



AUSSENBEREICHSSATZUNG

Plan- und Textteil mit Begründung

"FRÜHERES ZIEGELEIGELÄNDE IN ROHRBACH"

M. 1 : 1 000

Ausfertigungsdaten:

Entwurf am **20.01.2020**

Entgültige Fassung vom **15.06.2020**

Orthophoto
vom Umgriff der
Satzung



Entwurfsverfasser:

Dipl.-Ing. (FH) Ignaz Bürger • Architekt

Rohrbacher Strasse 31

84494 Niederbergkirchen

Tel.: 08639/5648 Fax: 08639/708429

e-mail: info@architekt-buerger.de

Niederbergkirchen, den 15.06.2020

Präambel:

Die Gemeinde Niederbergkirchen erlässt aufgrund des § 35 Abs. 6 i.V.m. den § 3, 10 Abs. 3 und 13 Abs. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26.03.2019 folgende **Außenbereichssatzung**:

AUSSENBEREICHSSATZUNG:

Pkt. 1 Die Außenbereichssatzung umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken des Lageplanes lt. Pkt. 4 dieser Satzung.



Räumlicher Geltungsbereich der Außenbereichssatzung

Pkt. 2 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nach Pkt. 1 können Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 6, Satz 1 und 2 BauGB, die kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen zugelassen werden

Ihnen kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

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

Pkt. 3

FESTSETZUNGEN

Pkt. 3.01



Vorgeschlagener Baukörper für ein zulässiges Gewerbegebäude. Dieses kann bei Einhaltung der Anforderungen an Brandschutz und Abstandsflächen nach Art. 5 u. 6 BayBO, mit variabler Firstrichtung und variablem Standort, innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche frei platziert werden. Ein Abstand von mind. 3,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen ist dabei einzuhalten.

Zur Sicherstellung der Höhenlage sind im Rahmen der Einzelbaugestaltungen Geländeschnitte mit Höhenangaben des natürlichen und geplanten Geländes, der Geländeanschluss an benachbarte Grundstücke sowie ein Höhenbezugspunkt vorzulegen (mind. ein Längs- und ein Querschnitt).

"Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses soll mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Das Gebäude ist bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller - soweit geplant - wasserdicht und sofern erforderlich auftriebssicher, dies gilt für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen, etc.)."

Pkt. 3.02.

Wege/Verkehrsflächen



Strassenbegrenzungslinie mit Straßenbegleitgrün und Vermaßung



Vorgeschlagene Parkplätze, sie sind so mauszubilden, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist

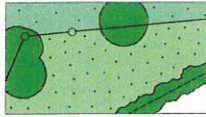


Private Verkehrsflächen und Garagenzufahrten, sie sind so auszubilden, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist

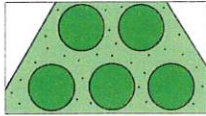


bestehender Entwässerungskanal (Reinwasser) zum Miesinger Bach. Evt. ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ebenso ein wasserrechtliches Verfahren ggf. mit Regenrückhaltung erforderlich."

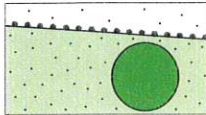
Festsetzungen zur Grünordnung



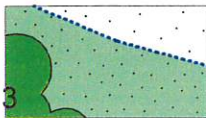
naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche, auch als Pufferzone zum bestehenden Biotop, als Magerwiese mit bestehendem Baum- und Strauchbestand etc.



naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche als Magerwiese mit Obstbäumen als Streuobstwiese.
Anzahl der zu pflanzenden Obstbäume wie dargestellt, nach Pflanzliste



private Grünfläche im Gewerbegebiet (einzäunungsfrei) mit Zaunlinie



Vorhandene Biotopfläche (Biotop-Nr. 7641-222 und 7741-125) mit Biotop-Grenzlinie



zu schützende Großbäume



vorgeschlagene Laubbäume (Standort nicht verbindlich)
Wuchsklasse 1 oder 2



vorgeschlagene Laubbäume (Standort verbindlich)
Wuchsklasse 1

„Mit jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, welcher eine Bilanzierung des entstehenden Eingriffs in Natur und Landschaft sowie Maßnahmen zu dessen Kompensation i.S.d. Bayerischen Kompensationsverordnung beinhaltet. (§ 14 ff BNatSchG i.V.m. § 17 Abs. 4 BNatSchG; § 1ff BayKompV). Im Bereich des Geltungsbereich befinden sich gesetzlich geschützte Fortpflanzungs- und Ruhestätte (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) streng bzw. besonders geschützter Reptilienarten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG).

Mit jedem Bauantrag ist eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchzuführen, welche die zu erwartenden artenschutzrechtlichen Konflikte (Zugriffsverbote) darstellt. Das jeweilige Bauvorhaben ist nur zulässig, wenn Maßnahmen zur Vermeidung der Tötung einzelner Tiere (z.B. Vergrämungsmaßnahmen, bauzeitliche Einschränkungen) festgesetzt werden sowie die ökologische Funktion von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt bleibt (z.B. Schaffung von Ersatzhabitaten vor Beginn des Bauvorhabens). (§ 44 Abs. 5 BNatSchG)“

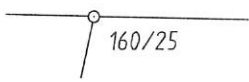
Pkt. 4

PLANTEIL (Siehe Blatt Nr. 6)

Pkt. 5

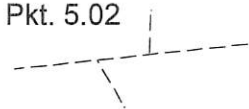
HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Pkt. 5.01



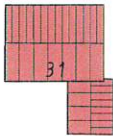
bestehende Grundstücksgrenzen
mit vorh. Flurnummer

Pkt. 5.02



vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Pkt. 5.03



bestehende Gebäude
(Mittelstrich = Firstrichtung)
mit Hausnummer

Pkt. 5.04



bestehende Bäume

Pkt. 5.05



bestehende Baumgruppe

Pkt. 5.06



bestehende sonstige Gehölze

Pkt. 5.07



bestehende Heckenpflanzung

Pkt. 5.08



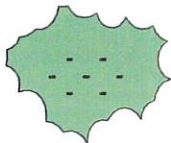
bestehende Mischwaldfläche

Pkt. 5.09



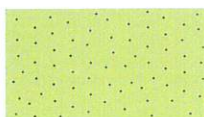
bestehende Wasserfläche

Pkt. 5.10



bestehende wechselfeuchte Zonen

Pkt. 5.11



bestehende Grünfläche

Pkt. 5.12

Biotop Nr. 7641-222
Biotop Nr. 7741-125

Biotop-Nummern lt. Biotopkartierung
und Biotopgrenzlinien

Pkt. 5.13



bestehende Bahngleise

Für die Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG gilt:

Immobilienrelevante Belange:

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.

Für Kreuzungen der Bahnstrecke hat der jeweilige Bauwerber entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsverträge zu stellen.

Infrastrukturelle Belange:

Bei geplanten Bebauungen, Bepflanzungsmaßnahmen und Umgestaltungen muss die uneingeschränkte Sicht der Verkehrsteilnehmer auf der Bahnlinie erhalten bleiben. An dem bestehenden Bahnübergang sind sicherheitstechnische Auflagen zur Vermeidung von Gefahren für die Verkehrsteilnehmer einzuhalten. Insbesondere wird auf die nötige Übersicht hingewiesen und es ist sicherzustellen, dass die Sichtfläche der Bahnübergänge durch die Baumaßnahme und deren Ausführung nicht eingeschränkt werden. Auf § 62 und 64 EBO wird hingewiesen.

Die Sicherheitsabstände zu den Bahnbetriebsanlagen sind einzuhalten. Das Überschwenken der Bahnfläche bzw. Bahnbetriebsanlage mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken ist verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkungsbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen..“

Lagerung von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe bzw. Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Der Wasserabfluss ist so zu gestalten, dass die vorgegebenen Vorfluterverhältnisse der Bahnkörper-Entwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt wird und der der Wasserabfluss der Durchlässe jederzeit, auch bei Hochwasserereignissen, gewährleistet ist. Hierbei ist seitens des Bauherrn über eine entsprechende Wasserabflussberechnung der Nachweis zu erbringen, dass auch bei Hochwasser der Abfluss ohne Rückstau vor dem Bahndurchlass möglich ist.

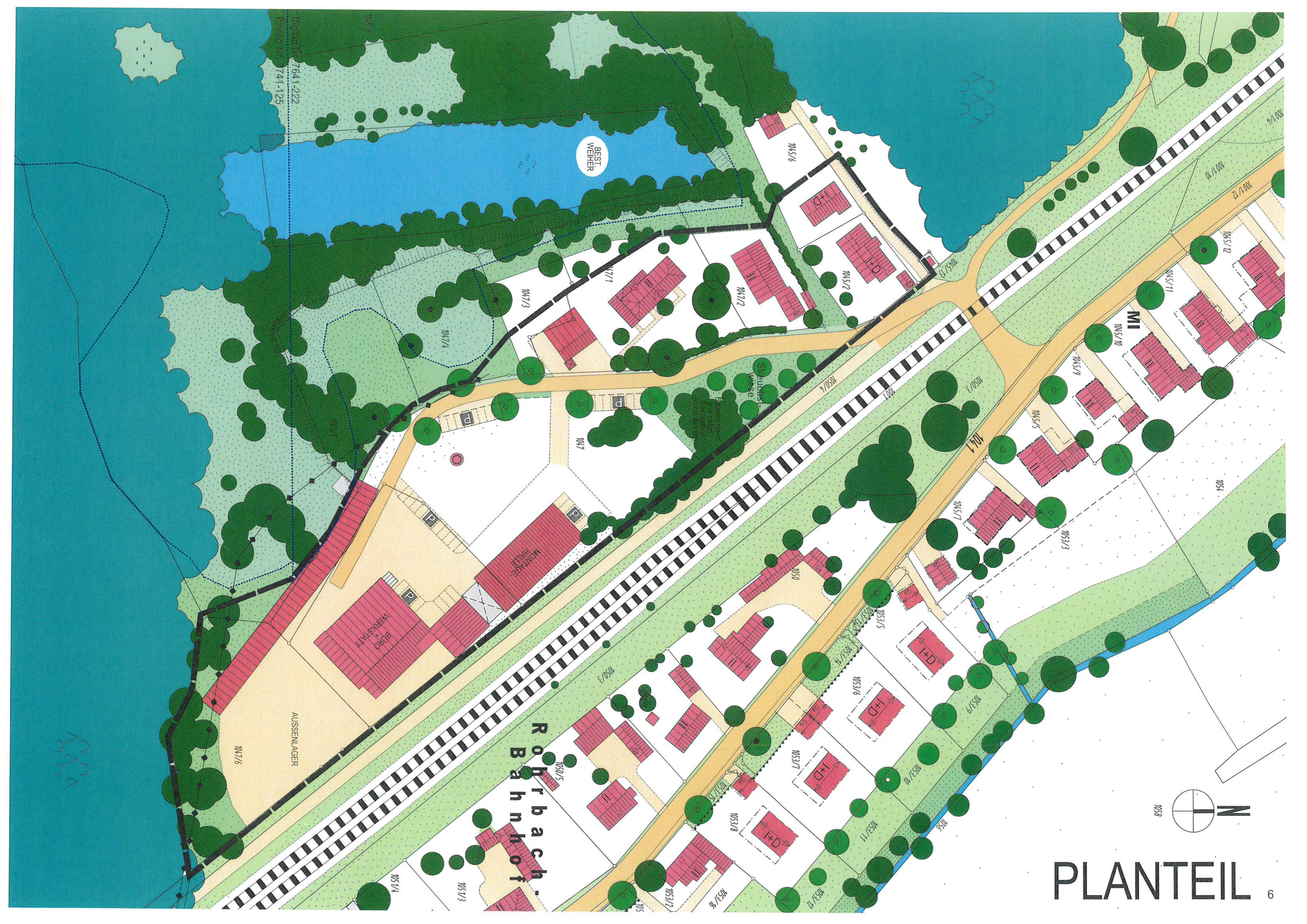
Bei Bepflanzungen ist zu beachten, dass Abstand und Art der Bepflanzung entlang der Bahnstrecke so gewählt werden müssen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.

Auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn wird verwiesen. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.“

Textliche Hinweise: Auf das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen Ausgabe 2013 - siehe u. a. Abschnitt 6 wird hingewiesen.

Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen gelten die DIN 18915 und die DIN 19731 sind zu beachten. Auf das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V. sowie die auf die Hinweise der DIN 19639 wird verwiesen.“

Auf die Hochwasserschutzfibel sowie der Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung verwiesen. Der Abschluss einer Elementarversicherung wird empfohlen.



BEST
WEIHER

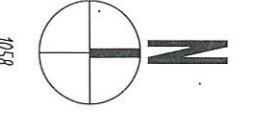
Best N 7641-222
Best N 741-125

AAAA

MI

AUSSENLAGER

Rohrbach-
Bahnhof



1058

PLANTEIL 6

Verfahrensvermerke zur Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **20.09.2018** die Aufstellung der Außenbereichssatzung beschlossen.

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Außenbereichssatzung wurde in der Fassung vom **20.01.2020** (mit der Begründung) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **09.03.2020** bis einschließlich **10.04.2020** öffentlich ausgelegt. Dies wurde am **28.02.2020** ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom **20.01.2020** wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **09.03.2020** bis einschließlich **10.04.2020** beteiligt.

4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Niederbergkirchen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom **15.06.2020** die Außenbereichssatzung "Früheres Ziegeleigelände in Rohrbach" in der Fassung vom **15.06.2020** beschlossen.

Rohrbach, den **03.07.2020**



.....
Werner Biedermann, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

Rohrbach, den **03.07.2020**



.....
Werner Biedermann, 1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am **03.07.2020**. Die Außenbereichssatzung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Rohrbach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Die 1. Änderung der Außenbereichssatzung "Früheres Ziegeleigelände in Rohrbach" tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Rohrbach, den **03.07.2020**



.....
Werner Biedermann, 1. Bürgermeister

Begründung zur Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB

Planungsrechtliche Voraussetzungen und Ziele der Satzung:

1. Die Außenbereichssatzung wird auf der Grundlage des § 35 Abs. 6 BauGB entwickelt. Im rechtskräftigen F-Plan ist der Satzungsbereich als "Fläche für die Landwirtschaft" bzw. als Außenbereich dargestellt.
2. Die Außenbereichssatzung dient folgenden Zielen und Zwecken:
 Bei dem überplanten Gebiet handelt es sich um einen teilweise bebauten Bereich im Außenbereich, der aber kaum landwirtschaftlich geprägt ist und in dem eine Gewerbebebauung, in Form der umgenutzten Reste der ehemaligen Ziegelei und daneben eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.
 Mit der Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB sollen neue Gewerbebauten im Bereich der natürlichen Lücke zwischen Straße und Bahngelände und eine geringfügige Bebauung entlang der Straße entstehen.
 Ein weiteres Ziel der Satzung ist, eine sinnvolle Nutzung oder Ersatzbauten für teilweise leer stehende und so dem Verfall preisgegebene Gebäude zu ermöglichen.
 Der Planung kann daher nicht entgegen gehalten werden, dass sie die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lässt.
 Der vorhandene ortsbildprägende Baumbestand entstanden aus natürlicher Sukzession (vorw. Birken) soll erhalten werden. Im Bereich der möglichen Neubauten werden am noch freien Ortsrand im Norden Eingrünungsmaßnahmen (Obstbäume) festgesetzt, um den baulichen und räumlichen Abschluss zur freien Kulturlandschaft zu sichern.
 Die grünordnerischen Festsetzungen sind städtebaulich erforderlich zur Wahrung der berührten Belange des Orts- und Landschaftsbildes.

03. Juli 2020

Niederbergkirchen, den

03. Juli 2020

Niederbergkirchen, den

Der Planverfasser:

.....
 Dipl.-Ing. (FH) Ignaz Bürger
 Architekt

.....
 Werner Biedermann,
 1. Bürgermeister