

AUSSENBEREICHSSATZUNG

Ortschaft: Wassetshühl

Gemeinde: Rattenberg

INHALTSVERZEICHNIS

Außenbereichssatzung Wassesbühl

Gemeinde Rattenberg

1. Verfahren
2. Lageplan M 1 : 5.000
3. Lageplan M 1 : 1000
5. Begründung und Festsetzungen

VERFAHREN

Außenbereichssatzung Wassesbühl Gemeinde Rattenberg

1. **Aufstellungsbeschluss:**

Die Gemeinde Rattenberg hat in der Sitzung vom 24.07.2014 die Aufstellung einer Außenbereichssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.09.2014 öffentlich bekannt gemacht.

Rattenberg, 18.11.2014


Schröfl Dieter
1. Bürgermeister



2. **Öffentlichkeitsbeteiligung**

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gem. § 35 Abs. 6 BauGB i. V. mit § 13 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB in der Zeit vom 26.11.2014 bis 29.12.2014 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Rattenberg, 23.02.2015


Schröfl Dieter
1. Bürgermeister



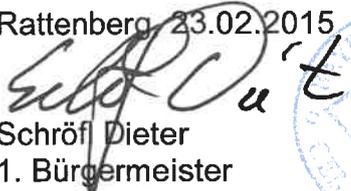
3. **Behördenbeteiligung**

Den berührten Behörden und Trägern Öffentlicher Belange wurde gem. § 35 Abs. 6 BauGB i. V. mit § 13 Abs. 2 Ziffer 3 BauGB in der Zeit vom 26.11.2014 bis 29.12.2014 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

4. **Satzungsbeschluss**

Die Satzung wurde am 13.01.2015 beschlossen.

Rattenberg, 23.02.2015

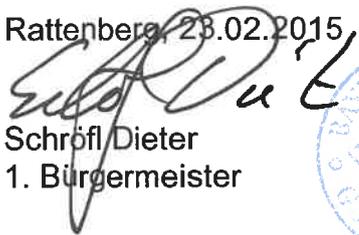

Schröfl Dieter
1. Bürgermeister



5. **Ausfertigung**

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Rattenberg, 23.02.2015


Schröfl Dieter
1. Bürgermeister



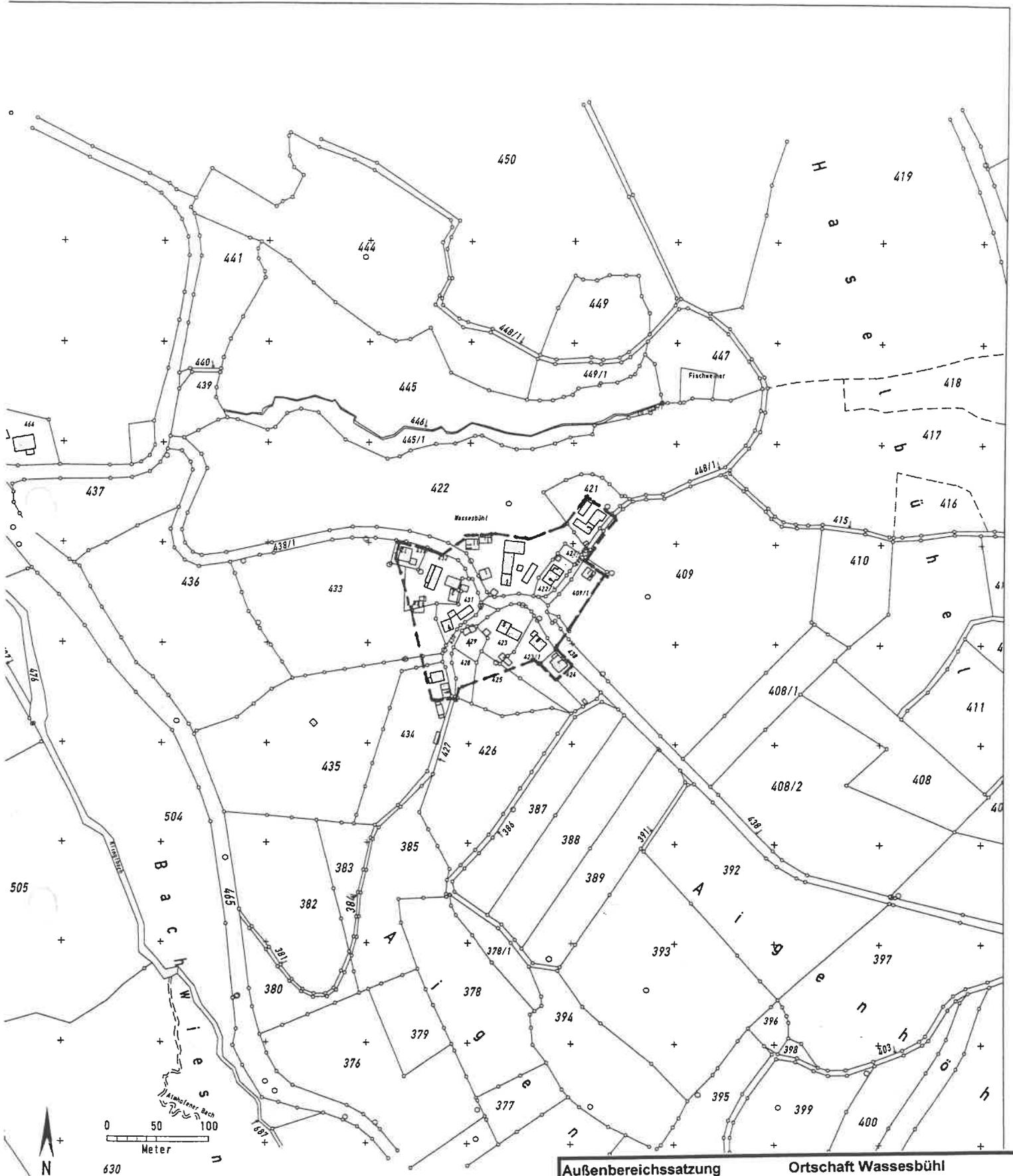
6. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 23.02.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit rechtskräftig.

Rattenberg 23.02.2015


Schrófl Dieter
1. Bürgermeister



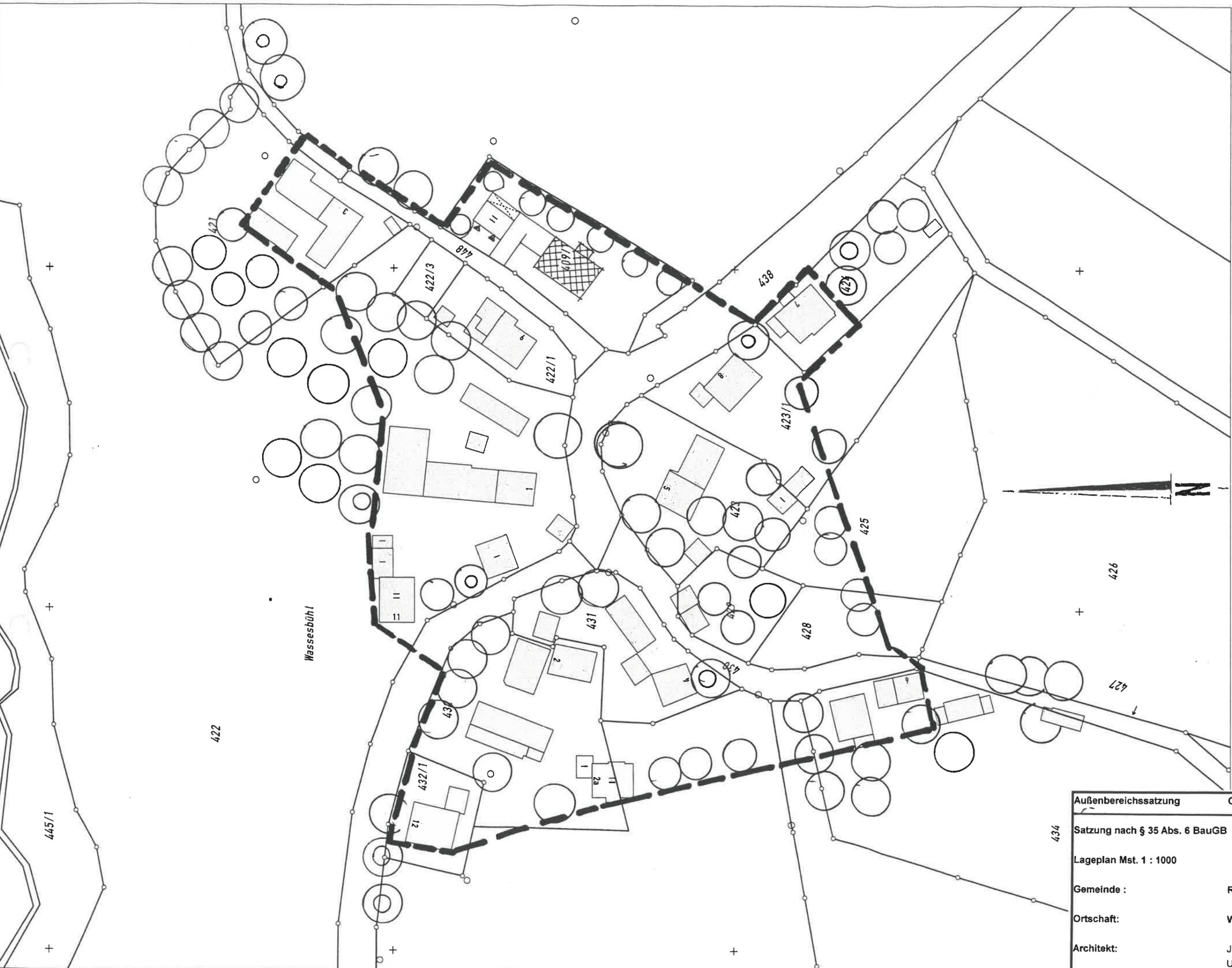


Außenbereichssatzung	Ortschaft Wassersbühl
Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB	
Lageplan Mst. 1 : 5000	
Gemeinde :	Rattenberg
Ortschaft:	Wassersbühl
Architekt:	Josef Pongratz Unterschwandt 20 94371 Rattenberg Tel 09963/1062

2

Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:5000

Gemarkung: Siegersdorf **Vermessungsamt Straubing, 22**
 Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führende Vermessungsbehörde vorbehalten. Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Gebrauch zulässig. Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.
 Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; insbesondere bei lang gestrichelt dargestellten Grenzen können Ungenauigkeiten kommen.
 In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht im Kataster verzeichnet sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.



Ortskartenwerk im Maßstab 1:1000

Vermessungsamt Straubing, 22.07.2014
 Ortskartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten.
 (Art und EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet.
 Insbesondere bei lang gestrichelt dargestellten Grenzen kann es zu
 Veränderungen berücksichtigt sein,
 wenn sind.
 den Bestand abweichen.

J. Pongratz

Außenbereichssatzung		Ortschaft Wassetshühl	
Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB		④	
Lageplan Mst. 1 : 1000			
Gemeinde :	Rattenberg		
Ortschaft:	Wassetshühl		
Architekt:	Josef Pongratz Unterschwandt 20 94371 Rattenber. Tel. 09963/1062		

BEGRÜNDUNG

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung

Begründung:

Der Ortsteil Wassesbühl 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 Rattenberg eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB. Die Voraussetzungen zum Erlass der Satzung gem. § 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 1 bis 3 BauGB sind gegeben.

Erschließung:

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über den öffentlichen Gemeindeweg.

Die Abwässer werden über eine private vollbiologische Kleinkläranlage entsorgt und der Überlauf dem Dornerbach zum Perlbach (Klingbach) zugeleitet oder auf dem eigenen Grundstück versickert. Die anfallenden Niederschlagswässer bzw. Drainagewässer werden, sofern zulässig, gesondert abgeleitet bzw. als Brauchwasser wieder verwendet oder versickert. Die Ortschaft Wassesbühl ist in Gebietsklasse III eingestuft.

Die Wasserversorgung erfolgt über private Anlagen.

Die Stromversorgung erfolgt über E.ON (Bayernwerk)

Die Abfallbeseitigung ist durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Stadt und Land gesichert. Sammelstellen entlang der Gemeindestraße.

Außenbereichssatzung Wassesbühl Gemeinde Rattenberg

SATZUNG

Aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in Verbindung mit § 35 Baugesetzbuch (BauGB), dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und dem Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) erlässt die Gemeinde Rattenberg folgende Außenbereichssatzung:

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich werden gemäß den beigefügten Lageplänen im Maßstab 1:5000 und 1:1000 ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Die Lagepläne sind Bestandteil der Satzung.

§ 2 Zulässigkeit

Den innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Wohnbauvorhaben sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 3 Festsetzungen

a) Für die gemäß Planzeichen einbezogene Außenbereichsfläche:

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird max 0,35 festgesetzt
Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird max . 0,8 festgesetzt.
Zulässig sind symmetrisch geneigte Satteldächer mit roter bis brauner Dacheindeckung, Neigung 25 - 35 Grad.
Dachgauben mit einer Vorderansichtsfläche von 2,50 qm
Wandhöhe bei E + DG max. 5,80 Meter.
Wandhöhe bei II Vollgeschossen max. 6,50 Meter.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländehöhe bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Bei mehr als 1,50 m Geländeunterschied auf Hausbreite ist der Typ des Hanghauses zu verwenden.

- b) **Sonstige Festsetzungen**
Im Bereich der Einfriedungen dürfen nur auf tieferliegender Geländeseite, zwischen den Punktfundamenten der Säulen, Trockenmauern mit max. 40 cm errichtet werden.

Die Privaten Garagenzufahrten müssen mit einem Abflussbeiwert von 0,25 - 0,40 erstellt werden. (Schotter oder Granulat).

Auf Privaten Flächen muss der Einsatz von Pestiziden und Mineraldünger zu Schutz von Boden und Grundwasser ausgeschlossen werden.

- c) **Baugestaltung Nebengebäude**
Garagen und Nebengebäuden sind in Dachform dem Hauptgebäude anzupassen. Dachdeckung wie Hauptgebäude.
- d) **Stellplätze / Garagenvorplätze**
Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen.
Garagenvorplätze müssen einen Mindestabstand von 5,00 Meter vom Garagentor zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen.
Weitere Grundstückszufahrten sind mit der Gemeinde abzustimmen.
Oberflächenwasser von befestigten Flächen auf privaten Grundstücken dürfen nicht in öffentliche Straßen bzw. in Nachbargrundstücke abgeleitet werden.
- e) **Abstandsflächen**
Die Abstandsflächenregelungen der BayBO sind anzuwenden.
- f) **Einfriedungen**
Parallel zu der Gemeindestraße sind Einfriedungen ohne Sockel mit Holzlattenzaun mit max. 1,0 Meter Höhe zulässig.
Bei den seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind zusätzlich Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.
- Der Stauraum für KFZ vor der Garage zur Straße hin darf nicht eingefriedet werden.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.