

ABS Steindorf



Verwaltungsgemeinschaft Rotthalmünster

Markt Rotthalmünster

Erstellt am: 28.11.2023

Maßstab 1:1000

Kein amtlicher Lageplan, nur für dienstliche Zwecke. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet! ©Daten: LDBV 2023



Markt Rotthalmünster Stadt Pocking



Außenbereichssatzung S t e i n d o r f

Übersichtsplan unmaßstäblich
Satzungsplan M = 1 : 1.000

Planzeichen:

_____ Grundstücksgrenze

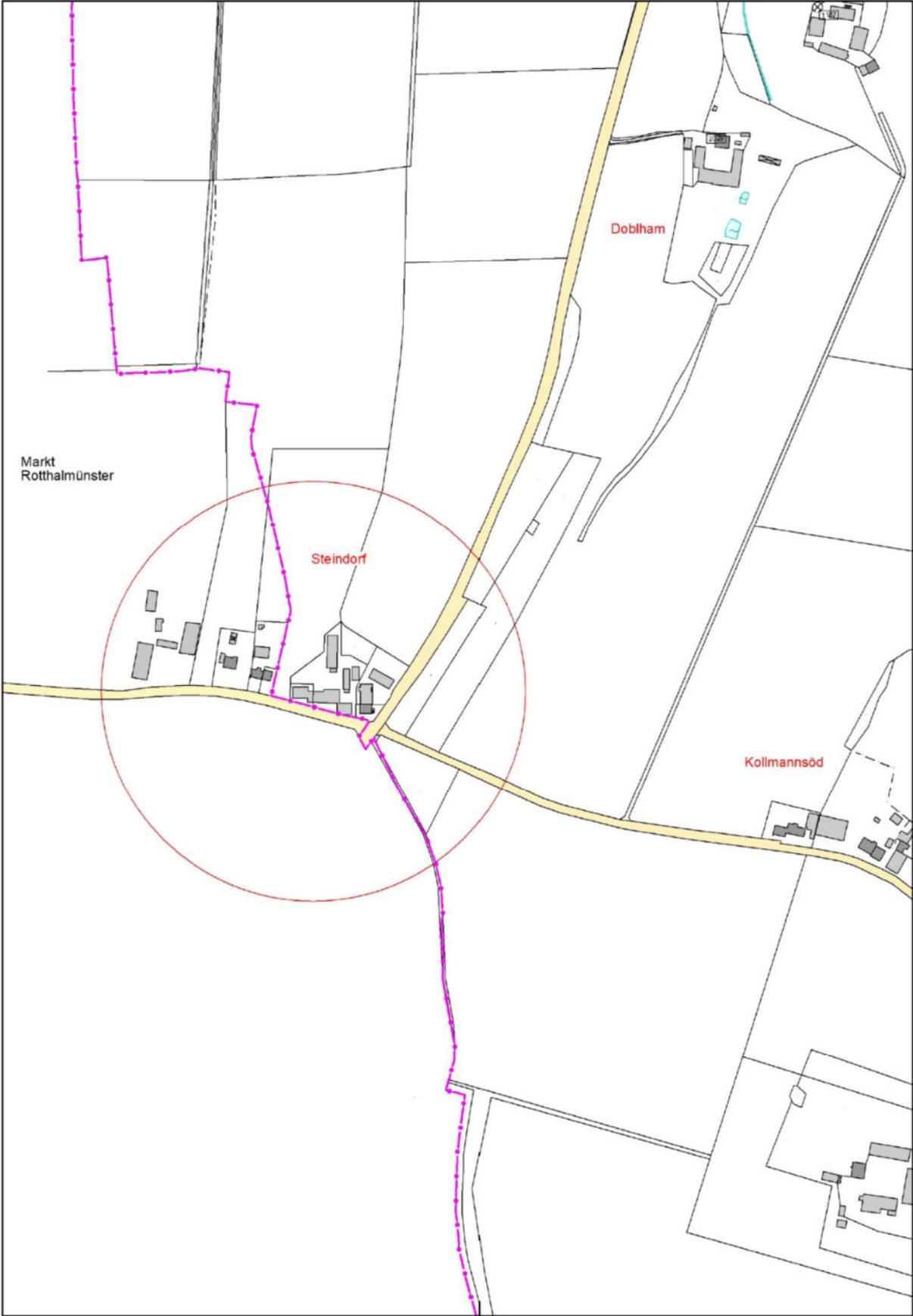
■■■■■■■■■■ Geltungsbereich

aufgestellt: Monat 2024
Entwurf vom 11/2023

Markt Rotthalmünster

Straußberger
Erster Bürgermeister

Übersichtsplan (unmaßstäblich)



Aufgrund des § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. 1 S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. 1 S. 1726) i. V. m. § 23 Gemeindeordnung (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert durch Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2022 (GVBl. S. 374) erlässt der Markt Rotthalmünster zusammen mit der Stadt Pocking folgende

Außenbereichssatzung

§ 1

Geltungsbereich

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich der Gemarkung Kühnham, Ortsteil Steindorf, werden gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt.

Der Lageplan M = 1 : 1.000 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Planungsrechtliche Zulässigkeit

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

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken 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

Zulässigkeit von Bauvorhaben

Gemäß § 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO werden folgende ergänzende Festsetzungen getroffen:

1. Maß der baulichen Nutzung
 - 1.1 E + 1 zulässig 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - 1.2 GRZ 0,3 als höchstzulässige Grenze
 - 1.3 GFZ 0,6 als höchstzulässige Grenze

2. Bauweise

- 2.1. In den Schnitten und Ansichten muss das bestehende und das geplante Gelände mit Höhenkoten bezogen auf die Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoß dargestellt werden. Diese Höhenkoten sind auch im Erdgeschoßgrundriss zumindest an den Gebäudeecken und an den Grenzpunkten des Grundstückes darzustellen.
- 2.2. EG + DG
Satteldach, Walmdach, Dachneigung 20 bis 35 °, Dachgauben zulässig, max. 2 pro Dachseite mit einer max. Ansichtsfläche von 2,5 m², Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes, Sockelhöhe maximal 0,3 m, Kniestock 1,40 m, ausnahmsweise 1,70 m bei senkrechter Holzverschalung des Kniestockes (der Kniestock bemisst sich von Rohfußboden bis Oberkante Pfette);
- 2.3. EG bzw. EG + OG
Satteldach, Walmdach, Dachneigung 20 - 35°, Dachgauben unzulässig, Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes, Sockelhöhe maximal 0,3 m, Kniestock unzulässig, konstruktiver Dachfuß zulässig, jedoch maximal 0,5 m von Rohfußboden bis Oberkante Pfette;
3. Um den dörflichen Charakter, insbesondere auch die angesiedelte Landwirtschaft zu erhalten, wird pro Gebäude max. 2 Wohneinheiten zugelassen. Müssen Obstbäume entfernt werden ist ein entsprechender Ersatz zu schaffen. Die vorhandene Eingrünung ist zu erhalten. Auf den bebaubaren Grundstücksflächen ist diese durch geeignete Pflanzmaßnahmen zu ergänzen.
4. Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze zu errichten. Der Nachweis ist zeichnerisch zu erbringen.
5. Das Niederschlagswasser ist breitflächig auf dem Grundstück zu versickern.

§ 4

Straßenverwaltung

1. Einmündungen und Kreuzungen, Privatzufahrten
Die Bauflächen sind über die bestehenden Gemeindestraßen zu erschließen.
2. Entwässerung der Bauflächen
Abwasser und Oberflächenwasser aller Art darf von Bauflächen nicht auf den Straßengrund abgeleitet werden.
3. Straßenentwässerung
Der Abfluss des Straßenoberflächenwassers darf nicht behindert werden. Änderungen oder Erweiterungen der Straßenentwässerungsanlagen bedürfen der Zustimmung des Straßenbaulastträgers.

§ 5 Wasserwirtschaft

1. Grundwasser:
Der mittlere Grundwasserstand liegt im Geltungsbereich bei ca. 315,34 m ü. NN. Bei einem Schwankungsbereich von 1,0 m – 1,5 m kann der höchste Grundwasserstand auf ca. 316,84 m ü. NN geschätzt werden. Bei Bauvorhaben mit Kellern bzw. Tiefgaragen ist o. g. Verhältnissen ggf. durch entsprechende bauliche Vorkehrungen Rechnung zu tragen.
2. Wasserversorgung:
Die Wasserversorgung erfolgt durch eigene Brunnen. Der bauliche Zustand dieser Brunnen und die Wasserqualität müssen den Bestimmungen der Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung – TrinkwV 2001) vom 21. Mai 2001 (BGBl. I S. 959) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016 (BGBl. I S. 459) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. September 2021 (BGBl. I S. 4343) entsprechen.
3. Abwasser:
Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die städtische Entwässerungseinrichtung; Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupferzink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die o. g. Materialien weitgehend zu vermeiden.
4. Oberflächenwasser:
Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:
 - ⇒ Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
 - ⇒ Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Grundstücken
 - ⇒ Breitflächige Versickerung des Regenwassers
 - ⇒ Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen
 - ⇒ Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen
5. Hochwasser:
Zur Sicherung der hochwasserfreien Lage (HQ100) der geplanten Bebauung ist die Rohgeschossoberkante auf mind. 0,75 m über Urgelände zu legen. Den Hochwasser- und damit auch den erhöhten Grundwasserspiegellagen ist durch entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. wasserdichte Wanne) Rechnung zu tragen.
6. Bodenversiegelung:
Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten und die Grundwasserneubildung zu fördern ist die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Grundstückszufahrten, Parkplätze etc. sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

§ 6
Brandschutz

Hinsichtlich der Löschwasserversorgung sind die DVGW – Arbeitsblätter W405 und W331 zu beachten.

§ 7
Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

1. Bei bekannt werden von Bodendenkmälern ist das Landesamt für Denkmalpflege bzw. das Landratsamt Passau umgehend zu informieren.
2. Die Abholung der Mülltonnen hat an der vorhandenen befahrbaren Straße zu erfolgen.
3. Unterirdische Versorgungsleitungen sind beidseits der Trassenachse mit einem Abstand von 2,5 m von Bepflanzungen freizuhalten, da ansonsten die Betriebssicherheit beeinträchtigt werden kann. Das Merkblatt über Baumstandorte sowie die DVGW – Richtlinie GW 125 sind zu beachten.

§ 8
Kreisverwaltungsbehörde

Für Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB bleibt die Geltung der Vorschriften über Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG i. V. m. Art. 8 BayNatSchG unberührt, d.h. für jedes Einzelbauvorhaben ist die Eingriffsbeurteilung nach Art. 8 BayNatSchG i. V. m. BayKompV im Baugenehmigungsverfahren durchzuführen und ggfs. Ersatzmaßnahmen festzusetzen.

§ 9
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Rotthalmünster, 00.00.2024
Markt Rotthalmünster

Pocking, 00.00.2024
Stadt Pocking

S t r a u ß b e r g e r
Erster Bürgermeister

K r a h
Erster Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

Mit dem Neuerlass der Außenbereichssatzung schaffen der Markt Rotthalmünster und die Stadt Pocking im Bereich Steindorf klare Verhältnisse, innerhalb welcher Grundstücksflächen ein Bauvorhaben noch realisiert werden kann. Im Konkreten soll dabei auch einem Anwohner der Stadt Pocking die Möglichkeit gegeben werden, ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage für die Eigennutzung zu errichten.

Mit dem Erlass der Außenbereichssatzung wird den Belangen nach den Wohnbedürfnissen für Familien sowie der Schaffung und Erhaltung sozialer und stabiler Bewohnerstrukturen Rechnung getragen.

Die Voraussetzungen hierzu sind erfüllt, da es sich um einen bebauten Bereich im Außenbereich handelt, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist. Weiterhin ist in dem bebauten Bereich Wohnnutzung von einigem Gewicht vorhanden. Somit ist eine wesentliche Entwicklung zu einem Wohnort erkennbar. Der vorhandene bebaute Bereich zeugt von Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit.

Des Weiteren sind die Bestimmungen des § 35 Abs. 6 Satz 4 BauGB ebenfalls erfüllt.

Hinsichtlich der Eingriffsregelung sind entsprechende Regelungen in § 8 der Satzung enthalten.

Die entsprechenden Bauflächen sind so gewählt, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Insbesondere wurde darauf geachtet, dass lediglich sinnvolle Baulücken geschlossen werden. Diesbezüglich wurde der Geltungsbereich relativ eng gehalten.

Die Wasserversorgung erfolgt durch eigene Brunnen.

Die Abwasserbeseitigung durch Anschluss an die gemeindliche Kanalisation.

Die Stromversorgung ist durch die Bayernwerk AG gewährleistet.

Die Abfallbeseitigung durch den ZAW.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Nachdem es sich um einen bebauten Bereich handelt sind im Übrigen Beeinträchtigungen nicht ersichtlich.