



SATZUNG
ÜBER DIE ERLEICHTERTE ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN IM
AUSSENBEREICH FÜR DEN BEBAUTEN BEREICH
„SCHWAIBACH“
(Außenbereichssatzung)

- Endfassung -

- Verfahren -

1. Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss und deren ortsübliche Bekanntmachung

Der Bau- und Verkehrsausschuss des Marktes Ortenburg hat in der Sitzung vom **17.11.2009** die Aufstellung einer Außenbereichssatzung für den Bereich „Schwaibach“ beschlossen. Gleichzeitig wurde der Auslegungsbeschluss gefasst. Der Aufstellungs- bzw. Auslegungsbeschluss wurde am **15.04.2010** ortsüblich bekannt gemacht.

2. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs

Der Planentwurf der Außenbereichssatzung i. d. F. vom 14.04.2010 wurde gemäß §35 Abs. 6 Satz 5 i. V. m. §13 Abs. 2 Nr. 2 und §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.04.2010 bis einschließlich 28.05.2010 öffentlich ausgelegt.

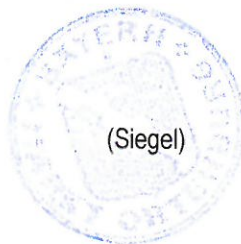
3. Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Zum Entwurf der Außenbereichssatzung i. d. F. vom 14.04.2010 wurden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß §35 Abs. 6 Satz 5 i. V. m. §13 Abs. 2 Nr. 3 und §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.04.2010 bis einschließlich 28.05.2010 beteiligt.

4. Satzungsbeschluss

Der Markt Ortenburg hat mit Beschluss des Bau- und Verkehrsausschusses vom 22.06.2010 die Außenbereichssatzung i. d. F. vom 09.06.2010 gemäß §35 Abs. 6 i. V. m. §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ortenburg, den 07.07.2010



(Siegel)

J. Halser
Erster Bürgermeister

6. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am 07.07.2010 gemäß §35 Abs. 6 Satz 6 i. V. m. §10 Abs. 3 BauGB durch Aushang an den gemeindlichen Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Verwaltungsgebäude Unteriglbach, Zimmer 1 (Bauamt) zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf Verlangen wird Auskunft über deren Inhalt gegeben. **Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.**

Auf die Rechtsfolgen der §§44 Abs. 3 und 4, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Ortenburg, den 07.07.2010



(Siegel)

J. Halser
Erster Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

Der Bau- und Verkehrsausschuss hat in der Sitzung am 17.11.2009 die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß §35 Abs. 6 BauGB für den bebauten Bereich „Schwaibach“ beschlossen.

Der Geltungsbereich ist in den beigefügten Lageplänen dargestellt.

Die Vereinbarkeit dieser Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist sichergestellt, da der Bereich nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und eine Wohnbebauung von einigem Gewicht aufweist.

Zielsetzung ist, dass künftigen, Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie

- einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Weitere öffentliche Belange (insbesondere jene im Sinne des §35 Abs. 3 BauGB) bleiben hiervon unberührt.

2. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Straßenmäßige Erschließung

Die straßenmäßige Erschließung des Gebietes erfolgt über die bestehenden öffentlichen Straßen.

Abwasserentsorgung

Die ordnungsgemäße Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die zentrale Abwasseranlage. Anfallendes Niederschlagswasser ist vorzugsweise dezentral abzuleiten bzw. zu versickern (§3/Nr. 5).

Wasserversorgung

Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das Leitungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes Neustift sicherzustellen.
Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entsprechend §1a Wasserhaushaltsgesetz wird auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen. Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u. a. Wasserspararmaturen, Spartaste für WC-Spülkästen) sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken (Regenwassersammelbehälter) erreicht.

Energieversorgung, Strom, Telekommunikation

Die Strom- und Energieversorgung ist über das vorhandene Ortsnetz der E.ON Bayern AG sichergestellt. (§3/Nr. 6).

SATZUNG

über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich für den bebauten Bereich „Schwaibach“ („Außenbereichssatzung“)

Der Markt Ortenburg erlässt gemäß § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) *i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)*, geändert durch Art. 2 G zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes v. 3.5.2005 (BGBl. I S. 1224), Art. 21 G zur Umbenennung des Bundesgrenzschutzes in Bundespolizei v. 21.6.2005 (BGBl. I S. 1818) und Art. 3 Föderalismusreform-Begleitgesetz v. 5.9.2006 (BGBl. I S. 2098)

in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), *i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796)*, geändert durch Gesetze vom 26.3.1999 (GVBl. S. 86), vom 27.12.1999 (GVBl. S. 542), vom 28.3.2000 (GVBl. S. 136), vom 24.4.2001 (GVBl. S. 140), vom 24.12.2002 (GVBl. S. 962), vom 9.7.2003 (GVBl. S. 416), vom 7.8.2003 (GVBl. S. 497), vom 26.7.2004 (GVBl. S. 272), vom 24.12.2005 (GVBl. S. 659), vom 24.12.2005 (GVBl. S. 665), vom 26.07.2006 (GVBl. S. 405), vom 08.12.2006 (GVBl. S. 975) und vom 10.04.2007 (GVBl. S. 271) folgende

Satzung:

§ 1

Geltungsbereich

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs dieser Satzung ergeben sich aus den beigefügten Lageplänen M 1:1500 und M 1:5000, welche Bestandteile dieser Satzung sind.

§ 2

Rechtswirkungen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs nach §1 kann Vorhaben im Sinne des §35 Abs. 2 BauGB, die Wohnzwecken dienen, nicht entgegengehalten werden, dass sie

- einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 3

Bestimmungen über die Zulässigkeit, Allgemeines

1. Bautyp

– allgemeine Festsetzungen

- Zulässige Vollgeschosse max. II
- Zulässige Wandhöhe max. 6,50 m
Die Wandhöhe bemisst sich vom Urgelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut
- Fällt das Gelände mehr als 1,50 m am Gebäude, gemessen in der Falllinie des Hanges, so ist ein Hanghaus (UG+EG) zu errichten.
- Das Verhältnis von Länge zu Breite des Gebäudes darf 1,3 bis 1,2 : 1 nicht unterschreiten.
- Dachform: Satteldach, Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes.
- Dachgauben: zulässig ab einer Dachneigung von mind. 30° des Hauptdaches, jedoch max. 2 Stück pro Dachfläche mit einer Einzelgröße von max. 2 m² Ansichtsfläche. Abstand der Dachgauben vom Ortgang mind. 2 m.

– besondere Festsetzungen

Der in § 1 definierte Geltungsbereich befindet sich in der Nähe des möglichen Sprengbereiches der Niederbayerischen Schotterwerke Rieger & Seil GmbH & Co. KG. Innerhalb der festgelegten Schutzzonen sind die folgenden Auflagen einzuhalten. Die Schutzzonen ergeben sich aus dem beigefügten Lageplan M 1:5000 der Regierung von Niederbayern, welcher Bestandteil dieser Satzung ist.

- Bauvorhaben sind so zu gründen und zu erstellen, dass Sprengerschütterungen im zulässigen Bereich der DIN 4150 Teil 3 schadensfrei aufgenommen werden können.
- Fenster und Türen in Richtung des Steinbruchbetriebes sind zum Schutze gegen Steinflug mit stabilen, verschließbaren Fensterläden zu versehen.
- Der Dachraum darf nicht für Wohnzwecke ausgebaut werden.
- Dachfenster dürfen nicht eingebaut werden.
- Die Dachhaut ist widerstandsfähig gegen Steinflug auszubilden (z. B. 5 cm Holzbohlen oder Betondecke).

2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei jedem geplanten Einzelvorhaben im Bereich dieser Außenbereichssatzung ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Art. 6 ff BayNatSchG) zu berücksichtigen.

Mit den Eingabeplänen sind Unterlagen vorzulegen, die darstellen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen vermieden und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausgeglichen werden (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen).

3. Bodenversiegelung

Die Ausdehnung befestigter Flächen (private Zufahrten, Stellplätze) ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Die Befestigung der Zufahrten und Pkw-Stellplätze ist zwingend wasserdurchlässig mit entsprechenden großfugigen und sickerfähigen Pflasterbelägen auszuführen.

4. Wasserversorgung

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

5. Oberflächenwasser (Niederschlagswasser)

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Grundstücken
- Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers

Weiterhin wird empfohlen:

- naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- Ableitung des Niederschlagswassers in offene Rinnen, Mulden und Gräben

Die geplante Niederschlagswasserentsorgung ist im Baugenehmigungsverfahren aufzuzeigen.

6. Energieversorgung, Strom, Telekommunikation

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs ist das **E.ON-Regionalzentrum** zu verständigen.

Insbesondere wird auf Folgendes hingewiesen:

- der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,50m rechts und links zur Trassenachse
- die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeiten eingeschränkt werden
- Bäume und Sträucher tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50m zur Trassenachse gepflanzt werden; bei Unterschreitung dieses Abstandes sind im Einvernehmen mit der E.ON Bayern AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ortenburg, den 07.07.2010



(Siegel)

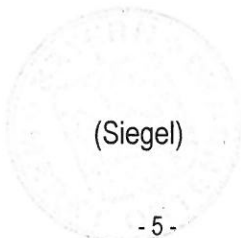
J. Halser
Erster Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Die Erteilung der Genehmigung der Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich (Außenbereichssatzung) für das Gebiet „Schwaibach“ wurde am 07.07.2010 durch Anschlag an den gemeindlichen Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung wurde ab diesem Zeitpunkt im *Verwaltungsgebäude Unteriglbach, Zimmer Nr. 1 (Bauamt)*, während der allgemeinen Dienststunden, zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegt.

Die Bekanntmachung wurde am 07.07.2010 angeheftet und wird am 11.08.2010 wieder abgenommen.

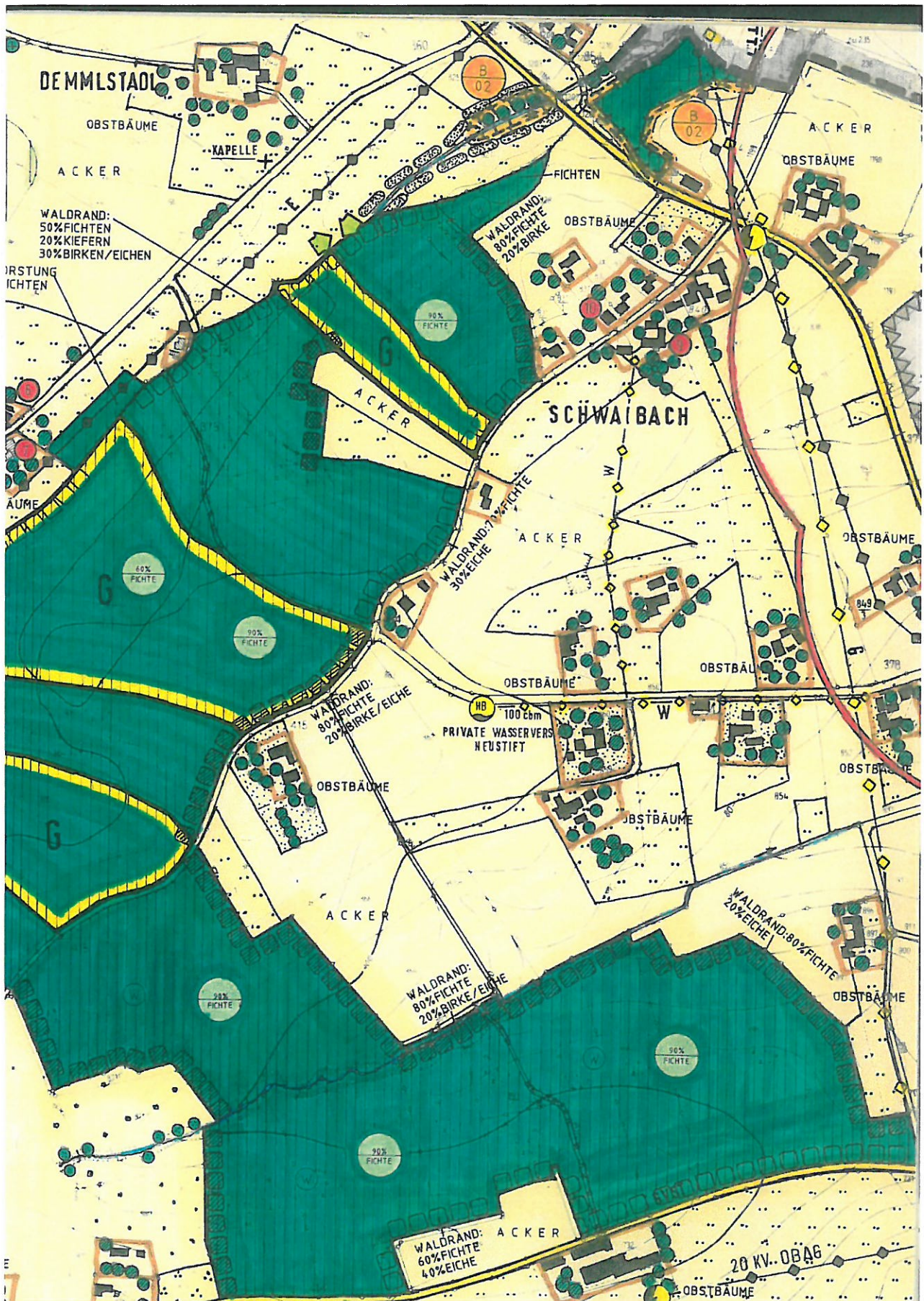
Ortenburg, den 07.07.2010



(Siegel)

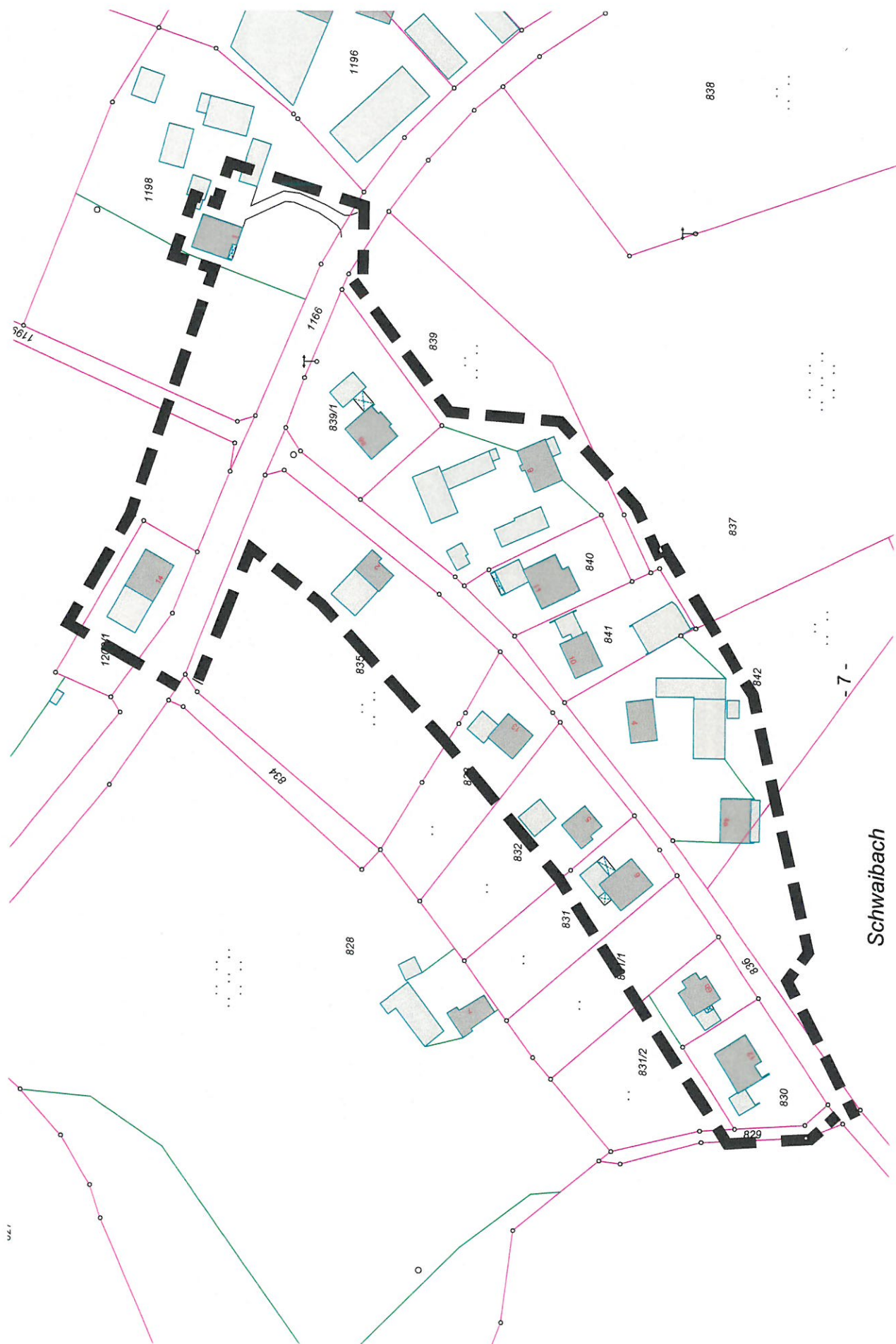
J. Halser
Erster Bürgermeister

AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



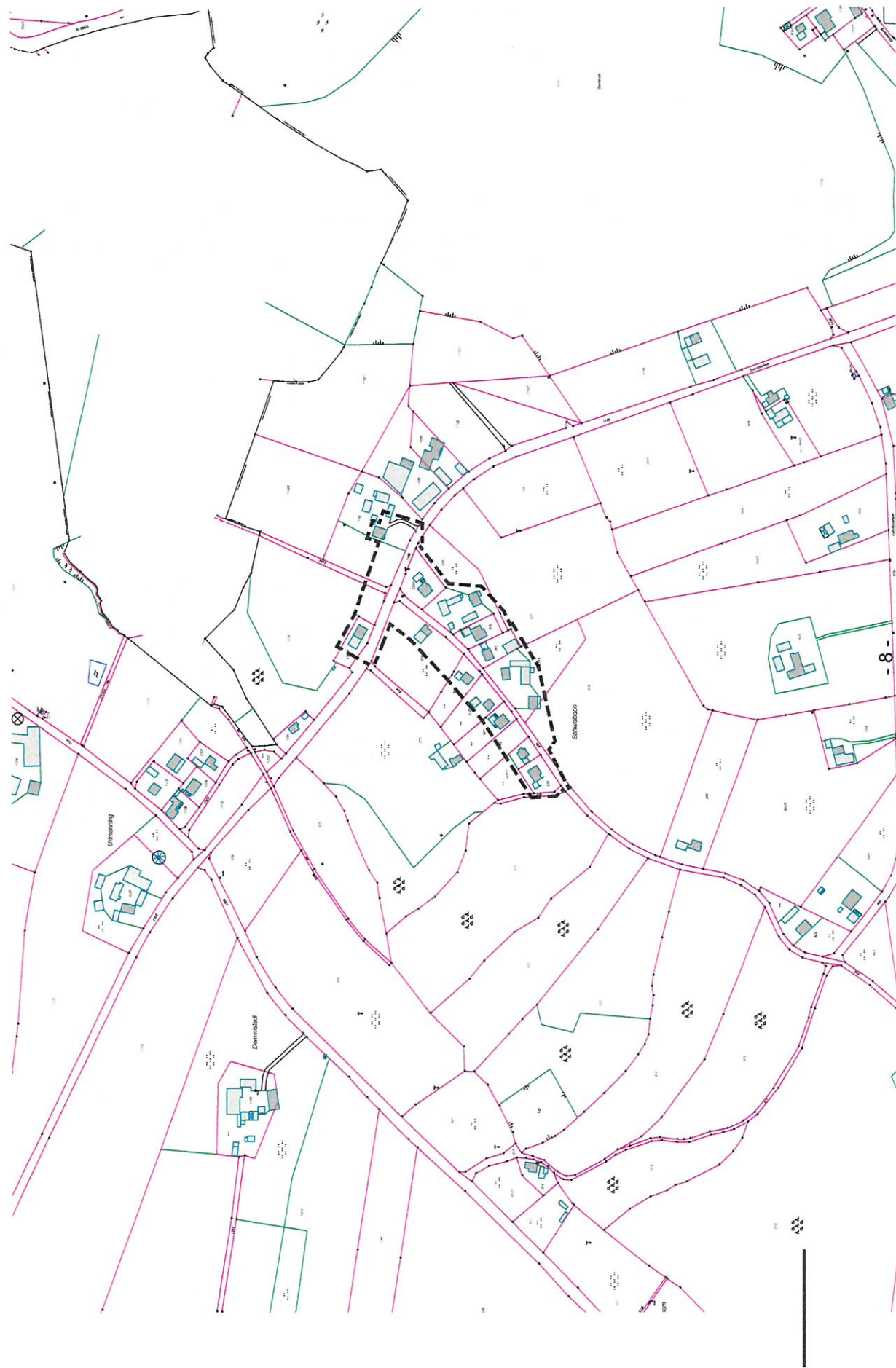
AUßENBEREICHSSATZUNG „SCHWAIBACH“

M = 1 : 1500



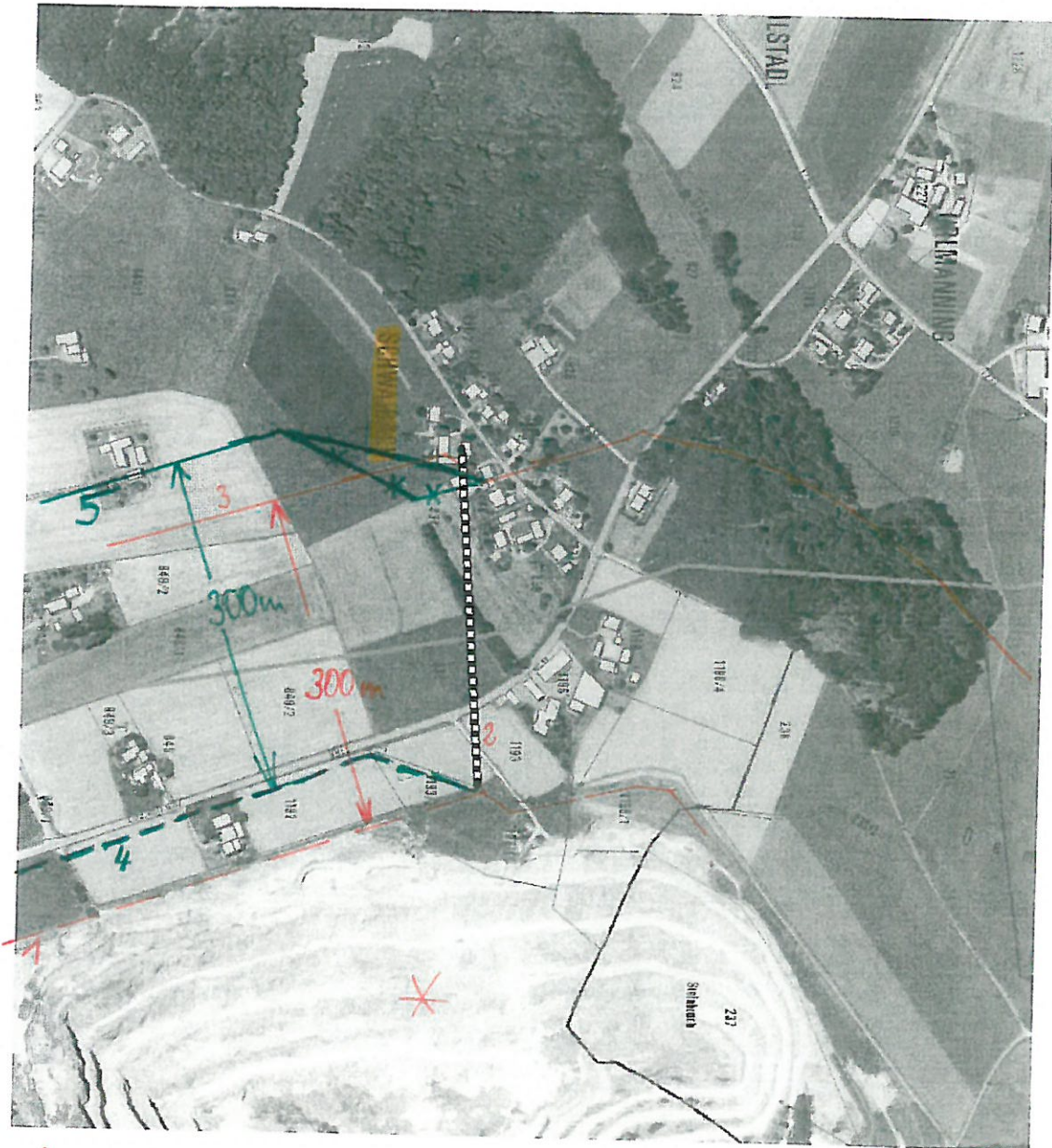
AUßENBEREICHSSATZUNG „SCHWAIBACH“

M = 1 : 5000



AUßENBEREICHSSATZUNG „SCHWAIBACH“ -SCHUTZZONEN-

M = 1 : 5000



M = 1 : 5000

- 1 derzeitige Abbauprenze (ca.)
- 2 Stichpunktlinie (Länge 300m)
- 3 Linie 300m Sprengbereich

OT Schwabach

* Niederbayerische Schotterwerke
Riege & Seil

Regierung von Niederbayern
-Gewerbeaufsichtsamt-
Postfach - 84023 Landshut

- 4 genehmigte spätere Abbauprenze aus Verfahren im Jahre 2008
- 5 Linie 300m Sprengbereich

ZEICHENERKLÄRUNG
zur planlichen Festsetzung



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs