



Gemeinde Roßbach

Außenbereichssatzung für den Gemeindeteil

„Höglberg“

Außenbereichssatzung
gemäß § 35 Absatz 6 BauGB

Planungsträger

Gemeinde Roßbach
Münchsdorfer Straße 27
94439 Roßbach

Stand
09.11.2020

DMS
6105.16

Verfahrensvermerk

1. Aufstellung

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 23.04.2020 die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Höglberg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.08.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Auslegung

Der Entwurf der Außenbereichssatzung wurde in der Fassung vom 09.11.2020 mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Die auszulegenden Unterlagen wurden vom ... bis ... im Internet veröffentlicht.

3. Beteiligung

Zu dem Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom ... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis ... beteiligt.

4. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Roßbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die Außenbereichssatzung in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Roßbach, den _____

Siegel

Ludwig Eder | 1. Bürgermeister

5. Ausfertigung

Roßbach, den _____

Siegel

Ludwig Eder | 1. Bürgermeister

6. Inkrafttreten

Mit dieser Bekanntmachung tritt die Außenbereichssatzung gemäß § 10 Absatz 3 Satz 4 BauGB in Kraft

Roßbach, den _____

Siegel

Ludwig Eder | 1. Bürgermeister

Außenbereichssatzung Höglberg

Aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796 – BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) in Verbindung mit § 35 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. 08. 2020 (BGBl. I S. 1728), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 – BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 381) und dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82 – BayRS 791-1-U) erlässt die Gemeinde Roßbach folgende Außenbereichssatzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung umfasst die Flurstücke mit den Flurnummern 1231 (Teilfläche), 1232 (Teilfläche), 1254 (Teilfläche), 1255 (Teilfläche), 1256 (Teilfläche), 1257 (Teilfläche), 1258/1 (Teilfläche), 1260/1 (Teilfläche), 1260/2 (Teilfläche), 1259 (Teilfläche) der Gemarkung Untergrafendorf.

Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab 1:1000.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Außenbereichssatzung besteht aus dem Lageplan Satzung vom und den nachfolgenden Bestimmungen. Der Außenbereichssatzung ist eine Begründung in der Fassung vom 09.11.2020 beigelegt.

§ 3 Zulässige Vorhaben

Für den Geltungsbereich der Satzung wird bestimmt, dass Wohnzwecken oder kleineren Handwerks- oder Gewerbebetrieben dienende Vorhaben im Sinne des § 35 Absatz 2 BauGB nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung des Flächennutzungsplanes widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 4 Festsetzungen

1. **Maß der baulichen Nutzung:** Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen ...
2. **Bauweise:** Es sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig. (Doppelhäuser, Hausgruppen?)
3. Maximale Zahl der Vollgeschosse: II

4. Zulässige Dachformen: Satteldach; Dachneigung 18° – 35°
5. Wandhöhe bei 2 Vollgeschossen (II): 6,50 m
Bei der Ermittlung der der Wandhöhe ist die BayBO in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.
Bezugshöhe: bestehendes Urgelände
6. **Zulässige Wohneinheiten:** maximal 2 je Wohngebäude
7. **Aufschüttungen und Abgrabungen:** bis maximal 1 m gegenüber dem Urgelände;
Grenzabstand von Abgrabungen und Aufschüttungen mindestens 2 m.
8. **Grünordnung:** Neubaumaßnahmen sind durch angemessene Eingrünungsmaßnahmen im Übergangsbereich zu den angrenzenden öffentlichen Flächen landschaftlich einzubinden. Die Pflanzgrenze zu öffentlichem Grund beträgt 2 m. Ebenso sind funktionsfähige, ökologische Kompensationsmaßnahmen auf den jeweiligen Bauparzellen nachzuweisen. Im Rahmen des einzelnen Bauantrages sind sowohl eine qualifizierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung als auch ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

§ 5 Hinweise

1. **Naturschutzfachlich sensible Bereiche:** Bei der Bebauung ist auf sensible Bereiche möglichst Rücksicht zu nehmen. Die Beseitigung von wertvollem Baumbestand ist möglichst zu vermeiden.
2. **Geländehöhen, Wandhöhen:** Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden, als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen und die geplanten Wandhöhen zu bemaßen.
3. **Solaranlagen:** Solaranlagen zur Strom- oder Warmwassererzeugung sind zulässig.
4. **Oberflächenversiegelung:** Oberflächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken.
5. **Niederschlagswasser/Wasserrückhaltung:** 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 versichern. Eine Sammlung und konzentrierte Ein- oder Ableitung soll nicht erfolgen. Private Wasserrückhaltungseinrichtungen zur Speicherung von unverschmutztem Oberflächenwasser in Form von geschlossenen Zisternen, bzw. offene Rückhalteeinrichtungen zur Deckung des Gartenwasserbedarfes sind zulässig.
6. **Wasserversorgung und Abwasserentsorgung:** Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Roßbach anzuschließen.
7. **Versorgungsleitungen:** Die Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
8. **Müllentsorgung:** Die Müllentsorgung wird durch den AWV sichergestellt.

9. **Altlasten:** Die Flächen im Geltungsbereich wurden bisher landwirtschaftlich genutzt. Altlasten sind der Gemeinde Roßbach nicht bekannt.
10. **Landwirtschaftliche Emissionen:** Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftliche Flächen an. 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.
11. **Bepflanzung von privaten Grünflächen/Vorgärten:** in den Gartenbereichen sollten folgende Gehölze nicht verwendet werden:
- Koniferen
 - Immergrüne Bäume, Sträucher und Bodendecker
 - Säulen-, Hänge-, Kugelformen und andere Formgehölze
 - Feuerbrandgefährdete Arten wie Weißdorn, Feuerdorn, Cotoneaster, Berberitze u.ä.
12. **Artenschutz:** Es wird auf mögliche artenschutzrechtliche Konflikte bei Neu- und Umbaumaßnahmen hingewiesen. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.
13. **Archäologische Funde:** Beim Humus- und Bodenabtrag zu Tage tretende archäologische Funde unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG.

§ 6 Inkrafttreten

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

Roßbach, den



.....
Ludwig Eder | Erster Bürgermeister
Gemeinde Roßbach

Außenbereichssatzung „Höglberg“

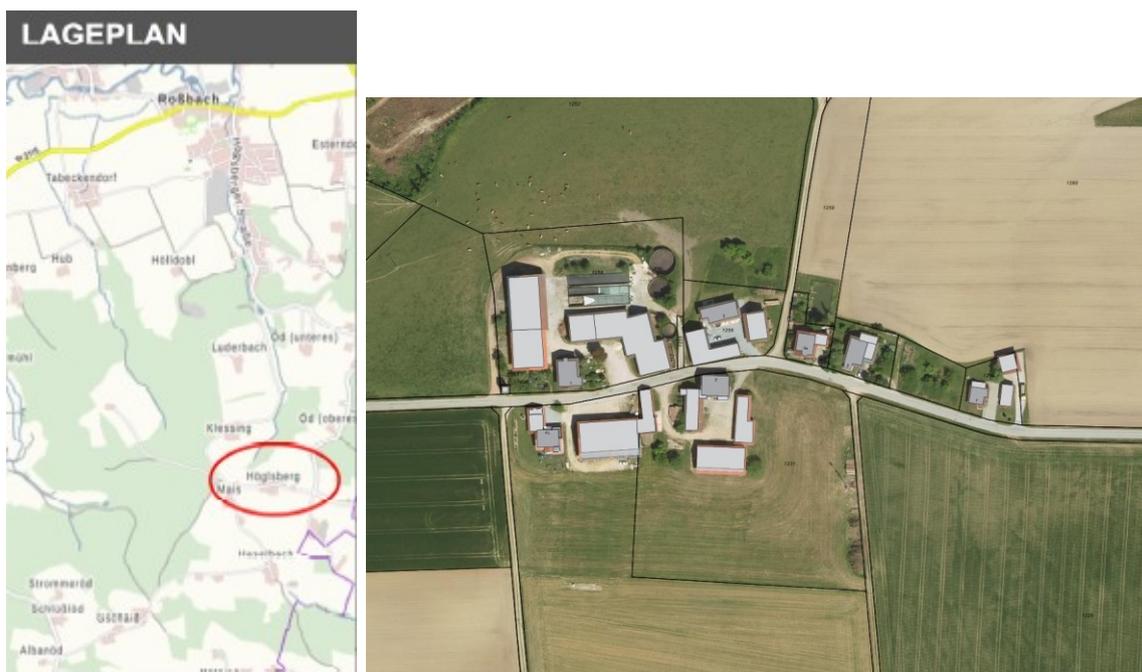
Begründung

Stand: 09.11.2020

1 Lage und Größe des Planungsgebietes

Die Gemeinde Roßbach liegt im nordöstlichen Landkreis Rottal-Inn des Regierungsbezirkes Niederbayern. Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Gemeinde Roßbach in der Region 13 – Landshut. Das Gemeindegebiet gehört zum ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Der Weiler Höglberg liegt ca. 4,3 km südlich des Ortskerns von Roßbach



Karten BayernAtlas bzw. eigenes GIS-Verfahren

Die Zufahrt erfolgt über Gemeindeverbindungsstraßen. Das Plangebiet ist allseits von landwirtschaftlicher Flur umgeben.

Der Geltungsbereich des Planungsgebiets umfasst eine Fläche von ca. 11.300 qm.

2 Aufstellungsanlass und Planungsziele

Die Gemeinde Roßbach verfolgt mit der Satzung folgende Entwicklungsziele:

- Ermöglichung einer ortsverträglichen, baulichen Nachverdichtung durch Wohnzwecken und Handwerks- bzw. kleineren Gewerbebetrieben dienende Nutzungen in Reaktion auf konkrete, örtliche Bedarfe
- Optimierte Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur
- Erhaltung und Optimierung eines attraktiven, orts- und landschaftsbildverträglichen Übergangs zwischen Bebauung und freier Landschaft

3 Rahmenbedingungen und Vorgaben

3.1 Naturräumliche Situation

Naturraum	Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn Schotterplatten
Geländegestalt	schwach bis mäßig geneigt, nord- bzw. südwestexponiert
Geologischer Untergrund	Obere Süßwassermolasse; Quarzrestschotter
Böden	Braunerde aus Lehm bis Schluffton (Molasse)
Wasser	keine Oberflächengewässer; keine Angaben zu Grundwasserflurabstand, aufgrund der Lage aber von hohem Abstand auszugehen

3.2 Landschafts- und siedlungsstrukturelle Ausgangssituation

Aktuelle Struktur und Nutzung im Geltungsbereich

Geltungsbereich	Weiler mit sieben Anwesen, davon ein Anwesen (SO) noch mit landwirtschaftlicher Nutzung (Tierhaltung)
-----------------	---

Angrenzende Nutzung außerhalb des Geltungsbereichs

allseitig	Landwirtschaft (Acker, Futterwiesen)
zusätzlich Norden/Osten	ohne
zusätzlich Süden/Westen	ohne

3.3 Planungsrechtliche Vorgaben

Regionalplan (Region Landshut, 13)	Ausschlussgebiet für Windkraftanlagen; keine weiteren spezifischen Vorgaben
aktueller Flächennutzungsplan	Geltungsbereich: ohne gliedernde, abschirmende, und landschaftstypische Grünflächen; Flächen für die Landwirtschaft Angrenzend allseits: Flächen für die Landwirtschaft



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

3.4 Schutzgebiete und geschützte Objekte

Schutzgebiete i.S. des BNatSchG/BayNatSchG	im Geltungsbereich nicht vorhanden
Boden-/Baudenkmäler	im Geltungsbereich nicht vorhanden
Andere Schutzgebiete	im Geltungsbereich nicht vorhanden

3.5 Weitere Vorgaben und Rahmenbedingungen

Biotopkartierung	keine spezifischen Aussagen
Landschafts-entwicklungskonzept	keine spezifischen Aussagen
Arten- und Biotopschutzprogramm	keine spezifischen Aussagen
Immissionsschutz	ortsübliche, jahreszeitliche landwirtschaftliche Immissionen

4 Planungskonzeption und Rechtmäßigkeit der Satzung

Folgende Voraussetzungen für die Rechtmäßigkeit der Außenbereichssatzung sind gegeben bzw. durch die Satzung gesichert:

- Der Geltungsbereich ist nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt und weist Wohnbebauung von einigem Gewicht auf (nur ein von insgesamt sieben Anwesen ist derzeit noch mit landwirtschaftlichem Betrieb, sechs Anwesen mit Wohnnutzung).
- Die geplante Entwicklung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Durch die Außenbereichssatzung sollen auf den bisherigen Siedlungszusammenhang beschränkte bauliche Erweiterungen und Ergänzungen der vorhandenen Gebäude ermöglicht werden. Innerhalb des Geltungsbereichs sind sowohl Neubauten als auch maßvolle Gebäudeerweiterungen möglich. Durch die Festsetzungen wird gewährleistet, dass sich neue Bauvorhaben in das vorhandene Siedlungsgefüge einfügen und städtebauliche Konflikte vermieden werden.
- Einer Zulassung von Bauvorhaben mit einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht begründet.
- Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzrichtlinie sind nicht betroffen.

5 Weitere Erläuterungen

5.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch die Gemeinde Roßbach gesichert.

5.2 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser muss über eigene Hauskleinkläranlagen geklärt werden.

5.3 Regenwasserabführung

Das Regenwasser wird über vorhandene Gräben und Verrohrungen abgeleitet.

5.4 Grundwasser; Hochwasser

Die Grundwasseroberfläche liegt deutlich unter dem Gründungsniveau der geplanten Bebauung. Innerhalb des Geltungsbereiches des Satzungsgebietes besteht keine Hochwassergefährdung.

5.5 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn.

5.6 Breitbandversorgung

Die Breitbandversorgung ist in dem Satzungsgebiet mit Vektoring oder Glasfaser gegeben.

5.7 Altlasten

Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Satzungsgebietes sind der Gemeinde nicht bekannt. Auffüllungen sind nicht bekannt.