

N

**AUSSENBEREICHSSATZUNG gem. § 35 Abs 6 BauGB**

24.01.2018

**GEMEINDE: NEUKIRCHEN**  
**ORT: UNTERMÜHLBACH**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung**

Der ca. 2,0 km östlich von Neukirchen gelegene Weiler Untermühlbach ist hinsichtlich seiner Siedlungsstruktur als Splittersiedlung einzustufen.

Die vorhandene Bebauung ist nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Um den Außenbereichscharakter der Siedlung grundsätzlich zu erhalten, jedoch gleichzeitig eine angemessene Nachverdichtung bzw. Lückenschließung des Siedlungsgefüges zu ermöglichen, erlässt die Gemeinde Neukirchen eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB.

Durch die Außenbereichssatzung wird kein generelles Baurecht geschaffen. Neuen Bauvorhaben stehen jedoch die öffentlichen Belange der Darstellung des Flächennutzungsplanes und der Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung nicht mehr entgegen.

### **2. Erschließung**

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Kreisstraße SR70 und die bestehenden Gemeindestraßen.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über den gemeindlichen Schmutzwasserkanal.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken zu versickern oder den oberirdischen Entwässerungsgraben zuzuführen.

Die Wasserversorgung ist durch das gemeindliche Wasserversorgungsnetz gesichert.

Die Stromversorgung ist durch das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG gesichert.

Die Abfallbeseitigung wird vom Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land übernommen.

## **SATZUNG**

Nach § 35 Abs. 6 BauGB erlässt die Gemeinde Neukirchen folgende Satzung:

### **§ 1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan 1:1000.

Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

Gemeinde Neukirchen;

Gemarkung Obermühlbach:

Flur Nr. 575 TF; 575/1; 570 TF; 724 TF; 747 TF; 746 TF; 573/2; 573/3; 567 TF; 567/2; 567/1; 568 TF; 569 TF; 843 TF; 566; 564/2; 564/1; 564; 562 TF;

### **§ 2 Vorhaben**

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

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken oder kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

- einer Darstellung des Flächennutzungsplanes für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

### **§ 3 Planliche Festsetzungen**

Siehe Lageplan M 1:1000

### **§ 4 Textliche Festsetzungen**

Hochwasserschutz:

Es wird auf Grund der Geländeneigungen festgesetzt, dass zum Schutz vor wild abfließendem Wasser bei allen Neubauten die Oberkante des Erdgeschosses mindestens 0,5 m über bestehendem Gelände zu errichten ist.

## **§ 5 Hinweise**

### Regenwasser:

Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken zu versickern oder den oberirdischen Entwässerungsgräben zuzuführen. Die Errichtung von privaten Regenwasserzisternen wird empfohlen. Die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser (TRENGW u. TREN OG) sind zu beachten.

### Abfallbeseitigung:

Abfallbehälter sind an den Abfuhrtagen an den befahrbaren Straßen bereitzustellen.

### Landwirtschaft:

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auch nach guter fachlicher Praxis Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen entstehen können. Diese sind zu dulden.

### Archäologie:

Bei archäologischen Bodenfinden ist umgehend das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Straubing-Bogen) und die Kreisarchäologie Straubing-Bogen zu verständigen.

Der Art. 8 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes ist zu beachten.

### Metalldächer:

Bei Metalldächern von über 50 m<sup>2</sup> sind gegebenenfalls zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist die Korrosionsklasse III bzw. die Korrosivitätskategorie C3 einzuhalten.

### Altlasten:

Bei erforderlichen Erdarbeiten ist das anstehende Erdreich organoleptisch untersuchen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.

### Hang und Schichtwasser/ Hochwasser:

Bei Geländeschnitte muss mit Hang- und Schichtwasser sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wildabfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Auf Grund der Hanglage verläuft ein namenloses Gewässer durch den Planungsbereich. Betroffen sind evtl. bereits bestehende Gebäude. Dort ist durch die Eigentümer Eigenvorsorge zu treffen

### Sicherheitsabstände Baumpflanzungen/ Grenzabstände:

Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu überprüfen. Auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" - aufgestellt von der Forschungsgesellschaft für Straße- und Verkehrswesen in Köln - wird verwiesen.

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen (AGBGB- Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze) an landwirtschaftlichen Flächen wird verwiesen.

### Eingriffsregelung

Gemäß § 18 Abs.2 Satz 2 BNatSchG ist auf Vorhabensebene die Eingriffsregelung zu beachten.

## **§ 6 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.





Geltungsbereich der Außenbereichssatzung

**HIW**

**HORNBERGER,  
ILLNER, WENY  
Gesellschaft von  
Architekten mbH**

Außenbereichssatzung  
Unter Mühlbach  
Gemeinde Neukirchen  
24.01.2018 M 1:1000

Mussinenstrasse 7  
94327 Bogen  
Tel: 09422/8538-0  
Fax: 09422/8538-23



## VERFAHREN

### 1. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT:

Neukirchen, 08. März 2018  
Seidenader 1. Bgm.

Den betroffenen Bürgern wurde gem. § 13 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB in der Zeit vom 13.12.2017 bis 15.01.2018 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

### 2. FACHSTELLENBETEILIGUNG:

Neukirchen, 08. März 2018  
Seidenader 1. Bgm.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 13 Abs. 2 Ziff. 3 BauGB in der Zeit vom 13.12.2018 bis 15.01.2018 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

### 3. VERKÜRZTE, BESCHRÄNKTE FACHSTELLENBETEILIGUNG:

Neukirchen, 08. März 2018  
Seidenader 1. Bgm.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 13 Abs. 2 Ziff. 3 BauGB in der Zeit vom 05.02.18 bis 19.02.18 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

### 4. SATZUNG:

Neukirchen, 08. März 2018  
Seidenader 1. Bgm.

Die Gemeinde Neukirchen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 07.03.18 die Satzung beschlossen.

### 5. AUSFERTIGUNG:

Neukirchen, 08. März 2018  
Seidenader 1. Bgm.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.



### 6. BEKANNTMACHUNG:

Neukirchen, 08. März 2018  
Seidenader 1. Bgm.

Die Satzung wurde am 03.03.18 in ortsüblicher Weise bekannt gemacht und ist daher rechtskräftig.

Planung:



24.01.2018