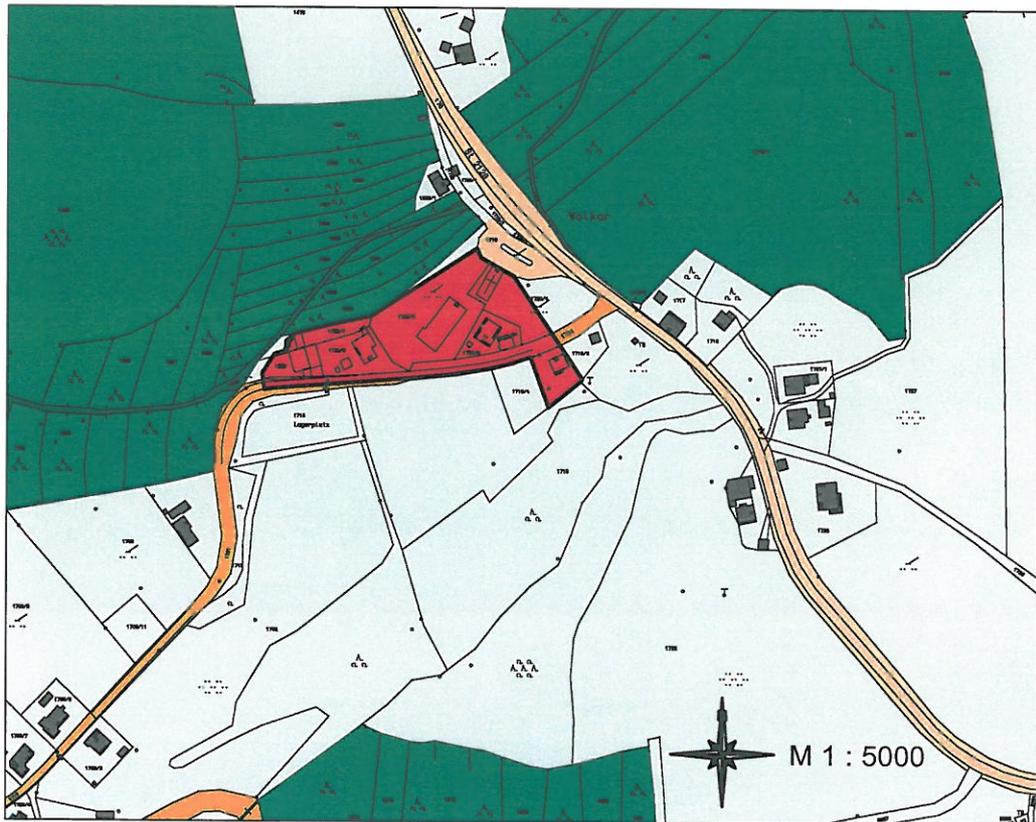


Landkreis Passau
Stadt Hauzenberg

Außenbereichssatzung für den Ortsteil Wolkar

gem. § 35 (6) BauGB



Erstelldatum: 25.01.2006

Endausfertigung: 12.04.2006

Außenbereichssatzung für den Ortsteil „Wolkar“

Bei der Aufstellung der Außenbereichssatzung ist im Prinzip das vereinfachte Verfahren des § 13 BauGB anzuwenden (§ 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB), das heißt, es genügt, wenn der betroffenen Öffentlichkeit sowie den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben wird.

Für den Geltungsbereich der Satzung wird bestimmt, dass Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 des Baugesetzbuches, die Wohnzwecken dienen, nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung des Flächennutzungsplanes über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Dies gilt auch für kleinere Handwerksbetriebe.

Auf Grund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches – BauGB – erlässt die Stadt Hauzenberg folgende Satzung:

1. Räumlicher Geltungsbereich

Die Satzung betrifft die Flurnummern 1695, 1716/3, 1720/4, 1720/5, 1720/6, 1720/7, 1720/8 und 1721 im Ortsteil Wolkar mit einer Gesamtgröße von ca. 10.275 m².

Die Grenzen der Ortsabrundungssatzung werden gemäß den, in den beiliegenden Lageplänen (M 1:5000 und M 1:1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Die Lagepläne sind Bestandteil dieser Satzung.

2. Flächennutzungsplan/Übergeordnete Planungen

Das betroffene Gebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan erfasst und für die Grundstücke mit den Flurnummern 1720/4 und 1720/5 als Gemeinbedarfsfläche, für die restlichen Grundstücke als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.

Auf dem Grundstück mit der Flur Nr. 1720/4 steht eine kleine Kirche. Diese Kirche bleibt bestehen.

Auf dem Grundstück mit der Flur Nr. 1720/5 steht noch das alte Schulgebäude welches jedoch nicht mehr benutzt wird und derzeit leer steht.

Übergeordnete Planungen sind durch die Außenbereichssatzung nicht betroffen.

3. Planungsvoraussetzungen

Für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 (6) BauGB gelten folgende Voraussetzungen:

- a) Der Geltungsbereich darf nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sein.

- b) Im Geltungsbereich muss eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden sein.
- c) Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen.
- d) Die Außenbereichssatzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (nach § 1 Abs. 3-6 BauGB) vereinbar sein.
- e) Es dürfen keine Vorhaben ermöglicht werden, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig ist.

Im Bereich der Außenbereichssatzung Wolkar befinden sich derzeit 3 Wohngebäude, eine Zimmerei, ein leerstehendes Gebäude (frühere Schule) und eine kleine Kirche. Im Umfeld der Satzungsgrenzen befinden sich ausschließlich Wohngebäude.

Für die Außenbereichssatzung Wolkar sind die v.g. Punkte erfüllt. Die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist gegeben.

4. Festsetzungen

Folgende textlichen Festsetzungen sind für alle neu zu erstellenden Gebäude zu berücksichtigen:

1. Es sind nur Bauvorhaben zulässig, welche einem Allgemeinen Wohngebiet WA (nach § 4 BauNVO) entsprechen.
Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3, Nr. 5 sind nicht zugelassen. (Gemäß § 1 Abs. 6, Nr. 1 BauNVO).
2. Die Grundflächenzahl GRZ darf max. 0,3 betragen.
3. Neue Gebäude dürfen max. 2 Vollgeschosse aufweisen.
4. Ver- und Entsorgungsleitungen zu neuen Gebäuden sind zu bündeln.
5. Sockelmauern bei Grenzzäunen sind unzulässig.
6. Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Stellplätze und Hauszugänge sind versickerungsfähig auszubilden.
Zulässig sind Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen, wassergebundene Decken, Kiesbelag, etc. mit entsprechend versickerungsfähigem Unterbau.
7. Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen des Grundstückes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendet werden kann.
Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten, Höhe max. 1,50 m, zu lagern. Die Oberflächen der Mieten sind mit leguminösen Mischungen anzusäen.

8. Je 250 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum II. Wuchsklasse (II. Ordnung) oder ein Obstbaum zu pflanzen. Zulässig sind dabei alle heimischen und ortstypischen Laub- und Obstbäume.
9. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,50 m zulässig. In den Schnitten und Ansichten muss das bestehende und das geplante Gelände mit Höhenkoten bezogen auf die Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss dargestellt werden.
10. Einzelbauvorhaben welche im Geltungsbereich der Außenbereichssetzung entstehen soll, müssen im Rahmen des entsprechenden Baugenehmigungsverfahrens die Eingriffsregelung des § 18 BNatSchG abarbeiten.
11. „Die Außenbauteile von Wohngebäudeneubauten oder ähnlich schutzwürdigen Gebäuden sind mindestens so auszubilden, dass die in der folgenden Tabelle genannten resultierenden Schalldämm-Maße $R'_{w, res}$ nicht unterschritten werden :

<i>bei einem Abstand zur vorbeifahrenden St 2128 (bezogen auf Straßenmitte) von weniger als</i>	<i>resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w, res}$</i>
50 m	35 dB
100 m	30 dB

Soweit Balkontüren, Rollladenkästen oder ähnliche Bauteile vorgesehen sind, ist darauf zu achten, dass das resultierende Schalldämm-Maß nicht verschlechtert wird. Der Einbau von Schallschutzfenster mit integrierter Lüftungseinheit wird empfohlen.

Bei der Bemessung und Ausführung der Schallschutzmaßnahmen sind die Bestimmungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ (Ausgabe November 1989) und des Beiblattes 1 zu DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren“ (Ausgabe November 1989) sowie die Berichtigung 1 zu DIN 4109 „Berichtigungen zu DIN 4109/11.89; DIN 4109 Bbl. 1/11.89 und DIN 4109 Bbl. 2/11.89“ zu beachten.“

5. Hinweise

a) Baumfallbereich

Eine Bebauung im Baumfallbereich zum nördlich angrenzenden Mischwald auf Flur Nr. 1693 ist so auszuführen, dass sie einem Baumschlag jederzeit widersteht.

Eine Haftung des angrenzenden Grundstücks- oder Baumbesitzers wegen evtl. umfallender Bäume und daraus entstehender Schaden wird ausdrücklich ausgeschlossen.

b) Löschwasserbereitstellung

Die Löschwasserbereitstellung ist durch die Stadt Hauzenberg in Absprache mit dem Kreisbrandrat sicherzustellen.

c) Abwasser/Oberflächenwasser

Abwässer und Oberflächenwässer aller Art dürfen von Bauflächen nicht auf den Straßengrund von öffentlichen Straßen abgeleitet werden.

d) Landwirtschaftlich genutzte Nachbargrundstücke

Die Bauwerber haben eine übliche Bewirtschaftung von in der Nähe liegenden landwirtschaftlichen Grundstücken zu dulden.

e) Sparsame Verwendung von Grundwasser

Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entsprechend § 1 a Wasserhaushaltsgesetz werden die Bauwerber auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen. Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u.a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen) sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken (mit Regenwassersammelbehälter) erreicht.

f) Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend entweder dem Landratsamt Passau oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Außenstelle Landshut - zu melden.

6. Begründung

6.1 Anlass

Für das Grundstück Flur Nr. 1720/6+7 in Wolkar liegt ein konkreter Bauantrag eines Bauwerbers vor.

Da es sich um einen Außenbereich handelt, ist vor der Genehmigung dieses Bauantrages eine Außenbereichssatzung erforderlich.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung für die Baumaßnahme und für evtl. folgende Maßnahmen zu gewährleisten, hat der Stadtrat die Aufstellung der Außenbereichssatzung für den gekennzeichneten Bereich in Wolkar gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 + 3 BauGB beschlossen.

6.2 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Das Grundstück mit den o.g. Flurnummern ist im Besitz des Bauwerbers. Das neue Wohngebäude soll zwischen dem Wohnhaus seiner Eltern und seiner Zimmererhalle geplant werden.

Eine Suche nach einem Alternativgrundstück ist an den wirtschaftlichen Möglichkeiten gescheitert.

6.3 Erschließung

Die Ortschaft Wolkar ist an das öffentliche Brauchwassernetz angeschlossen.

Ebenfalls ist der gesamte Bereich an die gemeindliche Kanalisation angeschlossen.

Die bestehende Gemeindeverbindungsstraße ist als Zufahrt ausreichend für die bestehende und geplante Bebauung. Neue Straßen sind nicht erforderlich.

6.4 Ziel

Ziel der Außenbereichssatzung ist es, eine geordnete bauliche Entwicklung durch Lückenschließung und Abrundung im Bereich Wolkar zu sichern.

7. Umwelt

Der Gesetzgeber hat im BauGB 2004 davon abgesehen, eine Umweltprüfung für Außenbereichssatzungen vorzuschreiben.

Es werden jedoch nur Vorhaben ermöglicht, für welche keine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig ist, und keine schützenswerten Gebiete nach europäischem Recht tangiert werden.

Auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB findet bei der Außenbereichssatzung keine Anwendung.

Allerdings bedeutet dies nur, dass die Eingriffsregelung bei der Aufstellung der Satzung als solche nicht berücksichtigt wird. Das Einzelbauvorhaben, das im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung entstehen soll, muss jedoch im Rahmen des entsprechenden Baugenehmigungsverfahrens die Eingriffsregelung des § 18 BNatSchG abarbeiten.

Weitere öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB, insbesondere die Beeinträchtigung der Belange des Naturschutzes, die Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie eine Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft oder ihrer Aufgabe als Erholungsgebiet sind durch die vorliegende Satzung nicht berührt.

Aufgestellt:
Hauzenberg, den 25.01.2006
Endausfertigung 12.04.2006

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat von Hauzenberg hat in der Sitzung vom 16.01.2006 die Aufstellung der Außenbereichssatzung Wolkar beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.03.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird gemäß § 13 Abs. 2, Nr. 1 BauGB abgesehen.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der betroffenen Öffentlichkeit wird gemäß § 13 Abs. 2, Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme von 03.03.2006 bis 31.03.2006 gegeben.

3. Beteiligung der Behörden

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird gemäß § 13 Abs. 2, Nr. 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme von 15.02.2006 bis 31.03.2006 gegeben.

Gemäß § 13 Abs. 3 wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c wird nicht angewendet.

4. Satzungsbeschluss

Die Stadt Hauzenberg hat mit-beschluss vom 10.04.2006....., die Außenbereichssatzung Wolkar in der Fassung vom 25.01.2006 gemäß § 35 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich am 05.05.2006 durch Fritz Platt bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Jedermann kann die Außenbereichssatzung mit der Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, im Rathaus Hauzenberg, Bauamt, zu den üblichen Dienststunden einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach:

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 - 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der Satzung und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Hauzenberg, den 13. APR. 2006


Der Bürgermeister

Wipplinger, 2. Bürgermeister

Beiblatt zur räumlichen Abgrenzung der Außenbereichssatzung

Maßstab 1 : 1000

