

Markt Schwarzach



Außenbereichssatzung

NR. ...“Kellerweg“

gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

FASSUNG VOM 23.08.2022

Vorhabensträger:
Markt Schwarzach
Marktplatz 1
94374 Schwarzach

GEMEINDE:	MARKT SCHWARZACH
ORT:	SCHWARZACH
LANDKREIS	STRAUBING-BOGEN

Schwarzach, _____
Georg Edbauer (1. Bürgermeister) (Siegel)

Inhaltsverzeichnis

I. BEGRÜNDUNG.....	3
1. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung.....	3
Erschließung.....	4
II. Satzung	5
§1 Geltungsbereich	5
§2 Vorhaben	5
§3 Planliche Festsetzungen	5
§4 Hinweise	5
§5 Inkrafttreten.....	6
III VERFAHRENSVERMERKE.....	7
IV BETEILIGTE BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTL. BELANGE (TÖB).....	9

Anlage: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

GEMEINDE: SCHWARZACH
ORT: SCHWARZACH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN

I. BEGRÜNDUNG

1. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung

Der Weiler befindet sich zwischen dem südlichen Baugebiet „Am Park“, des Sägewerks Hofmühl und der Ziegelei im Süden.

Er liegt insgesamt südlich des Marktes Schwarzach, östlich direkt am Kellerweg. Die Siedlungsstruktur ist eine Splittersiedlung. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Bereich als landwirtschaftliche Fläche und Waldfläche dargestellt.

Die vorhandene Bebauung ist nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt.

Die Gebäude im nördlichen und nordöstlichen Geltungsbereich sind zusammengebaut und bilden insgesamt eine geschlossene Winkelform.

Im Süden / Südwesten des Geltungsbereiches ist im Abstand von ca. 50m zur nördlichen Bebauung ein Gebäudekomplex aus ungeordnet zusammengebauten Baukörpern und Dächern vorhanden.

Um den Außenbereichscharakter der Siedlung grundsätzlich zu erhalten, jedoch gleichzeitig eine angemessene Nachverdichtung, Lückenschließung und Abrundung des Siedlungsgefüges zu ermöglichen, erlässt der Markt Schwarzach eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB.

Durch die Satzung 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.



Luftbild

Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die bestehende Gemeindestraße „Kellerweg“

Der Bereich ist durch die Ortsverbindungsstraße Kellerweg sehr gut erschlossen. Die öffentliche Versorgung mit Wasser und Elektrizität ist über das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt. Die Wasserversorgung erfolgt über das öffentliche Netz des Marktes Schwarzach. Die Abwasserentsorgung erfolgt über das Abwassernetz des Marktes Schwarzach. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf privatem Grund in Grünflächen oder Mulden breitflächig zu versickern.

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

II. Satzung

Nach § 35 Abs. 6 BauGB erlässt der Markt Schwarzach folgende Satzung:

§1 Geltungsbereich

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

Fläche: 5.063 m²

Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

Gemeinde Markt Schwarzach

§2 Vorhaben

Innerhalb des in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienende 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 dienende Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie widersprechen oder

- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§3 Planliche Festsetzungen

Siehe Lageplan M 1:1000

§4 Hinweise

Regenwasser:

Die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser (TRENGW u. TREN OG) sind zu beachten.

Dachflächenwasser sind in Regenwasserzisternen zu sammeln. Überwasser und anfallendes Niederschlagswasser sind soweit möglich auf den privaten Grundstücken zu versickern.

Abfallbeseitigung:

Abfallbehälter sind an den Abfuhrtagen direkt an der Gemeindeverbindungsstraße 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. Diese Beeinträchtigungen müssen auch nachts und am Wochenende hingenommen werden

Archäologie:

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

Metalldächer:

Bei Metalldächern von über 50 m² 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:

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

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) an landwirtschaftlichen Flächen wird verwiesen.

Bodenschutz

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge von Baumaßnahmen anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubes ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzes, § 12 BBodSchV, einzuhalten. Die Kombinationseignung von zu erwartendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 muss

gegeben sein.

Eingriffsregelung

Gemäß § 18 Abs.2 Satz 2 BNatSchG ist auf Vorhabensebene die Eingriffsregelung zu beachten. Abhängig von der Eingriffserheblichkeit des Bauantrages ist dort ggf. Eingrünung oder Kompensation erforderlich.

§5 Inkrafttreten

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

III VERFAHRENSVERMERKE

1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Den betroffenen Bürgern wurde
gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB
Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben
in der Zeit vom: _____

bis _____

Schwarzach,

.....
Georg Edbauer (1. Bürgermeister)

2. Frühzeitige Behördenbeteiligung

Den berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde
gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB
Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben
in der Zeit vom: _____

bis _____

Schwarzach,

.....
Georg Edbauer (1. Bürgermeister)

3. Öffentlichkeitsbeteiligung

Den betroffenen Bürgern wurde
gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB
Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben
in der Zeit vom: _____

bis _____

Schwarzach,

.....
Georg Edbauer (1. Bürgermeister)

4. Behördenbeteiligung

Den berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde
gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB
Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben
in der Zeit vom: _____

bis _____

Schwarzach,
Georg Edbauer (1. Bürgermeister)

5. Satzung

Der Markt Schwarzach hat mit Beschluss
des Marktgemeinderates vom: _____
die Satzung beschlossen.

Schwarzach,
Georg Edbauer (1. Bürgermeister)

6. Ausfertigung

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Schwarzach,
Georg Edbauer (1. Bürgermeister)

7. Bekanntmachung

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

Schwarzach,
Georg Edbauer (1. Bürgermeister)

Planung:
Architekturbüro Wimschneider
Am Park 2 94374 Schwarzach

Schwarzach, 23. August 2022

.....
Dipl. Ing. (FH) Michael Wimschneider

IV BETEILIGTE BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTL. BELANGE (TÖB)

(gem. § 4 BauGB)

1. Regierung von Niederbayern, Landshut (per Email und Weiterleitung an das Gewerbeaufsichtsamt)
2. Landratsamt Straubing-Bogen, (6-fach: Bauverwaltung/Städtebau, Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Kreisstraßenbaubehörde, Gesundheitsbehörde, Kreisarchäologie)
3. Regionaler Planungsverband Donau-Wald im Landratsamt Straubing-Bogen (per Email)
4. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf (per Email)
5. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Straubing
6. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat G23-Bauleitplanung, Postfach 100 203, 80076 München (per Email)
7. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Straubing
8. Amt f. Ländl. Entwicklung
9. Bayernwerk AG, Netzcenter Vilshofen (per Email)
10. Bayerischer Bauernverband, Straubing
11. Deutsche Telekom Technik GmbH, TI NL Süd PTI 12 (per Email)
12. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Straubing-Bogen
13. Landesfischereiverband Bayern e.V., Oberschleißheim
14. Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW), Straubing
15. Kreisbrandrat Albert Uttendorfer
16. Ferngas Netzgesellschaft mbH
(per Email leitungsauskunft@pledoc.de)