

AUßENBEREICHSSATZUNG

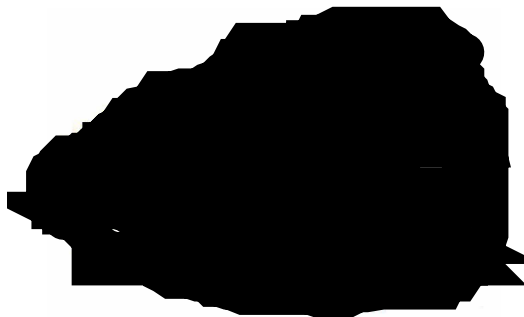
ICHENBERG

Gemeinde: Konzell
Landkreis: Straubing-Bogen
Reg.bezirk: Niederbayern

Verfahrensträger: **Gemeinde Konzell**
Rathausplatz 1
94357 Konzell
Tel.: 09963 / 9414-0
Fax: 09963 / 9414-10

Planung: **MKS Architekten – Ingenieure GmbH**
Mühlenweg 8
94347 Ascha
Tel.: 09961 / 9421-0
Fax: 09961 / 9421-29

Bearbeitung: Thomas Althammer
Landschaftsarchitekt und Stadtplaner



Ascha, den: 14.03.2011

Außenbereichssatzung Ichenberg

Aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Dezember 2005 (GVBl. S. 665) in Verbindung mit § 35 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1746), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 04. August 1997 (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.08.2007 (GVBl. S. 587) und dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Dezember 2005 (GVBl. S. 2) erlässt die Gemeinde Konzell folgende Außenbereichssatzung:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Die Außenbereichssatzung „Ichenberg“ der Gemeinde Konzell umfasst die Grundstücke 1356 (Tfl.), 1357 (Tfl.), 1358 (Tfl.), 1359, 1360 (Tfl.), 1361 /Tfl.), 1362 (Tfl.), 1363/1(Tfl.), Gemarkung Konzell.

Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab 1:1.000.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die Außenbereichssatzung besteht aus dem Lageplan Satzung vom 14.03.2011 und den nachfolgenden Bestimmungen. Der Außenbereichssatzung ist eine Begründung in der Fassung vom 14.03.2011 beigelegt.

§ 3

Zulässigkeit

Innerhalb der in § 1 festgelegten Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben, kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 6 i. V. mit § 35 Abs. 2 BauGB.

Die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben, kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben kann nicht entgegen gehalten werden dass sie: Einer Darstellung des Flächennutzungsplanes für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 4

Planungsrechtliche Festsetzungen

Auf den einbezogenen Flächen sind Wohngebäude sowie kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig.

§ 5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Bauweise: Zulässig sind Gebäude mit einer maximalen Wandhöhe von 6,50 m, bezogen auf das Urgelände, talseits in der Mitte des Gebäudes gemessen.

Es sind nur Satteldächer mit 20° – 35 ° Dachneigung zulässig. Die Dachdeckung ist mit Dachpfannen oder Dachziegel in roten bis rotbraunen Farbtönen auszuführen.

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind in Dachform und Dachdeckung dem Hauptgebäude anzupassen.

Solar- und Fotovoltaikanlagen sind zulässig, soweit sie dieselbe Dachneigung aufweisen oder in die Dachfläche integriert sind. Freistehende Anlagen sind nicht zulässig.

Für Grundstückseinfriedungen sind ausschließlich Punktfundamente zulässig. Durchgehende Sockel oder Mauerstreifen sind nicht zugelassen.

Die Flächenbefestigung von Garagenvorplätzen, Hofflächen oder Zufahrten ist mit möglichst wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Geeignet sind z. B. Natursteinpflaster, Betonpflaster mit breiten Fugen, Rasenpflaster, Schotter- oder Splittbeläge.

Für jedes neu errichtete Hauptgebäude ist sind zur landschaftlichen Einbindung zwei hochstämmige Obstbäume oder alternativ zwei standortgerechte heimische Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten. Die Pflanzungen sind im Bereich der südseitigen Grundstückteile anzulegen.

§ 6 Hinweise

Niederschlagswasser von Dachflächen und unverschmutzten Hofflächen ist zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zum Erhalt der natürlichen Versickerung innerhalb der privaten Flächen möglichst breitflächig in Grünflächen oder Mulden zu versickern. Eine Sammlung und konzentrierte Einleitung sollte nicht erfolgen.

Es wird empfohlen, das Dachablaufwasser in einer unterirdischen Regenwasserzisterne aufzufangen und als Brauchwasser bzw. für die Gartenbewässerung zu nutzen.

Es wird darauf hingewiesen, der Bau und Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage dem Landratsamt Straubing-Bogen zu melden ist. Werden Regenwassernutzungsanlagen mit einer Einspeisung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ausgestattet ist die Anlage dem Träger der Wasserversorgung anzuzeigen und die technischen Einrichtungen vor Inbetriebnahme abnehmen zulassen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine direkte bauliche Verbindung des öffentlichen Leitungsnetzes mit dem privaten Regenwassernetz nicht zulässig ist.

Bei Aushubarbeiten sollte das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilt werden. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen oder das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.

Bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können trotz ordnungsgemäßer Nutzung gelegentlich Staub-, Lärm und Geruchsemissionen auftreten. Diese sind zu dulden. Mögliche Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind so durchzuführen, dass bei deren Nutzung keine Beeinträchtigung durch Schattenwurf und Wurzelwerk entstehen. Die Grenzabstände bei landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB sind einzuhalten.

Auf den privaten Verkehrsflächen wird zum Schutz von Boden und Grundwasser und der angrenzenden Vegetation empfohlen, auf den Einsatz von Streusalz und anderen ätzenden

Stoffen zu verzichten. Alternativ sollen nicht ätzende, abgestumpfte Streumittel (z. B. Sand, Splitt) verwendet werden.

§ 7 Inkrafttreten

Die Außenbereichssatzung „Ichenberg“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Konzell,

Gemeinde Konzell

.....
M. Kienberger
1. Bürgermeister

Verfahren:

1. Öffentlichkeitsbeteiligung

Die betroffene Öffentlichkeit wurde gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i. V. mit § 13 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB in der Zeit vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Konzell, den

.....
M. Kienberger, 1. Bürgermeister

2. Behördenbeteiligung

Den berührten Behörden und Trägern Öffentlicher Belange wurde gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i. V. mit § 13 Abs. 2 Ziffer 3 BauGB in der Zeit vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Konzell, den

.....
M. Kienberger, 1. Bürgermeister

3. Satzung

Die Gemeinde Konzell hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die Satzung beschlossen.

Konzell, den

.....
M. Kienberger, 1. Bürgermeister

4. Ausfertigung

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konzell, den

.....
M. Kienberger, 1. Bürgermeister

5. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit rechtskräftig.

Konzell, den

.....
M. Kienberger, 1. Bürgermeister

Begründung zur Außenbereichssatzung Ichenberg

1. Planungsanlass und -ziel

Die Gemeinde Konzell plant den Erlass einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB, um für den bebauten Außenbereich von Ichenberg weitere Wohnzwecken und/oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienende Vorhaben im Wege der baulichen Nachverdichtung zu ermöglichen. Im Bereich Ichenberg ist eine Bebauung von einigem Gewicht vorhanden, die eine geschlossen erscheinende und zusammengehörige Siedlungsstruktur bildet.

Hauptanlass ist die geplante Bebauung einer Teilfläche aus Fl.Nr. 1358 der Gemarkung Konzell. Da die wesentlichen Infrastrukturvoraussetzungen (Abwasserklärung über Kleinkläranlagen, Wasser, Erschließungsstraße) vorhanden sind und durch den Geltungsbereich der Satzung an die vorhandene Bebauung unmittelbar angeschlossen wird, ist diese Entwicklung als städtebaulich geordnet zu betrachten. Durch die Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur wird die Gemeinde ihrer Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gerecht, gleichzeitig werden Eingriffe in Natur und Landschaft an anderer Stelle, z. B. durch Neuausweisung von Baugebieten, vermieden.

Zur gestalterischen Einbindung von Neubauten in den vorhandenen Baubestand und zur Gestaltung des Ortsbildes werden im Satzungstext und in den Festsetzungen durch Planzeichen einige grundlegende Gestaltungsvorgaben getroffen.

Zukünftige Vorhaben in diesem Bereich unterliegen nach Rechtskraft der Satzung der Zulässigkeit gem. § 35 BauGB.

3. Bestandsbeschreibung

Die Streusiedlung Ichenberg liegt im westlichen Gemeindegebiet Konzell, unmittelbar nördlich der Staatsstraße St 2326 Stallwang – Konzell. Die Höhenlage beträgt im Osten ca. 540 m ü. NN und fällt mäßig steil nach Westen bis auf ca. 520 m ü. NN. ab. Nördlich grenzen Waldflächen an, nach Osten und Westen geht die Streusiedlung in landwirtschaftlich genutzte Flächen über. Die bestehende Bebauung liegt topografisch zwar exponiert, ist aber durch die umgebenden Hügelketten einigermaßen abgeschirmt.

Der Streusiedlungsbereich ist durch eine einigermaßen kompakte Bebauung entlang der Staatsstraße gekennzeichnet, die mit Obstbäumen und Gartenflächen gegliedert ist. Im Osten des Plangebietes sind unbebaute Flächen vorhanden, die sich für eine Nachverdichtung eignen.

4. Übergeordnete Planungen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Konzell ist der Ortsteil Ichenberg als Siedlung im Außenbereich dargestellt. Allgemeine Zielaussagen der Landschaftsplanung sind für den vorhandenen Baumbestand getroffen. Laubbäume sollen möglichst erhalten und gepflegt werden. Obstbäume sollen erhalten und gepflegt werden. Eine extensive Nutzung soll angestrebt werden. Die Neuanlage soll vorrangig in Ortsnähe bzw. in Benachbarung zur Bebauung im Außenbereich angestrebt werden.

Einschränkungen ergeben sich aus der Lage der bestehenden 20kV-Freileitung, die von Süden her bis zum Trafogebäude in Ichenberg verläuft. Zusätzlich wird die Bebaubarkeit durch die 20m-Anbauverbotszone gemäß Art. 23 Absatz 1 Nr. 1 Bayrisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) entlang der Staatsstraße eingeschränkt.

5. Schutzgebiete / Schutzobjekte / Eingriffsregelung

Die durch den Geltungsbereich des Satzung bestimmten Flächen liegen in der Schutzzone des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“. Durch die Satzung wird die Errichtung von ca. 2 Gebäuden ermöglicht, die in einem städtebaulich geschlossenen Zusammenhang stehen. Naturschutzfachliche wertvolle Bereiche werden nicht berührt. Aufgrund der exponierten Lage sind grünordnerische Festsetzungen getroffen, die zu einer landschaftsgerechten Einbindung führen.

Das Vorhaben steht damit nicht im Widerspruch zu den in § 3 genannten Schutzziele der Verordnung vom 17.01.2006. Mit der Aufstellung der Satzung beantragt die Gemeinde Konzell eine Befreiung gemäß § 5 der Landschaftsschutzgebiets-Verordnung.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung liegen keine gesetzlich geschützten Flächen und Objekte im Sinne des BayNatSchG. Flächen oder Objekte der Biotopkartierung Bayern sind innerhalb des Satzungsgebietes nicht vorhanden.

Der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ sieht für Verfahren nach § 35 BauGB keine Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor.

6. Ver- und Entsorgung / Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Staatsstraße St 2326.

Ichenberg ist an keine zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen. Die Abwasserentsorgung erfolgt durch die Errichtung von Kleinkläranlagen.

Das Niederschlagswasser soll möglichst auf dem Grundstück versickert werden, der Überlauf ist an die vorhandenen Entwässerungseinrichtungen der Straßen- und Grundstücksentwässerungen anzuschließen.

Die Wasserversorgung erfolgt über den Wasserbeschaffungsverband Konzell.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land.

Die Telekommunikationsversorgung obliegt der Deutschen Telekom AG.

Die Stromversorgung obliegt der e.on Bayern AG (zuständig: Kundencenter Regen).