



## GEMEINDE TIEFENBACH

Pilgrimstraße 2, 94113 Tiefenbach

### Außenbereichssatzung „Haselmühle“ Satzung

Vorentwurf: 02.03.2020  
Entwurf: 26.05.2020  
Endausfertigung: 23.07.2020

Thomas Schmied  
Dipl.-Ing. Architekt  
Landrichterstraße 16  
94034 Passau

Tel.: 0851-9440148  
Fax: 0851-9440149

e-mail: [info@thomasschmied.de](mailto:info@thomasschmied.de)  
web: [www.thomasschmied.de](http://www.thomasschmied.de)

Die Gemeinde Tiefenbach erlässt gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) folgende Außenbereichssatzung.



## **§ 1 Geltungsbereich**

Die Grenzen für die Außenbereichssatzung „Haselmühle“ werden gemäß der im beigefügtem Lageplan (M 1 : 1000) ersichtlichen Darstellung festgelegt.  
Der Lageplan vom 23.07.2020 ist Bestandteil der Satzung.

## **§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben**

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

Die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie:

- einer Darstellung des Flächennutzungsplans für Flächen für die Land- und Forstwirtschaft widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

## **§ 3 Textliche Festsetzungen**

Für zukünftige Bauvorhaben für den in § 1 dieser Satzung festgelegten Geltungsbereich werden gemäß § 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB folgende Festsetzungen getroffen:

- **Wandhöhe:** max. 6,5 m ab Urgelände  
Die Wandhöhe bemisst sich vom Urgelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der oberen Dachhaut.
- **Dachform:** Satteldach
- **Dachneigung:** 18° bis 35°
- **Abstandflächen:** Die Abstandflächen richten sich nach Art. 6 BayBO.
- **Wasserwirtschaft:** Auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1426, Gemarkung Tiefenbach ist ein 10 m Breiter Uferstreifen von jeglicher Bebauung und Auffüllung freizuhalten.

## **§ 4 Ver-/Entsorgung**

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung gewährleistet.

Das anfallende häusliche Schmutzwasser und das Regenwasser kann über den bestehenden Mischwasserkanal entsorgt werden.

Nach § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt, direkt oder indirekt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Dieser Grundsatz in Abs. 2 führt zwar zu keiner Verpflichtung, bestehende Mischsysteme in ein Trennsystem umzurüsten, ist jedoch insbesondere bei Neubauvorhaben zu berücksichtigen.

Folgende Grundsätze sind bei der Niederschlagswasserentsorgung zu beachten:

- Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern. Eine Versickerung von Niederschlagswasser über andere Versickerungsanlagen, insbesondere Rigolen, Sickerrohre oder Sickerschächte ist zulässig, wenn eine flächige Versickerung nicht möglich ist. Die ausreichende Aufnahmefähigkeit des Untergrunds ist zu überprüfen.

- Sofern eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich sein sollte, wird darauf hingewiesen, dass die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer nur in gepufferter Form zulässig ist. Das heißt, es darf dem Vorfluter künftig nicht mehr und nicht in verschärfter Form Wasser zufließen, als dies jetzt bei natürlichen Verhältnissen gegeben ist.
- Beeinträchtigungen Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung müssen ausgeschlossen sein. Bei Versickerung in Hanglagen ist darauf zu achten, dass Unterlieger nicht durch Vernässungen beeinträchtigt werden. Wild abfließendes Wasser soll grundsätzlich gegenüber den bestehenden Verhältnissen nicht nachteilig verändert werden.
- Für das Einleiten von Niederschlagswasser ist dann keine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wenn die Voraussetzungen der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) bzw. der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREN GW) vorliegen. Dies ist vom Planer in eigener Verantwortung zu prüfen. Auch für eine erlaubnisfreie Versickerung ins Grundwasser bzw. Einleitung in Oberflächengewässer sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u. a. TREN OG, TREN GW, DWA-A 138 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“, DWA-A 138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu beachten.
- Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulässig. Bei einer geplanten Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter sollten diese Materialien vermieden werden.
- Für Versickerungsanlagen auf den jeweiligen Bauparzellen wird eine Fläche von ca. 15% der zu entwässernden Fläche benötigt.
- Nach Frostperioden können Versickerungsanlagen in ihrer Funktionsfähigkeit eingeschränkt sein.

Versorgung mit Löschwasser:

Die Bereitstellung des erforderlichen Löschwasservolumens ist beim Bauantrag nachzuweisen.

## **§ 5 Wassergefährdende Stoffe**

Für den Umgang und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizölverbraucheranlagen) ist die Anlagenverordnung - AwSV – einschlägig.

## **§ 6 Grünordnung**

- Die Pflanzung von landschaftsfremd wirkenden Gehölzen (bizarr wachsende buntlaubige Arten, Säulen-, Hänge- und Kugelformen, insbes. Blaufichten, Thujen, Scheinzypressen) ist nicht zulässig am Parzellenrand und in Bereichen, die in die freie Landschaft wirken.
- Massive Einfriedungen mit Mauern, Zäunen mit Beton- und Mauersockeln sowie streng geschnittene Hecken sind nicht zulässig.
- Das Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu verwerten. Es darf nicht auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- oder Magerstandorten, alten Hohlwegen, Feldrainen, Waldrändern, Bachtälern usw. abgelagert werden.
- Für Zufahrten, Garagenvorplätze und sonstige Stellplätze sind wasser- und luftdurchlässige Beläge festgesetzt: Granitpflaster, graues Betonpflaster mit breiter Rasen- oder Splittfuge, Ökopflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen, wassergebundene Wegedecken.
- Wasser- und luftundurchlässige Beläge wie Asphalt und Beton sind nicht zulässig.

**§ 7**  
**Eingriffsregelung und Naturschutz**

Für Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB bleibt die Gültigkeit der Vorschriften für die Eingriffsregelung nach Art. 6 ff BayNatSchG unberührt. D. h. für jedes Einzelbauvorhaben ist die Abhandlung der Eingriffsregelung nach Art. 6 ff BayNatSchG im Baugenehmigungsverfahren durchzuführen und ggf. Maßnahmen zu Kompensation des Eingriffs festzusetzen.

**§ 8**  
**Denkmalschutz**

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Lückenfüllungssatzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

**§ 8**  
**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

**§ 9**  
**Aufhebung der bestehenden Satzung**

Mit Inkrafttreten der neuen Satzung tritt die bisherige Satzung, in Kraft getreten am 15.02.1999 außer Kraft.

**Hinweise**

Landwirtschaft/angrenzende Nutzungen:  
In unmittelbarer Umgebung des geplanten Geltungsbereichs muss mit, von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen, wie z. B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch an Wochenenden, Feiertagen und zu Nachtzeiten, gerechnet werden und sind aufgrund des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme zu dulden. Eine ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung benachbarter landwirtschaftlicher Flächen muss uneingeschränkt möglich sein.

Tiefenbach, den .....

Gemeinde Tiefenbach

\_\_\_\_\_

(Siegel)

Uwe Urtel  
2. Bürgermeister

# VERFAHRENSVERMERKE

## 1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Tiefenbach hat in der Sitzung vom 24.10.2019 die Aufstellung der Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 9 BauGB „Haselmühle“ beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

## 2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die betroffene Öffentlichkeit wurde gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 26.05.2020 bis 06.07.2020 am Verfahren beteiligt.

## 3. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 02.03.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 26.05.2020 bis 06.07.2020 beteiligt.

## 4. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Tiefenbach hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 23.07.2020 die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Haselmühle“ unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.07.2020 als Satzung beschlossen.

Tiefenbach, den .....

Gemeinde Tiefenbach

(Siegel)

\_\_\_\_\_  
Uwe Urtel  
2. Bürgermeister

## 5. Ausgefertigt

Tiefenbach, den .....

Gemeinde Tiefenbach

(Siegel)

\_\_\_\_\_  
Uwe Urtel  
2. Bürgermeister

## 6. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Außenbereichssatzung „Haselmühle“ wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Lückenfüllungssatzung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Außenbereichssatzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Tiefenbach, den .....

Gemeinde Tiefenbach

\_\_\_\_\_  
Uwe Urteil  
2. Bürgermeister

(Siegel)

Die Begründung und der Lageplan in der Fassung vom 23.07.2020 sind Bestandteil der Satzung.

# Anlage 1 - Begründung

## 1. Anlass und Ziel der Planung:

Die Gemeinde Tiefenbach hat mit Gemeinderatsbeschluss vom 24.10.2019 die Aufstellung einer Außenbereichssatzung für den Ortsbereich Haselmühle beschlossen.

Der Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich auf Teilflächen folgender Flurstücke:

1456, 1426, 1424,1425, 1427, 1422/1, 1421,1428/1, 1428; Gemarkung Tiefenbach.

Die Grundstücke sind zum Teil bereits bebaut. Für die Fläche der Flur-Nr. 1426 soll mit der vorliegenden Satzung Baurecht geschaffen werden. Eine konkrete Bauanfrage liegt durch den Grundstückseigentümer bereits vor.

Die Aufstellung dieser Außenbereichssatzung erfolgt aufgrund eines konkret anstehenden Bauvorhabens im durch diese Satzung festgelegten Geltungsbereich. Ziel dieser Satzung ist es, das geplante Bauvorhaben zu ermöglichen.

Das Vorhaben befindet sich inmitten des bebauten Ortsbereichs Haselmühle.

Die Grundstücke sind zum Teil bereits bebaut. Für die freien Flächen im Geltungsbereich soll mit der vorliegenden Satzung Baurecht geschaffen werden.

Eine bauliche Nutzung in diesem Bereich mit Zielrichtung Wohnen ist mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung im Raum Tiefenbach vereinbar. Der angrenzende Bereich ist nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt, außerdem ist eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden.

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist gemäß Anlage 1 (UVPG) für das geplante Vorhaben nicht erforderlich.

Für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter durch die Änderung des Bebauungsplans gibt es keine Anhaltspunkte. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung der Vorhaben Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 Bundesimmissionschutzgesetz zu beachten sind.

## 2. Lage der Grundstücke:

Der Ortsteil Haselmühle liegt ca. 1,5 km nordwestlich des Ortszentrums von Tiefenbach und wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Tiefenbach als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Die nötige Infrastruktur wird im Bereich der vorhandenen Erschließung verlegt.

## 3. Erschließung:

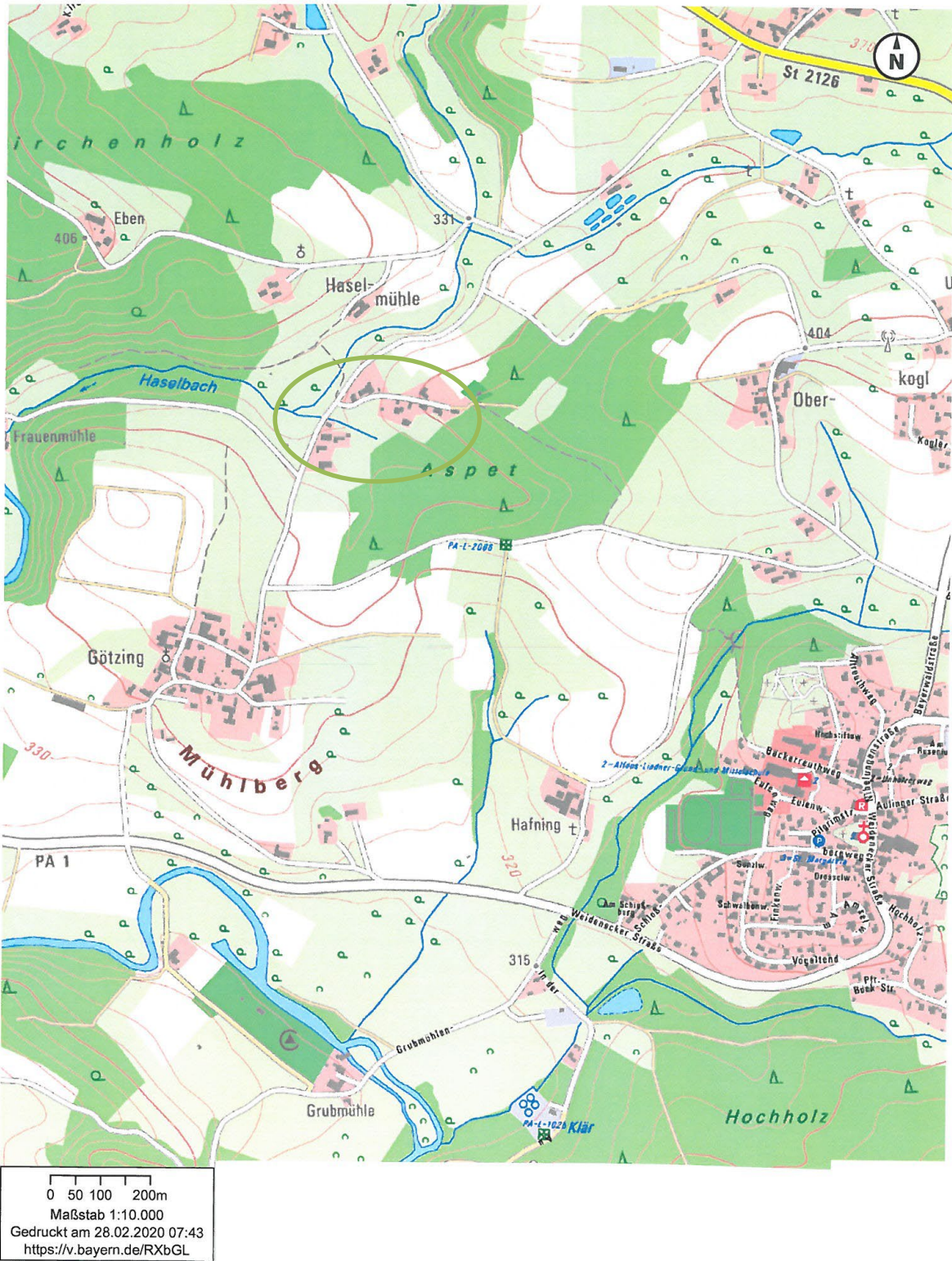
Das vorgesehene Grundstück (Fl.-Nr. 1426.) wird über die vorhandenen Erschließungsstraßen ausreichend erschlossen. Weitere Straßenbaumaßnahmen sind nicht beabsichtigt bzw. nicht erforderlich.

Die zusätzliche Baufläche wird an das bestehende Abwassersystem des Ortsteils Haselmühle angeschlossen. Für die private Wasserversorgung ist eine entsprechende Leitung zum Wassernetz herzustellen.

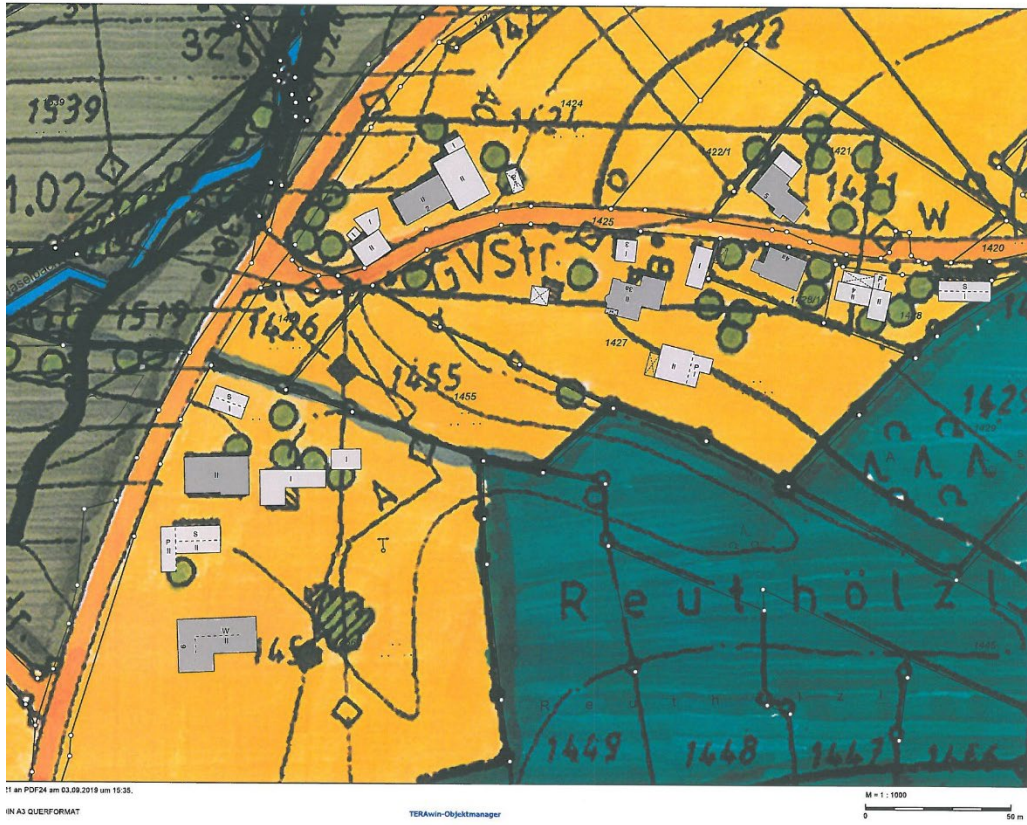
Das anfallende Niederschlagswasser kann in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet werden. Es wird jedoch empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück breitflächig zu versickern.

Die Festsetzungen und Hinweise unter § 5 der Satzung sind zu beachten.

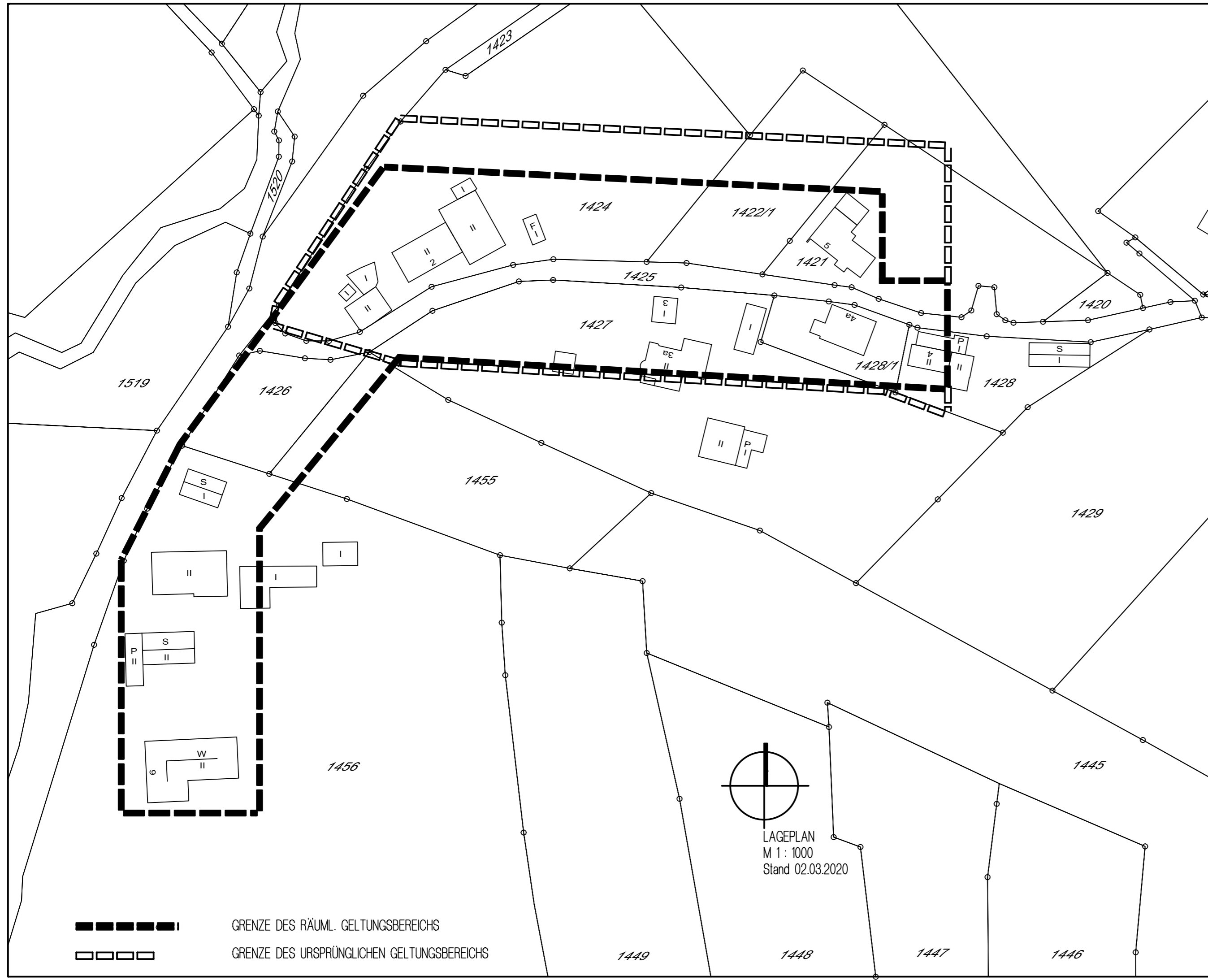




Übersichtskarte



Auszug Flächennutzungsplan.



GEMEINDE TIEFENBACH





AUSSENBEREICHSSATZUNG  
"HASELMÜHLE"

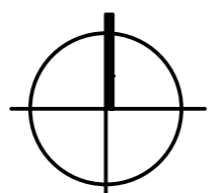
Vorentwurf: 02.03.2020  
Entwurf: 26.05.2020  
Endausfertigung: 23.07.2020

ANLAGE 2  
LAGEPLAN 1 : 1000

**THOM  
ASSCHMIE**  
DIPLOM.-ING.  
ARCHITEKT

**Thomas Schmied** Tel.: +49 851 9440148  
Dipl.-Ing. Architekt Fax: +49 851 9440149  
Landrichterstraße 16 Mail: info@thomasschmied.de  
94034 Passau Web: www.thomasschmied.de

 GRENZE DES RÄUML. GELTUNGSBEREICHS  
 GRENZE DES URSPRÜNGLICHEN GELTUNGSBEREICHS



LAGEPLAN  
M 1 : 1000  
Stand 02.03.2020