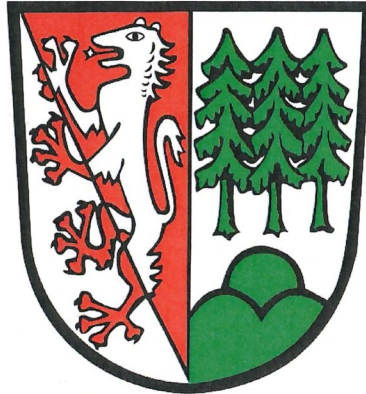


- Original -

# Gemeinde Tiefenbach



## Außenbereichssatzung „Kiesling“

gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

Vorentwurf: 15.07.2020  
Entwurf: ..  
Endausfertigung: 08.10.2020

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

Tel.: 0851-9440148  
Fax: 0851-9440149

info@thomasschmied.de  
[www.thomasschmied.de](http://www.thomasschmied.de)

Die Gemeinde Tiefenbach erlässt gemäß § 35 Abs. 2 in Verbindung mit §35 Abs. 6, Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom ..... folgende Außenbereichssatzung „Kiesling“.

17. Nov. 2020



M = 1 : 1000  
0 50 m

## § 1

### Geltungsbereich

Die Grenzen für die Außenbereichssatzung „Kiesling“ werden gemäß der im beigefügtem Lageplan (M 1 : 1000) ersichtlichen Darstellung festgelegt.

Der Lageplan vom 08.10.2020 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.

Der 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 (2 Vollgeschosse)  
Die Wandhöhe bemisst sich vom Urgelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der oberen Dachhaut.
- Dachform: Satteldach
- Dachneigung: 18° bis 35°

## § 4

### Ver-/Entsorgung

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung gewährleistet.

Das anfallende häusliche Schmutzwasser kann über den bestehenden Schmutzwasserkanal entsorgt werden.

Das Niederschlagswasser von Dächern und Zufahrten ist im Bereich der Baugrundstücke zu versickern.

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:

In unmittelbarer Nähe, südlich des Satzungsbereichs befindet sich eine Löschwasserzisterne mit einem Volumen von 100 m<sup>3</sup>

## § 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 §14 ff BNatSchG unberührt. D. h. für jedes Einzelbauvorhaben ist die Abhandlung der Eingriffsregelung nach §14 ff BNatSchG 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.

### **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.

## Verfahrensvermerke zur Außenbereichssatzung „Kiesling“

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Tiefenbach hat in der Sitzung vom **24.10.2019** die Änderung der Außenbereichssatzung „Kiesling“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.08.2020 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 gleichzeitig mit der Bekanntmachung in der Zeit vom 07.08.2020 bis 15.09.2020 am Verfahren beteiligt.

---

### 3. Behördenbeteiligung

Die berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 07.08.2020 bis 15.09.2020 am Verfahren beteiligt.

---

### 4. Satzungsbeschluss

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Tiefenbach hat mit Beschluss vom 08.10.2020 Die Außenbereichssatzung „Kiesling“ in der Fassung vom 08.10.2020 unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 10 Abs. 3 BauGB als Satzung beschlossen.

Tiefenbach, den **17. NOV. 2020**

*Fürst C*



(Siegel)

Christian Fürst,  
1. Bürgermeister

---

### 5. Ausfertigung

Die Satzung wurde am **17. NOV. 2020** ausgefertigt.

Tiefenbach, den **17. NOV. 2020**

*Fürst C*



(Siegel)

Christian Fürst,  
1. Bürgermeister

---

### 6. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss wurde am **17. NOV. 2020** gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Tiefenbach, den **17. NOV. 2020**

*Fürst C*



(Siegel)

Christian Fürst,

## 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 Kiesling beschlossen.

Der Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich auf Flächen bzw. Teilflächen folgender Flurstücke:

683/1 Tfl.; 683; 684; 685/1; 685 Tfl.; 686 Tfl.; 687 Tfl.; Gemarkung Tiefenbach.

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 (UVP) ist gemäß Anlage 1 (UVP) 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 Kiesling liegt ca. 3,0 km südöstlich 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.

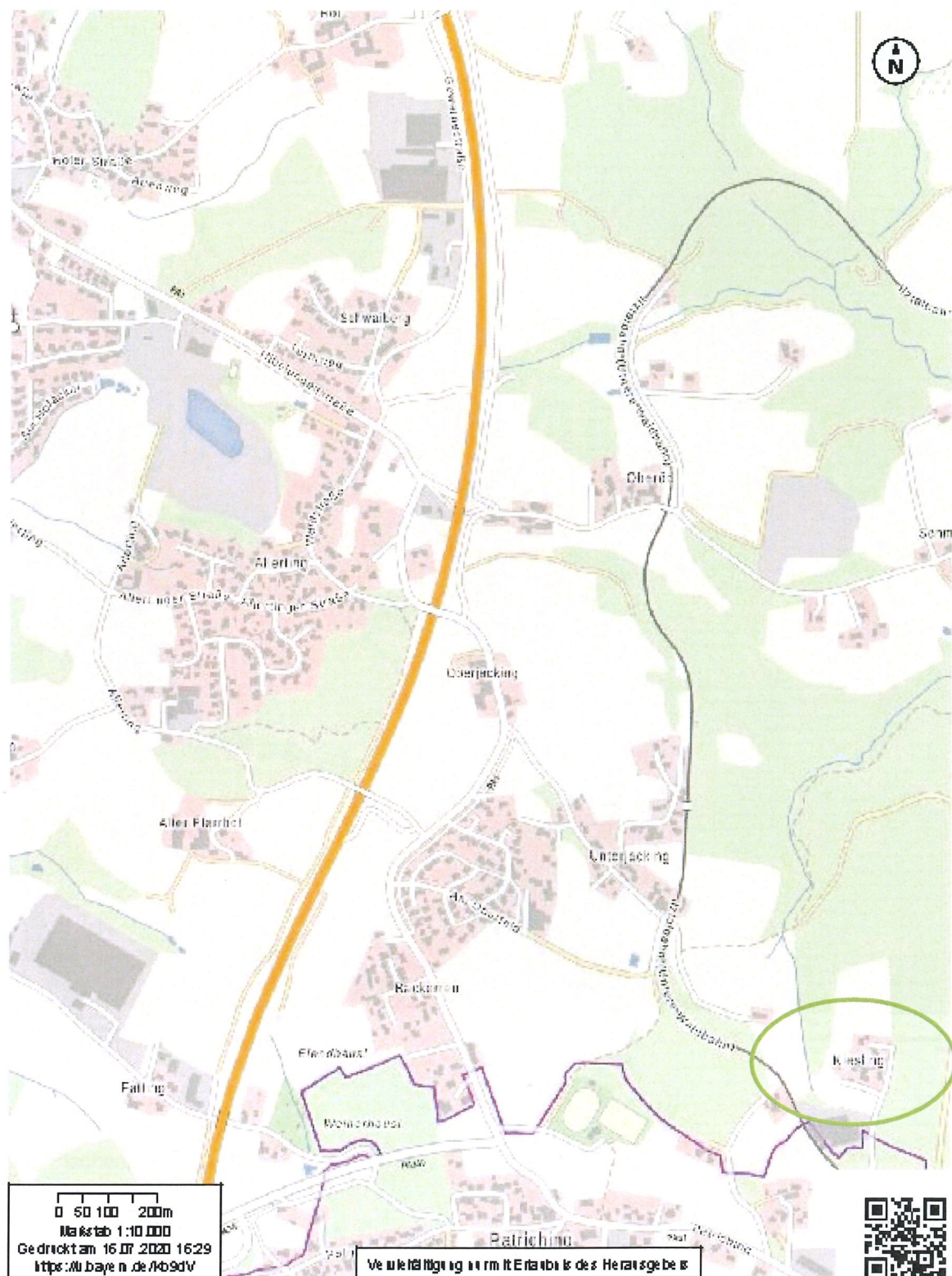
### 3. Erschließung:

Die zur Verfügung stehenden Grundstücke werden über die vorhandenen Erschließungsstraßen ausreichend erschlossen. Weitere Straßenbaumaßnahmen sind nicht beabsichtigt bzw. nicht erforderlich.

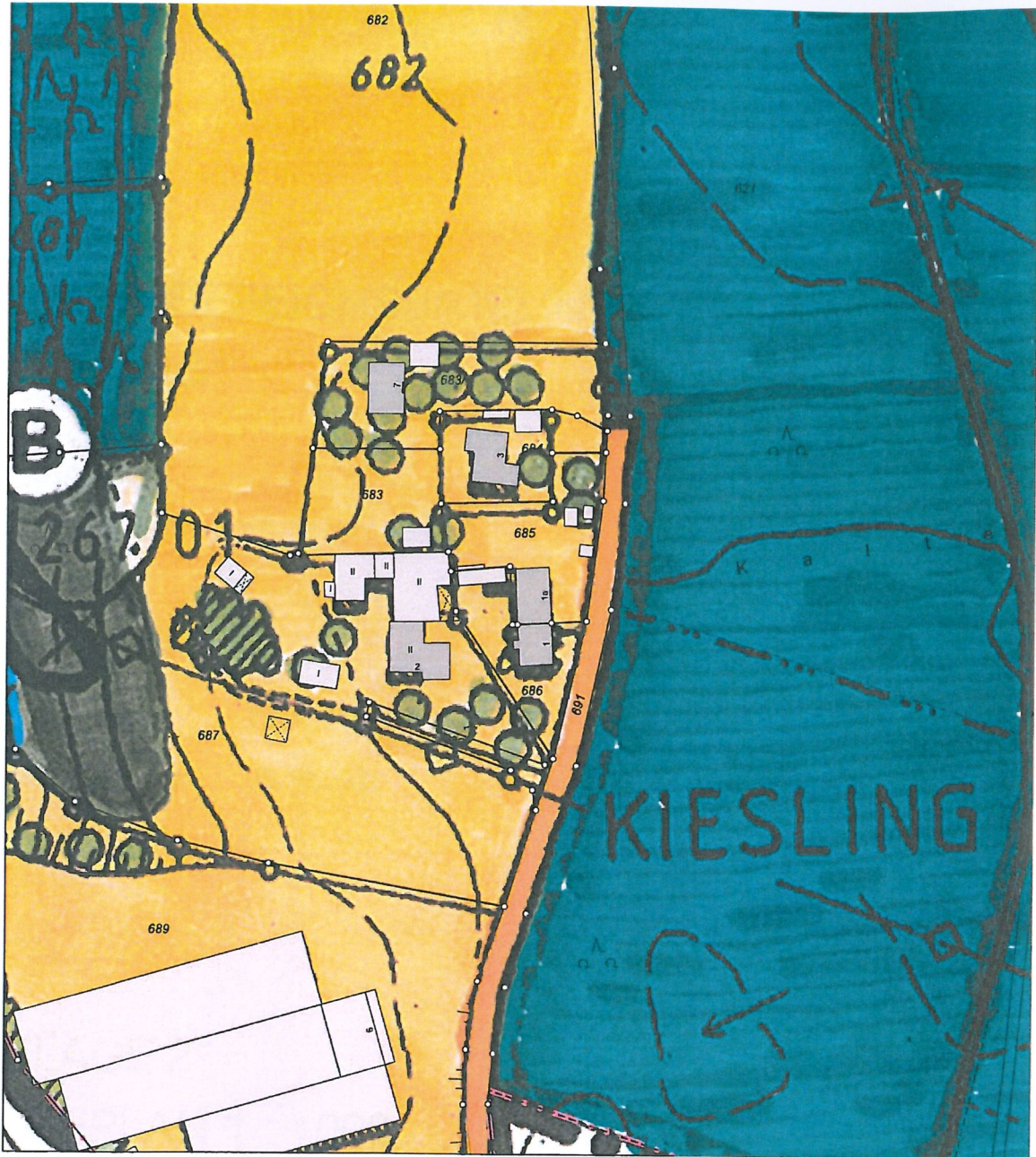
Die zusätzlichen Bauflächen werden an das bestehende Abwassersystem (Schmutzwasserkanal) des Ortsteils Kiesling angeschlossen. Für die private Wasserversorgung ist eine entsprechende Leitung zum Wassernetz herzustellen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück breitflächig zu versickern. Die Festsetzungen und Hinweise unter § 5 der Satzung sind zu beachten.





Übersichtskarte



Gedruckt von Mayhofer auf TIF-PC-021 an PDF24 am 03.09.2019 um 15:36.  
 Gemarkung(en): Tiefenbach (6327)  
 Projekt: default; Layout: STANDARD DIN A3 HOCHFORMAT

TERAwin-Objektmanager

M = 1 : 1000  
 0 50 m

Auszug Flächennutzungsplan.

621

# GEMEINDE TIEFENBACH



## AUSSENBEREICHSSATZUNG "KIESLING"

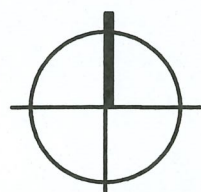
Vorentwurf: 15.07.2020  
Entwurf: 08.10.2020  
Endausfertigung: 08.10.2020

### ANLAGE 2 LAGEPLAN 1 : 1000

**THOM  
ASSC  
HMIE**  
DIPLOM-ING.  
ARCHITEKT

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

Tel.: +49 851 9440148  
Fax: +49 851 9440149  
Mail: [info@thomasschmied.de](mailto:info@thomasschmied.de)  
Web: [www.thomasschmied.de](http://www.thomasschmied.de)



LAGEPLAN  
M 1 : 1000  
Stand 08.10.2020

■■■■■■■■■ | GRENZE DES RÄUML. GELTUNGSBEREICHS

