau eines exklusiven Ferienwohnhauses mit angebauter Sauna, um das Angebot seines Betriebes für Feriengäste zu bereichern und die Grundlage für den Fortbestand des Betriebes in der Zukunft zu sichern. Der Beherbergungsbetrieb stellt die alleinige Existenzgrundlage der Familie Haugeneder dar. Um den gestiegenen Anforderungen im Tourismussektor gerecht zu werden soll künftig neben den bereits bestehenden Arbeitskräften die Lebensgefährtin und ausgebildete Hotelfachfrau von Herrn Haugeneder in Vollzeit die Qualitätsmerkmale des Betriebes im Bereich Service und Gästebetreuung erhöhen. Der Bettenbestand wurde in den vergangenen Jahren durch Qualitätssteigerung und der damit verbundenen Zusammenlegung von Zimmern reduziert. Die daraus resultierenden Kapazitätsverluste und höheren Personalkosten sollen mit dem Neubau aufgefangen werden. Das „Edlgütl“ liegt in ca. 700 m Entfernung zu den Baptist-Kitzlinger-Mattenschanzen. Die Pension Haugeneder stellt für das touristische und gastronomische Angebot in der Gemeinde Breitenberg ein nicht unbedeutendes „Highlight“ dar (Ferienwohnungen auf 4-Sterne-Niveau!).

Die geplante Errichtung eines Ferienhäuschens kann sinnvoller Weise nur in unmittelbarer Nähe an die bereits bestehende Pension „Edlgütl“ an Ort und Stelle verwirklicht werden, sodass in der Gemeinde Breitenberg noch vorhandene Baugrundstücke hierfür nicht in Frage kommen. Daher soll die rechtsverbindliche Außenbereichssatzung i. S. des § 35 Abs. 6 BauGB für den Ortsteil „RESCHNWEG“ vom 08.11.2007 nunmehr erweitert werden. Ziel ist es, den Beherbergungsbetrieb attraktiver zu gestalten, eine attraktive Ferienwohnung für Urlaubsgäste einzurichten und damit die wirtschaftliche Existenz des Betriebs zu festigen.

2. Planungsrechtliche Situation

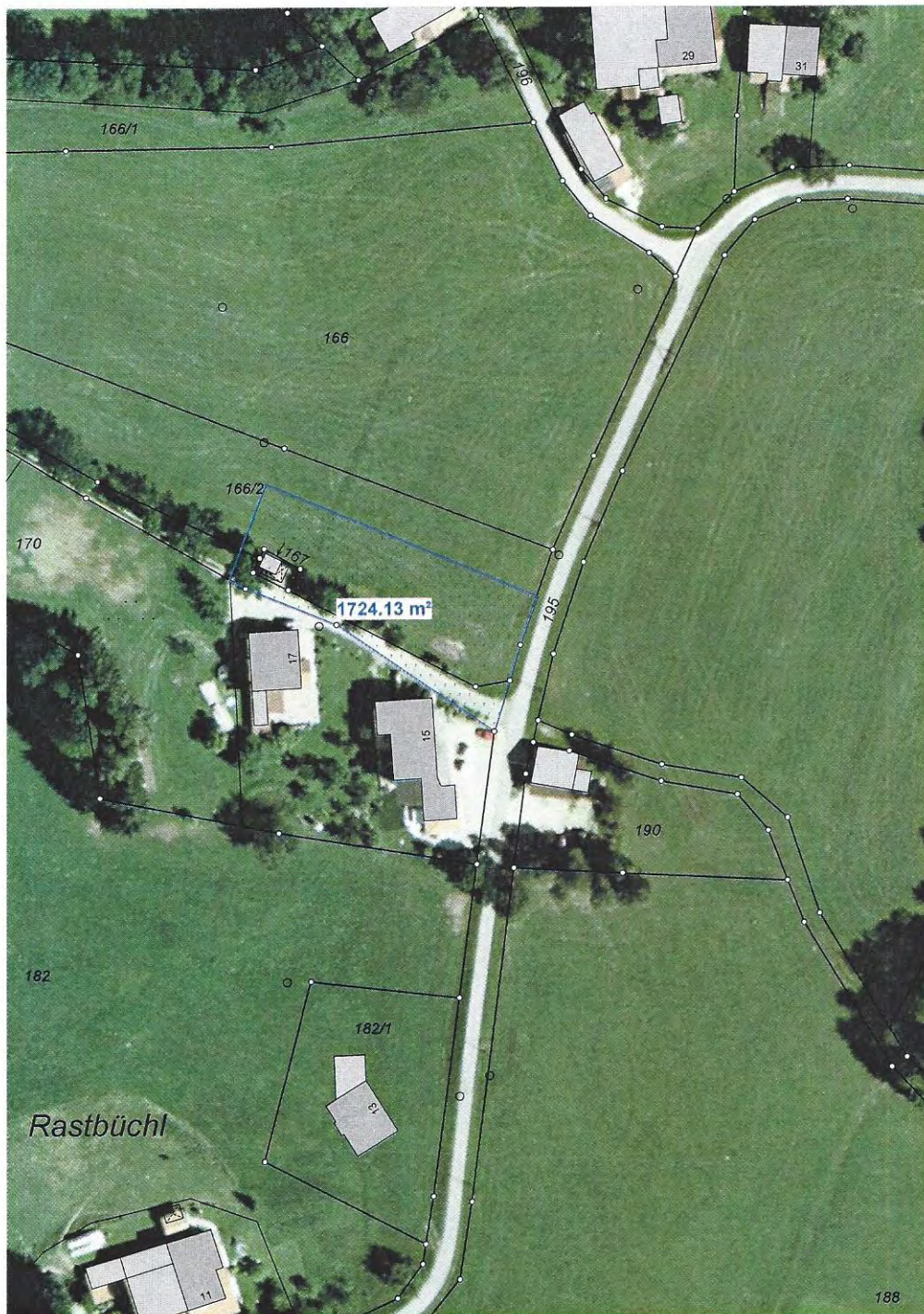
Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist die betroffene Fläche derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.

Durch die Erweiterung sind die beiden Grundstücke des Herrn Haugeneder Flur-Nr. 166/2 Teilfläche und 167 (Gemarkung Gegenbach) sowie eine Teilfläche des gemeindlichen öffentlichen Feld- und Waldweges Flur-Nr. 169 betroffen. Durch die vorliegende Änderung wird eine Fläche von rund 1.725 m² neu in den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Reschnweg“ einbezogen.

3. Beschreibung des Planungsgebiets

Die Grenzen des erweiterten Geltungsbereichs werden bestimmt

im Norden durch landwirtschaftliche Nutzflächen,
 im Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen,
 im Süden durch den Beherbergungsbetrieb Haugeneder (Anschluss an den bisherigen Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Außenbereichssatzung für den Ortsteil Reschnweg vom 08.11.2007),
 im Osten durch die Gemeindeverbindungsstraße Reschnweg.



4. Erschließung

- ⇒ Das Erweiterungsgebiet zur Außenbereichssatzung Reschnweg wird erschlossen über den teilw. Ausgebauten öffentlichen Feld- und Waldweg Flur-Nr. 169 bzw. über die Gemeindeverbindungsstraße Reschnweg (Flur-Nr. 195) der Gemarkung Gegenbach.
- ⇒ Die Strom- und Energieversorgung erfolgt durch die E.ON Bayern AG.
- ⇒ Ein Gasanschluss ist nicht vorhanden und nicht erforderlich.
- ⇒ Wasserversorgung: Die Wasserversorgung wird über eine privatrechtlich gesicherte Quelle mit Trink- und Brauchwasser versorgt.
- ⇒ Die Abwasserentsorgung des neu zu errichtenden Ferienhauses wird über die bestehende vollbiologische Kleinkläranlage (33 EW) auf Flur-Nr. 170 Gmkg. Gegenbach sichergestellt.
- ⇒ Die Löschwasserversorgung ist über den Altersbach in ca. 500 m Entfernung sichergestellt. Außerdem ist ein Löschweiher auf dem Grundstück Flur-Nr. 170 vorhanden.

Breitenberg, 17.03.2011