

**AUSSENBEREICHSSATZUNG gem. § 35 Abs 6 BauGB**

**GEMEINDEN:           SCHWARZACH**  
**ORT:                    WEISSENBERG**  
**LANDKREIS:           STRAUBING-BOGEN**

# **BEGRÜNDUNG**

## **1. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung**

Der ca. 3 km östlich von Schwarzach gelegene Weiler Weißenberg ist hinsichtlich seiner Siedlungsstruktur als im Außenbereich gelegene Splittersiedlung einzustufen.

Die vorhandene Bebauung ist nicht mehr überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Um den Außenbereichscharakter der Siedlung grundsätzlich zu erhalten, jedoch gleichzeitig eine angemessene Nachverdichtung bzw. Lückenschließung des Siedlungsgefüges zu ermöglichen, erlässt die Gemeinde Schwarzach für den Ortsteil Weißenberg eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB.

Durch die Außenbereichssatzung wird kein generelles Baurecht geschaffen. Neuen Bauvorhaben stehen jedoch die öffentlichen Belange der Darstellung des Flächennutzungsplanes und der Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung nicht mehr entgegen.

## **2. Erschließung**

### **Verkehr:**

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die bestehende Gemeindestraße.

### **Abwasserbeseitigung:**

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über private Kleinkläranlagen.

### **Wasserversorgung:**

Die Wasserversorgung erfolgt durch private Brunnen.

### **Stromversorgung:**

Die Stromversorgung ist durch das Versorgungsnetz der Bayern AG gesichert.

### **Abfallbeseitigung:**

Die Abfallbeseitigung wird vom Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land übernommen.

# **SATZUNG**

Nach § 35 Abs. 6 BauGB erlässt die Gemeinde Schwarzach folgende Satzung:

## **§ 1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan 1:1000.

Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

Gemeinde Schwarzach;

Gemarkung Schwarzach; Flur Nr.:727, 727/1; 737/2; 737/3; 760

Gemarkung Albertsried; Flur Nr. 1302; 1303; 1303/1; 1304; 1304/1; 1305; 1307; 1309; 1328

## **§ 2 Vorhaben**

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB.

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

- einer Darstellung des Flächennutzungsplanes für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

## **§ 3 Planliche Festsetzungen**

Siehe Lageplan M 1:1000

## **§ 4 Textliche Festsetzungen**

a) Freiflächengestaltungsplan

Zu jedem Bauantrag ist der Unteren Naturschutzbehörde ein Freiflächengestaltungsplan von einem qualifizierten Fachplaner vorzulegen.

b) Als Dachform sind ausschließlich Satteldächer zulässig.

## **§ 5 Hinweise**

### Archäologie:

Im Plangebiet können ggf. Bodendenkmäler vorhanden sein. Es wird darauf hingewiesen, dass für Bodeneingriffe im Rahmen vorgesehener Bebauung eine denkmalrechtliche Erlaubnispflicht gemäß Art. 7 DSchG besteht.

### Landwirtschaft:

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auch nach guter fachlicher Praxis Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen entstehen können. Diese sind zu dulden.

### Regenwasser:

Die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser (TRENGW u. TREN OG) sind zu beachten.

### Abfallbeseitigung:

Abfallbehälter sind an den Abfuhrtagen an den befahrbaren Straßen bereitzustellen.

### Metalldächer:

Bei Metalldächern von über 50m<sup>2</sup> sind gegebenenfalls zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist die Korrosionsklasse III bzw. die Korrosivitätskategorie C3 einzuhalten.

### Altlasten:

Bei erforderlichen Erdarbeiten ist das anstehende Erdreich organoleptisch untersuchen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.

### Hang und Schichtwasser:

Bei Geländeschnitten muss mit Hang- und Schichtwasser sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wildabfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

### Sicherheitsabstände Baumpflanzungen/ Grenzabstände:

Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu überprüfen. Auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" - aufgestellt von der Forschungsgesellschaft für Straße- und Verkehrswesen in Köln - wird verwiesen. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen (AGBGB) an landwirtschaftlichen Flächen wird verwiesen.

## **§ 6 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.



Geltungsbereich der Außenbereichssatzung



Schemabaukörper geplant

<b>HIW</b> HORNBARGER, ILLNER, WENY Gesellschaft von Architekten mbH		Außenbereichssatzung Weißenberg Gemeinde Schwarzach 11.05.2016 M=1/1000	
		LANDSHUTER 94315	STRASSE 23 STRAUBING

## VERFAHRENSVERMERKE

### 1. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- BETEILIGUNG:

Schwarzach, 02. JUNI 2016



Edbauer, 1. Bürgermeister

Den betroffenen Bürgern wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 14.08.2015 bis 18.09.2015 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

### 2. FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG:

Schwarzach, 02. JUNI 2016



Edbauer, 1. Bürgermeister

Die berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Schreiben vom 08.09.2015 zur Stellungnahme bis zum 13.10.2015 aufgefordert.

### 3. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Schwarzach, 02. JUNI 2016



Edbauer, 1. Bürgermeister

Den betroffenen Bürgern wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.03.2016 bis 08.04.2016 erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

### 4. BEHÖRDENBETEILIGUNG:

Schwarzach, 02. JUNI 2016



Edbauer, 1. Bürgermeister

Die berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 25.02.2016 zur Stellungnahme bis zum 04.04.2016 aufgefordert.

### 5. SATZUNG:

Schwarzach, 02. JUNI 2016



Edbauer, 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Schwarzach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 11.05.2016 die Satzung beschlossen.

### 6. AUSFERTIGUNG:

Schwarzach, 02. JUNI 2016



Edbauer, 1. Bürgermeister

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

### 6. BEKANNTMACHUNG:

Schwarzach, 02. JUNI 2016



Edbauer, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 03.06.16 ortsüblich bekannt gemacht.  
Die Satzung ist damit rechtskräftig.

Stand: 11.05.2016

Planung:

