



AUSSENBEREICHSSATZUNG

Plan- und Textteil mit Begründung

"FRÜHERES ZIEGELEIGELÄNDE IN ROHRBACH"

M. 1 : 1 000

Ausfertigungsdaten:

Entwurf am **20.01.2020**

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 12.12.2019

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).

Pkt. 3.02.

Wege/Verkehrsflächen



Strassenbegrenzungslinie mit Straßenbegleitgrün und Vermaßung



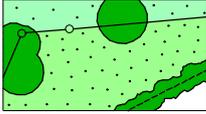
Vorgeschlagene Parkplätze, sie sind so mauszubilden, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist



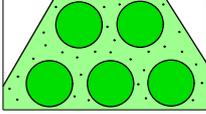
Private Verkehrsflächen und Garagenzufahrten, sie sind so auszubilden, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist

Pkt. 3.04

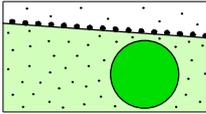
Festsetzungen zur Grünordnung



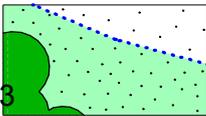
naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche, auch als Pufferzone zum bestehenden Biotop, als Magerwiese mit bestehendem Baum- und Strauchbestand etc.



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



11.3 private Grünfläche im Gewerbegebiet (einzäunungsfrei) mit Zaunlinie



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



11.5 zu schützende Großbäume



11.6 vorgeschlagene Laubbäume (Standort nicht verbindlich) Wuchsklasse 1 oder 2

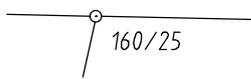


11.7 vorgeschlagene Laubbäume (Standort verbindlich) Wuchsklasse 1

Pkt. 5

HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Pkt. 5.01



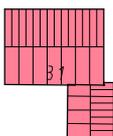
bestehende Grundstücksgrenzen mit vorh. Flurnummer

Pkt. 5.02



vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Pkt. 5.03



bestehende Gebäude (Mittelstrich = Firstrichtung) mit Hausnummer

Pkt. 5.04



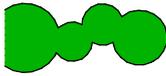
bestehende Bäume

Pkt. 5.05



bestehende Baumgruppe

Pkt. 5.06



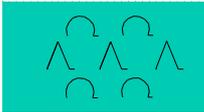
bestehende sonstige Gehölze

Pkt. 5.07



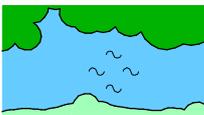
bestehende Heckenpflanzung

Pkt. 5.08



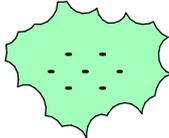
bestehende Mischwaldfläche

Pkt. 5.09



bestehende Wasserfläche

Pkt. 5.10



bestehende wechselfeuchte Zonen

Pkt. 5.11



bestehende Grünfläche

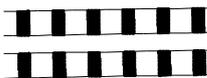
Pkt. 5.12

Biotop Nr. 7641-222

Biotop Nr. 7741-125

Biotop-Nummern lt. Biotopkartierung
und Biotopgrenzlinien

Pkt. 5.13

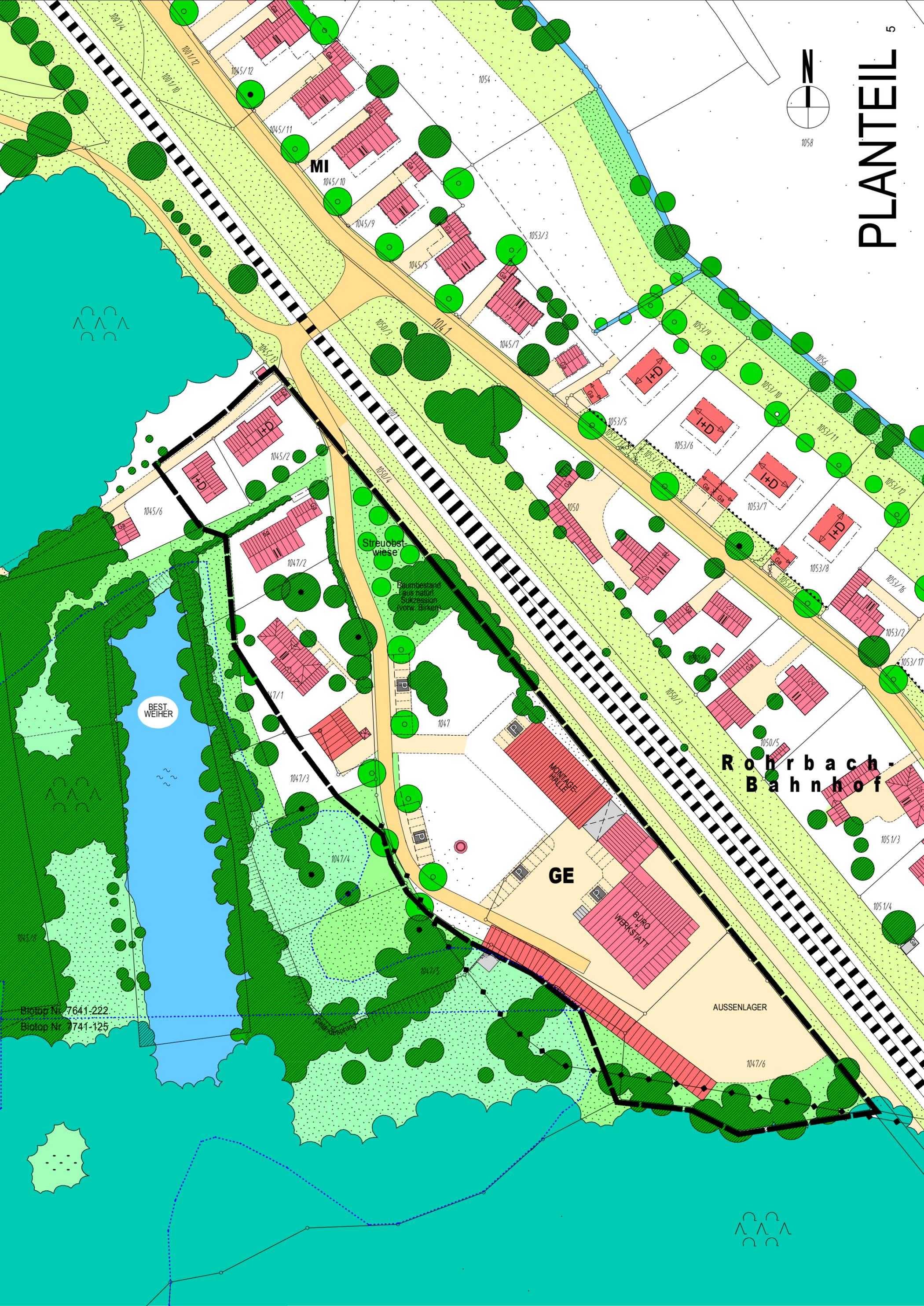
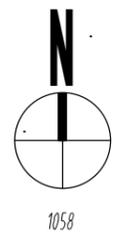


bestehende Bahngleise

Pkt. 5.14



bestehender Entwässerungskanal (Reinwasser)



MI

GE

Rohrbach-Bahnhof

Streuobstwiese

Baumbestand aus natürl. Sukzession (vorw. Birken)

BEST. WEIHER

BÜRO WERKSTÄTT

MONTAGE HÄLLE

AUSSENLAGER

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



Verfahrensvermerke zur Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB

1. Aufstellungsbeschluss:

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

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Außenbereichssatzung wurde in der Fassung vom (mit der Begründung) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 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 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich beteiligt.

4. Satzungsbeschluss:

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

Rohrbach, den

5. Ausgefertigt:

Siegel Werner Biedermann, 1. Bürgermeister

Rohrbach, den

Siegel Werner Biedermann, 1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 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

Siegel 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.
 Nach Anfragen des Grundstückseigentümers bezüglich der Zulässigkeit von Gewerbebauten für die Erweiterung des Gewerbebetriebes, fand eine Besprechung mit dem LRA Mühldorf a. Inn statt.
 Gemäß diesen Gesprächen ist als Voraussetzung für die Genehmigung von Vorhaben eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB erforderlich.
 Mit der Satzung 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.

Niederbergkirchen, den

Niederbergkirchen, den

Der Planverfasser:

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

.....
 Werner Biedermann,
 1. Bürgermeister