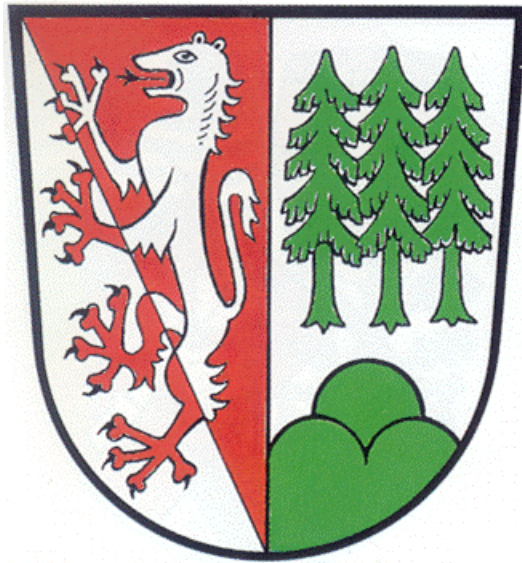


# Gemeinde Tiefenbach



## Außenbereichssatzung “Vollerding“

gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

Fassung vom 15.03.2017

Verfahrensträger:

Gemeinde Tiefenbach  
Pilgrimstr. 2  
94113 Tiefenbach  
Tel. 08509 / 9009-0  
Fax 08509 / 9009-50  
info@tiefenbach.bayern.de

Planer:

Axel Rolf  
Architekt Dipl.Ing.(FH)  
Feldstr. 28 a, 94121 Salzweg  
Tel. 0851 / 307 84  
Fax 0851 / 307 86  
rolf-architekten@t-online.de

# **Außenbereichssatzung Vollerding**

Die Gemeinde Tiefenbach erlässt gemäß § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB), und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende Satzung:

## **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich der Gemarkung Kirchberg in „Vollerding“ werden gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt.

## **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Die Außenbereichssatzung besteht aus dem Lageplan M 1 : 1000 vom 15.03.2017 und den nachfolgenden Bestimmungen. Der Außenbereichssatzung ist eine Begründung in der Fassung vom 15.03.2017 beigefügt.

## **§ 3 Zulässigkeit**

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

Die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben, kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben kann nicht entgegen gehalten werden dass sie

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

## **§ 4 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Für Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB bleibt die Geltung der Vorschriften über die Eingriffsregelung nach §§ 14 ff BNatSchG unberührt, d.h. für jedes Einzelbauvorhaben ist die Eingriffsbeurteilung nach §§ 15-18 BNatSchG im Baugenehmigungsverfahren durchzuführen und ggf. Ersatzmaßnahmen festzusetzen.

## **§ 5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Innerhalb der in §1 festgelegten Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dieser Außenbereichssatzung gelten folgende Bestimmungen für Vorhaben:

Es sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten ist auf 2 Wohneinheiten je neu zu errichtenden Gebäude begrenzt.

Zulässig sind Gebäude mit einer maximalen Wandhöhe von 6,50 m, bezogen auf das Urgelände, talseits in der Mitte des Gebäudes gemessen.

Es sind nur Satteldächer mit 20° – 35 ° Dachneigung zulässig. Die Dachdeckung ist mit Dachpfannen oder Dachziegel in roten bis rotbraunen oder anthraziten Farbtönen auszuführen.

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind in Dachform und Dachdeckung dem Hauptgebäude anzupassen.

Solar- und Fotovoltaikanlagen sind zulässig, soweit sie dieselbe Dachneigung aufweisen oder in die Dachfläche integriert sind. Freistehende Anlagen sind nicht zulässig.

Für Grundstückseinfriedungen sind ausschließlich Punktfundamente zulässig. Durchgehende Sockel oder Mauerstreifen sind nicht zugelassen.

Die Flächenbefestigung von Garagenvorplätzen, Hofflächen oder Zufahrten ist mit möglichst wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Geeignet sind z. B. Natursteinpflaster, Betonpflaster mit breiten Fugen, Rasenpflaster, Schotter- oder Splittbeläge.

Für jedes neu errichtete Hauptgebäude sind zur landschaftlichen Einbindung zwei hochstämmige Obstbäume oder alternativ zwei standortgerechte heimische Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten.

## **§ 6 Hinweise**

Niederschlagswasser von Dachflächen und unverschmutzten Hofflächen ist zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zum Erhalt der natürlichen Versickerung innerhalb der priv. Flächen möglichst breitflächig in Grünflächen oder Mulden zu versickern. Es wird empfohlen, das Dachablaufwasser in einer unterirdischen Regenwasserzisterne aufzufangen und als Brauchwasser bzw. für die Gartenbewässerung zu nutzen.

Bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können trotz ordnungsgemäßer Nutzung gelegentlich Staub-, Lärm und Geruchsemissionen auftreten. Diese sind zu dulden. Mögliche Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind so durchzuführen, dass bei deren Nutzung keine Beeinträchtigung durch Schattenwurf und Wurzelwerk entstehen. Die Grenzabstände bei landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB sind einzuhalten.

## **§ 7 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt nach § 35 Abs. 6 i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Tiefenbach, den.....

.....  
Georg Silbereisen  
1. Bürgermeister

(Siegel)

# Verfahrensvermerke zur Außenbereichssatzung Vollerding

## 1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 26.01.2017 die Aufstellung der Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für den Gemeindeteil Vollerding beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

## 2. Öffentlichkeitsbeteiligung

Die betroffene Öffentlichkeit wurde gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... am Verfahren beteiligt.

## 3. Behördenbeteiligung

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... am Verfahren beteiligt.

## 4. Satzung

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom ..... die Außenbereichssatzung in der Fassung vom ..... unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

## 5. Ausfertigung

Das Original dieser Satzung wurde am ..... ausgefertigt.

Tiefenbach, den.....

.....  
Georg Silbereisen  
1. Bürgermeister

(Siegel)

## 6. Bekanntmachung

Die Satzung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Tiefenbach, den.....

.....  
Georg Silbereisen  
1. Bürgermeister

(Siegel)

# Begründung zur Außenbereichssatzung Vollerding

## 1. Planungsanlass und Planungsziel

Ein Grundstückseigentümer hat die Ausweisung einer Außenbereichssatzung für den Bereich Vollerding beantragt. Anlass hierfür ist der Wunsch auf Fl.Nr. 2210 ein Einfamilienhaus zu errichten.

Der Gemeinderat Tiefenbach hat in seiner Sitzung am 26.01.2017 (nach Vorberatung im Bau- und Umweltausschuss am 08.12.2016) den Antrag befürwortet und beschlossen, das Verfahren zum Erlass der Außenbereichssatzung einzuleiten.

Durch eine Außenbereichssatzung kann eine erleichterte planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben hergestellt werden. Diesen Vorhaben kann im Geltungsbereich nicht entgegengehalten werden, dass sie den Darstellungen des Flächennutzungsplanes über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Durch eine Außenbereichssatzung kann gleichzeitig sichergestellt werden, dass durch eine Begrenzung des Maßes der Nutzung das Orts- und Landschaftsbild übermäßig belastet wird.

## 2. Planungsrechtliche Grundlage

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan liegt der Satzungsbereich im Außenbereich und ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich)

## 3. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der etwa 1,0 ha große Geltungsbereich der Satzung befindet sich ca. 4 km westlich der Gemeinde Tiefenbach.

Im Geltungsbereich liegen die Grundstücke mit den Flurnummern 2210 (Tfl.), 2214/10, 2232 (Tfl.), 2234 (Tfl.), 2234/2 (Tfl.), 2234/3 (Tfl.), 2234/4 /Tfl.), 2234/5, 2234/6, 2279 (Tfl.), Gemarkung Kirchberg.

Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung Vollerding ergibt sich aus dem Satzungslageplan. Die Grenze orientiert sich an der vorhandenen Bebauung, um ein Ausweiten der Siedlung in den Außenbereich zu verhindern.

## 4. Rechtliche Voraussetzungen

Eine Außenbereichssatzung kann erlassen werden, wenn die Voraussetzungen des § 35 Abs. 6 BauGB erfüllt sind. Danach kann für bebauten Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmt werden, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen wie Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Im Bereich der Außenbereichssatzung ist bereits eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden. Im Geltungsbereich besteht ein baulicher Zusammenhang der derzeit vier Wohngebäude und zwei Nebengebäude umfasst. Die vorhandene Wohnbebauung hat zudem Übergewicht gegenüber den landwirtschaftlichen Gebäuden. Die Ansiedlung entspricht der für das Gemeindegebiet typischen Siedlungsstruktur.

Das hier definierte Satzungsgebiet ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da der räumliche Geltungsbereich nicht über die vorhandene Siedlungssituation hinausgreift, sondern lediglich die in der Örtlichkeit ablesbare Struktur ergänzt.

Eine Zersiedelung über das Satzungsgebiet hinaus soll verhindert werden.

Die Entwicklungsmöglichkeiten werden durch die Nutzungsbeschränkung auf zwei Vollgeschosse und zwei Wohneinheiten beschränkt.

#### 5. Erschließung

Die straßenmäßige Erschließung ist gesichert durch die Gemeindestrassen Fl.Nr. 2214/2 und 2312/2, Gemarkung Kirchberg.

Die Stromversorgung erfolgt über das vorhandene Netz der Bayernwerk AG.

Die Wasserversorgung erfolgt durch das vorhandene Netz der Stadtwerke Passau.

Die Abwasserentsorgung (Schmutzwasser) erfolgt durch Anschluss an den gemeindlichen Schmutzwasserkanal. Das anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern.

#### 6. Schutzgebiete / Schutzobjekte / Eingriffsregelung

Die nach § 35 Abs. 6, Satz 3, Nr. 2 und 3 BauGB genannten Umweltbelange werden nicht beeinträchtigt.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Mit dieser Außenbereichssatzung werden keine Vorhaben begründet, für die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (§ 35 Abs. 6, Satz 4, Nr. 2 BauGB).

Für jedes neu hinzutretende Bauvorhaben muss im Baugenehmigungsverfahren ein Nachweis von Ausgleichsmaßnahmen geführt werden. Dazu bedarf es der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Ebenfalls auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens sind die Belange des Artenschutzes vertiefend zu prüfen. Dies gilt bei Neubauten ebenso wie bei Änderungen bzw. beim Abbruch baulicher Anlagen.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

#### 7. Fazit

Die Voraussetzungen des § 35 Abs. 6 BauGB für eine Außenbereichssatzung sind erfüllt.

Die Richtlinien zu Außenbereichssatzungen aus dem Grundsatzbeschluss der Gemeinde Tiefenbach vom 21.10.2004 sind erfüllt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erfolgt gemäß § 35 Abs. 6 BauGB nach denselben Vorschriften wie beim vereinfachten Verfahren (§ 13 Abs. 2 und 3 BauGB). Auf die Erstellung eines Umweltberichts kann verzichtet werden.

Gemeinde Tiefenbach

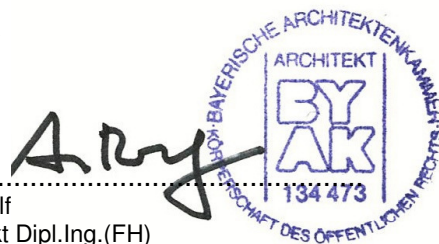
.....  
Georg Silbereisen  
1. Bürgermeister

Tiefenbach, den .....

Planer

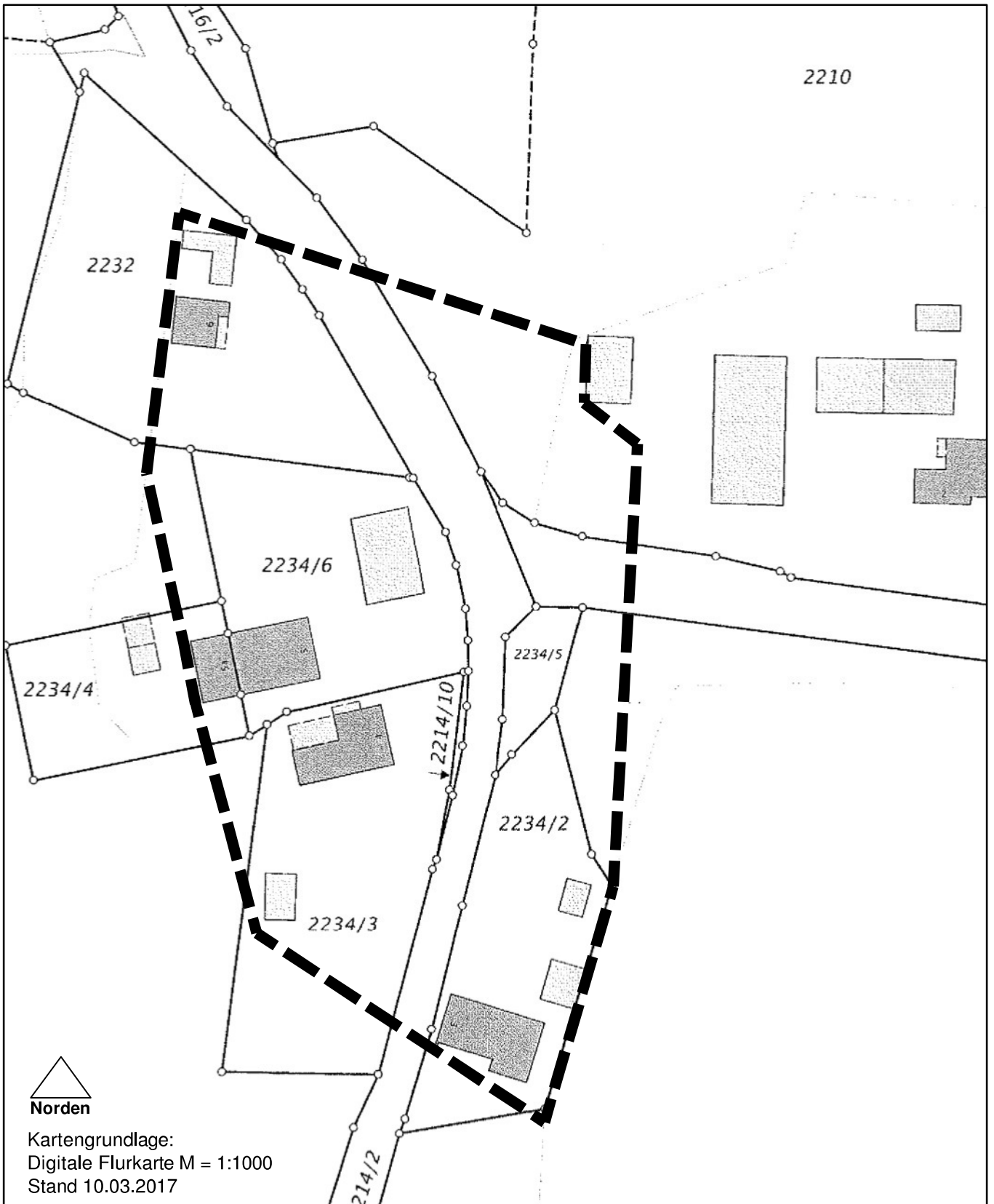
.....  
Axel Rolf  
Architekt Dipl.Ing.(FH)

Salzweg, den 15.03.2017



# Lageplan M 1:1000 zur Außenbereichssatzung Vollerding

Stand 15.03.2017



Norden

Kartengrundlage:  
Digitale Flurkarte M = 1:1000  
Stand 10.03.2017

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Tiefenbach, den .....

Georg Silbereisen  
1. Bürgermeister

(Siegel)

# Übersichtslageplan M 1:5000 zur Außenbereichssatzung Vollerding

Stand 15.03.2017



M = 1 : 5000

