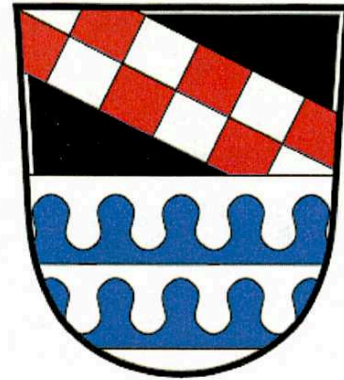


Gemeinde Niederbergkirchen
Landkreis Mühldorf a. Inn



Außenbereichssatzung
„LANGOLDING-Ost“



Luftbild Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern

Planverfasser:
Manfred Preitenwieser, Planungsbüro für Hochbau
Kellerweg 16, 84494 Neumarkt-Sankt Veit
Tel: 08639-8333
info@preitenwieser

Neumarkt-Sankt Veit, 20.01.2020

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 § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018, 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 § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 folgende Außenbereichssatzung:

Außenbereichssatzung der Gemeinde Niederbergkirchen für den Ortsteil Langolding-Ost nach §35 Abs. 6 BauGB

§ 1 Wohnzwecken dienende Vorhaben im Außenbereich

Vorhaben auf Grundstücken im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung, die Wohnzwecken dienen, kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen

§ 2 Handwerks- und Gewerbebetrieben dienende Vorhaben im Außenbereich

§1 dieser Satzung gilt für kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe im räumlichen Geltungsbereich entsprechend.

§ 3 Zulässigkeit von Vorhaben

(1) Vorhaben im Sinne der §§1 und 2 dieser Satzung sind nur zulässig, wenn sie sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundstücksfläche die überbaut werden soll und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

(2) Bestehende Streuobstwiesen, frei wachsende Gehölzstände aus heimischen Arten und ortsbildprägende Einzelgehölze sind zu erhalten oder durch geeignete Arten zu ersetzen.

Bäume und Sträucher sind entsprechend der nachfolgenden Auswahlliste zu pflanzen:

Obstbäume heimischer Sorten, Hasel, Schlehe, Feldahorn, Holunder, Hartriegel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Kreuzdorn, Faulbaum, Hundsrose, Weinrose, Feldrose, Hechtrose, Wolliger Schneeball, Gewöhnlicher Schneeball, Kornelkirsche, Heckenkirsche, Traubenkirsche.

Landschaftsfremde Nadelgehölze sowie exotische, buntlaubige Züchtungen von Gehölzen sowie geschnittene Hecken dürfen nicht verwendet werden.

(3) Oberflächenbefestigungen für Stellplätze und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, Rasengittersteinen, Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfuge) anzulegen.

(4) Bei der Anlage von Zäunen dürfen keine Sockel verwendet werden. Bei den Zaunanlagen sind die unteren 10 cm freizuhalten, um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten.

(5) Höhenentwicklung der Gebäude. Die zulässige Wandhöhe wird mit max. 6,50 m ab OK FFB festgesetzt.



(6) Es sind nur Einzelhäuser zugelassen. Aufgrund des ländlichen Charakters sind max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

(7) Erschließungsvoraussetzungen: Die Gebäude sind vor der Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde anzuschließen. Anlagen zum Lagern, Umschlagen, Abfüllen, Herstellen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe müssen so beschaffen sein und so eingebaut, aufgestellt, unterhalten und betrieben werden, dass eine Verunreinigung von Grundwasser oder Oberflächengewässern nicht zu befürchten ist. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ist im Bauantrag darzustellen.




(8) Immissionen: Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist ohne Einschränkung zu dulden, sofern diese nach ortsüblichen Verfahren und guter fachlicher Praxis durchgeführt wird.

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

(10) Festsetzungen durch Planzeichen:

- a)  Geltungsbereich der Außenbereichssatzung
- b)  zu erhaltende und/ oder zu pflanzende Einzelbäume und Sträucher
Zu verwenden sind heimische Arten.

(11) Hinweise durch Planzeichen:

- a)  Flurstücksgrenze
- b) **815** Flurnummer
- c)  bestehendes Gebäude (Wohnhaus)
- d)  bestehendes Gebäude (Nebengebäude)

§ 4 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Lageplan vom 19.09.2019 Maßgebend, der Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 5 Sonstige Festsetzungen

Die Gebäude sind bis mindestens 25 cm über Gelände wasserdicht zu errichten.
Die Fußbodenoberkante soll mindestens 25 cm über Geländeoberkante liegen.

§ 6 Immissionsschutz

Bei Neubauten sind die erforderlichen Abstände zwischen Landwirtschaft und Wohnen entsprechend den Abstandsregelungen in den Arbeitspapieren „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ zu berücksichtigen.

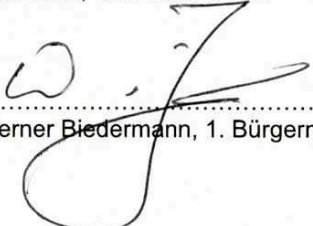
§ 7 Naturschutz und Landschaftspflege:

Zu jedem Bauantrag mit einer Neuversiegelung über 200 m² oder bei dem laut Außenbereichssatzung zu erhaltende Gehölze entfernt werden müssen ist dem Landratsamt Mühldorf a. Inn – untere Naturschutzbehörde ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, welcher eine landschaftsgerechte Einbindung der Baukörper bzw. eine Ermittlung des gemäß Bayerischer Kompensationsverordnung entstehenden Kompensationsbedarf und Darstellung notwendiger Kompensationsmaßnahmen beinhaltet. (§ 14 ff BNatSchG i.V.m. § 17 Abs. 4 BNatSchG)

§ 8 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3. BauGB in Kraft.

Rohrbach, den 28.02.2020


.....
Werner Biedermann, 1. Bürgermeister

Hinweise:

Die Errichtung einer wasserdichten Gebäudehülle (weiße Wanne) wird empfohlen.
Die Gebäudeöffnungen wie Kellerfenster, Türen, Leitungen etc. sollen so gestaltet werden, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser bzw. wild abfließendes Wasser eindringen kann.
Ein Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
(Weitere Informationen: www.elementar-versicherungen.de)
Auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken wird ausdrücklich hingewiesen.
Verwiesen wird auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums:
www.fib-bunde.de/Inhalt/Themen/Hochwasser
Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. (§ 37 Abs. 1 WHG)“.

Das Merkblatt hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, u.a. Abschnitt 6, ist zu beachten.

Begründung der 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“ dargestellt.

(2) Die Außenbereichssatzung dient folgenden Zielen und Zwecken:
Im Ortsteil Langoding ergibt sich ein Bedarf für nicht privilegierte Wohnbebauung. Die Gemeinde Niederbergkirchen möchte diese Bauabsichten unterstützen, soweit das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. In dem Bereich ist schon Wohnbebauung vorhanden, die Entstehung einer Splittersiedlung ist soweit nicht zu befürchten. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist gewährleistet. Die vorliegende Satzung soll die Voraussetzungen für eine Genehmigungsfähigkeit zusätzlicher Wohngebäude sowie Wohnungserweiterungen begründen. Ziel der Planung ist eine maßvolle bauliche Entwicklung im Sinne einer Schließung von Baulücken.

(3) Umwelt- und Landschaftsschutz: Eine Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt. Dementsprechend sind weder ein Umweltbericht noch eine Angabe, welche Arten umweltbezogener Information verfügbar sind, erforderlich.

Verfahrensvermerke
Satzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB

Außenbereichssatzung Langolding-Ost

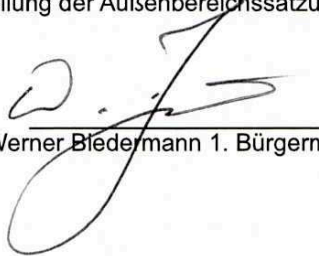
1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.05.2019 die Aufstellung der Außenbereichssatzung Langolding-Ost beschlossen.

Rohrbach, den 28.02.2020



-Siegel-


Werner Biedermann 1. Bürgermeister

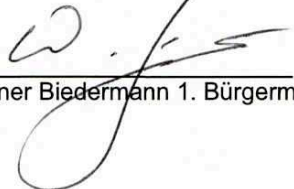
2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 22.10.2019 bis einschließlich 25.11.2019 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Rohrbach, den 28.02.2020



-Siegel-


Werner Biedermann 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 19.10.2019 bis einschließlich 25.11.2019 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Rohrbach, den 28.02.2020



-Siegel-


Werner Biedermann 1. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Niederbergkirchen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 20.01.2020 die Außenbereichssatzung in der Fassung vom 20.01.2020 beschlossen.

Rohrbach, den 28.02.2020



-Siegel-

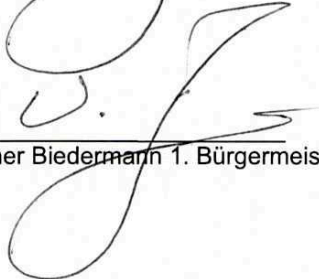

Werner Biedermann 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

Rohrbach, den 28.02.2020



-Siegel-


Werner Biedermann 1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 28.02.2020 Die Außenbereichssatzung Langolding-Ost 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 Außenbereichssatzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Rohrbach, den 28.02.2020



-Siegel-

Werner Biedermann 1. Bürgermeister

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'W. Biedermann', written over a horizontal line.

797

Lageplan zur Außenbereichssatzung "Langolding-Ost"

Entwurf 19.09.2019

