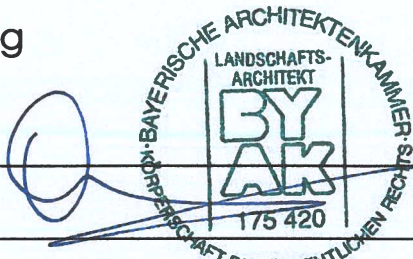
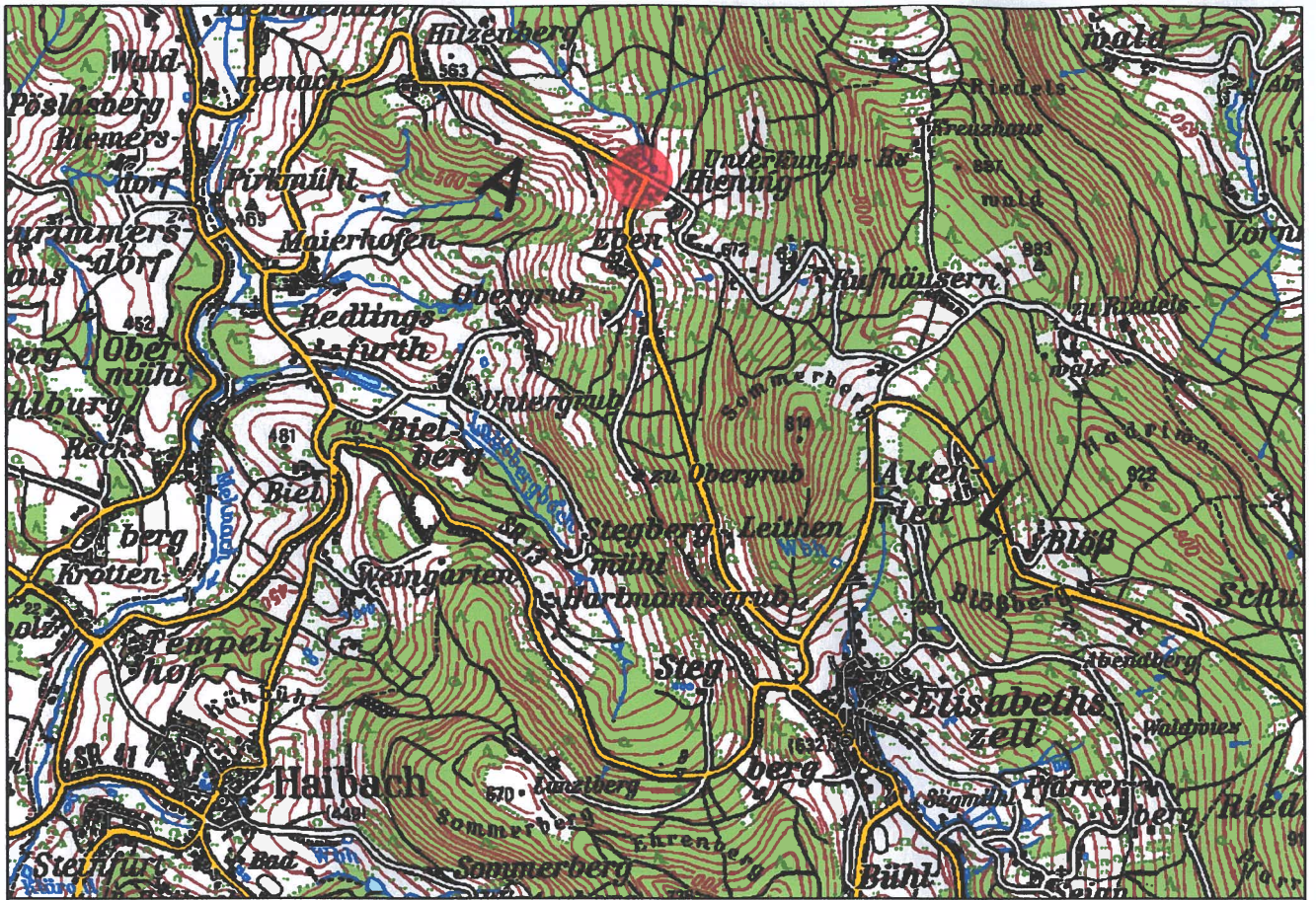




MKS ARCHITEKTEN + INGENIEURE GmbH

Mühlenweg 8 - 94347 Ascha - Tel. 09961/94210 - Fax 09961/942129 - Mail: ascha@mks-ai.de - Web: <http://www.mks-ai.de>

PLANART SATZUNG	ZEICHNUNG-NR. B.1.0		
BAUORT / PROJEKT Gemeinde Haibach Außenbereichssatzung nach § 35 Absatz 6 BauGB Ortsteil Hiening	PROJEKT-NR. 2013-01-23		
	BAUABSCHNITT		
	TELABSCHNITT		
VERFAHRENSTRÄGER Gemeinde Haibach Schulstraße 1 94353 Haibach	LANDKREIS Straubing-Bogen		
	REGIERUNGS-BEZIRK Niederbayern		
DARSTELLUNG Lageplan Außenbereichssatzung	MASZTAB 1 : 1000		
	PLANGRÖSSE 76.5 x 29.7 cm		
	DATEINAME		
BEARBEITET al	GEZEICHNET da	ORT / DATUM Ascha, den 31.07.2014	



Übersichtslageplan, ohne Maßstab

LEGENDE

Verbindliche Darstellungen

— — — — — Geltungsbereich der Satzung

Nachrichtliche Darstellungen

----- Umgrenzung von Flächen, die in der Biotopkartierung Bayern erfasst sind

— Flurgrenzen

1178 Flurnummer

— Nutzungsgrenze

□ Gebäudebestand



M 1:1000



AUßENBEREICHSSATZUNG

HIENING

Gemeinde: Haibach
Landkreis: Straubing-Bogen
Reg.bezirk: Niederbayern

Verfahrensträger: **Gemeinde Haibach**
Schulstraße 1
94353 Haibach
Tel.: 09963 / 94 30 39-0
Fax: 09963 / 94 30 39-29
gemeinde@haibach-sr.bayern.de
www.haibach-elisabethszell.de

Planung: **MKS Architekten + Ingenieure GmbH**
Mühlenweg 8
94347 Ascha
Tel.: 09961 / 94 21-0
Fax: 09961 / 94 21-29
ascha@mks-ai.de
www.mks-ai.de

Bearbeitung: Thomas Althammer
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner



Ascha, den:

31.07.2014

Außenbereichssatzung Hiening

Aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 2012 in Verbindung mit § 35 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert am 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl 2007, S. 588), zuletzt geändert am 8. April 2013 und dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl 2011, S. 82), zuletzt geändert am 08. April 2013, erlässt die Gemeinde Haibach folgende Außenbereichssatzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Außenbereichssatzung „Hiening“ der Gemeinde Haibach umfasst die Grundstücke 1139 (Tfl.), 1181 (Tfl.), 1183 (Tfl.), 1184 (Tfl.), 1184/1 (Tfl.), 1185 (Tfl.), 1199 (Tfl.), 1202/1 (Tfl.), 1210 (Tfl.), 1211/1 (Tfl.) und 1215 (Tfl.), der Gemarkung Elisabethzell.

Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab 1:1.000.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Außenbereichssatzung besteht aus dem Lageplan Satzung vom 10.12.2013 und den nachfolgenden Bestimmungen. Der Außenbereichssatzung ist eine Begründung in der Fassung vom 10.12.2013 beigelegt.

§ 3 Zulässigkeit

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

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben, kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben kann nicht entgegen gehalten werden, dass sie:

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

§ 4 **Planungsrechtliche Festsetzungen**

Auf den einbezogenen Flächen sind Wohngebäude, landwirtschaftliche Nutzungen sowie kleinere nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig.

Es sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.

§ 5 **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Für Gebäude ist eine maximale Wandhöhe von 5,80 m zulässig, für Garagen eine maximale Wandhöhe von 3,00 m. Den unteren Bezugspunkt für die Wandhöhe bildet das talseitige Urgelände, den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, gemessen in der traufseitigen Gebäudemitte.

Es sind nur Satteldächer mit 20 – 35 ° Dachneigung zulässig. Die Dachdeckung ist mit Dachpfannen oder Dachziegel in roten bis rotbraunen Farbtönen auszuführen.

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind in Dachform und Dachdeckung dem Hauptgebäude anzupassen.

Solar- und Fotovoltaikanlagen sind zulässig, soweit sie dieselbe Dachneigung aufweisen oder in die Dachfläche integriert sind. Freistehende Anlagen sind nicht zulässig.

Die Flächenbefestigung von Garagenvorplätzen, Hofflächen oder Zufahrten ist wasserdurchlässig auszuführen. Geeignet sind z. B. Natursteinpflaster, Betonpflaster mit breiten Fugen, gerumpeltes Betonpflaster, Rasenpflaster oder Schotterbelag. Beton-Verbundpflaster mit engen Fugen sowie Asphalt sind unzulässig.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis maximal 1,0 m bezogen auf das Urgelände zulässig.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,5 m und einer sichtbaren Länge von maximal 10 m zulässig. Ausführung in Natursteinmauerwerk, als Trockenmauer oder vollflächig begrünte Stützelemente.

Die in der Biotopkartierung Bayern erfassten Hecken sind zu erhalten. Bauliche Anlagen dürfen zum Schutz vor Beeinträchtigungen nur bis zu einem maximalen Abstand von 3 m, gerechnet vom äußeren geschlossenen Saum der Gehölzbestände errichtet werden.

§ 6 **Hinweise**

Niederschlagswasserbehandlung:

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

versickern. Eine Sammlung und konzentrierte Einleitung sollte nicht erfolgen. Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000 und die technischen Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 zu beachten. Ggf. ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Es wird empfohlen, unverschmutzt anfallendes Niederschlagswasser in einer Zisterne zu sammeln und als Brauchwasser für Toilettenspülung und Gartenbewässerung zu nutzen. Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu verständigen.

Landwirtschaftliche Nutzung:

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.

Hinweise des Energieversorgers:

Im Planbereich befinden sich Anlagen der Bayernwerk AG.

Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit Einverständnis des Versorgers zulässig. Die Standsicherheit der Freileitungsmaste und die Zufahrt zu den Standorten müssen zu jeder Zeit gewährleistet sein. Die Schutzzonenbereiche zu 20-kV-Einfachfreileitung in der Regel beiderseits 8,0 m zur Leitungsachse und für 20-kV-Doppelfreileitungen in der Regel beiderseits je 10,0 m zur Leitungsachse sind zu berücksichtigen.

Auf die Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen bei Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeglicher Art wird hingewiesen. Diese sind rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzungen freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN N18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Energieversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Hinweise des Telekommunikationsunternehmens:

Im Planbereich befinden sich Anlagern der Telekom Deutschland GmbH.

Bestehende Anlagen reichen evtl. nicht aus, um neue Wohngebäude zu versorgen. Es kann daher sein, dass bereits ausgebaute Straßen ggf. wieder aufgebrochen werden müssen. Vor Tiefbauarbeiten in der Nähe der Telekommunikationsanlagen ist eine Einweisung in die genaue Lage dieser Anlagen erforderlich.

Streustoffe:

Auf den privaten Verkehrsflächen wird zum Schutz von Boden und Grundwasser und der angrenzenden Vegetation empfohlen, auf den Einsatz von Streusalz und anderen ätzenden Stoffen zu verzichten. Alternativ sollen nicht ätzende, abgestumpfte Streumittel (z. B. Sand, Splitt) verwendet werden.

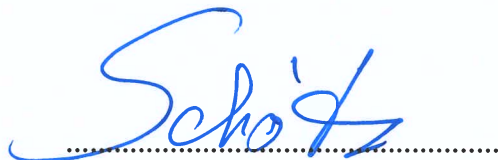
Verwendung von Recyclingmaterial:

Es wird empfohlen, beim Unterbau von Straßen, Wegen und Stellplätzen aufbereitetes und gereinigtes Bauschutt-Granulat anstelle von Kies oder Schotter zu verwenden.

**§ 7
Inkrafttreten**

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

Haibach, den 04. SEP. 2014



Gemeinde Haibach
F. Schötz, 1. Bürgermeister



Verfahren:**1. Billigungsbeschluss**

Der Gemeinderat von Haibach hat die Planung in der Fassung vom 10.12.2013 in seiner Sitzung am 10.12.2013 gebilligt.

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Absatz 1 BauGB)

Die Gemeinde Haibach hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom 10.12.2013 gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom 28.02.2013 bis 31.03.2014 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Absatz 1 BauGB)

Die Gemeinde Haibach hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 19.02.2014 bis einschließlich 31.03.2014 durchgeführt.

4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeinde Haibach hat am 05.04.2014 den Vorentwurf sowie die Begründung der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 05.04.2014 gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

5. Öffentliche Auslegung / Behörden- und Trägerbeteiligung

Die Außenbereichssatzung wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.06.2014 bis einschließlich 18.07.2014 zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am 10.06.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

6. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Haibach hat die Außenbereichssatzung mit Begründung in der Fassung vom 31.07.2014 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 31.07.2014 als Satzung beschlossen.

Haibach, den 04. SEP. 2014

(F. Schötz, 1. Bürgermeister)



7. Ausfertigung

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Haibach, den 04. SEP. 2014


(F. Schötz, 1. Bürgermeister)



8. Bekanntmachung

Die Gemeinde Haibach hat die Einbeziehungssatzung gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am 04. SEP. 2014 bekannt gemacht. Die Satzung ist damit rechtskräftig.

Haibach, den 04. SEP. 2014


(F. Schötz, 1. Bürgermeister)



Begründung zur Außenbereichssatzung Hiening

1. Planungsanlass und -ziel

Die Streusiedlung Hiening liegt im Außenbereich und ist durch eine Mischnutzung aus überwiegend Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft gekennzeichnet. Der Siedlungsbereich weist eine Wohnbebauung von einigem Gewicht auf, die städtebaulich einigermaßen kompakt angeordnet ist und nur wenige Lücken aufweist.

Die Gemeinde verfolgt das Ziel, auch in den Ortslagen im Außenbereich Bauflächen für den örtlichen Bedarf zu schaffen. Dadurch soll auf eine ausgewogene Altersstruktur hingewirkt und dem demografischen Wandel begegnet werden. Durch die Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen kann eine städtebauliche sinnvolle Nachverdichtung erreicht werden, die dem Gebot des sparsamen Umganges mit Grund und Boden Rechnung trägt.

Die Abgrenzung der Satzung ermöglicht eine dem Charakter des Siedlungsbereiches entsprechende geordnete städtebauliche Entwicklung. Daher hat die Gemeinde Haibach die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Absatz 6 BauGB für den Ortsteil Hiening beschlossen.

Das Vorhaben ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

2. Bestandsbeschreibung

Der Ortsteil Hiening liegt im nördlichen Gemeindegebiet von Haibach. Die bestehende Bebauung erstreckt sich nördlich und südlich der Gemeindeverbindungsstraße von Hitzenberg nach Elisabethszell bzw. südlich der Gemeindeverbindungsstraße von Hiening nach Altenried / Kufhäusern. Die Erschließung der Grundstücke ist über die genannten Straßen sichergestellt.

Das Gelände ist topografisch mäßig stark bewegt. Der besiedelte Bereich liegt im Westen auf einer leichten Kuppenlage, die sich in Richtung Hitzenberg erstreckt. Das Gelände fällt von dort nach Norden und Westen mäßig stark ab. Nach Osten geht die Kuppenlage in Ort in eine gleichmäßiger geneigte Hanglage über, die im Südosten durch eine kleine Erhebung abgeschirmt wird.

Das Ortsbild ist durch eine kompakte Bebauung gekennzeichnet, die sich auf die topografisch flachere Kuppenlage in Straßennähe konzentriert. Die angrenzenden Hangflächen werden überwiegend landwirtschaftlich als Grünland und Weiden genutzt. Der Siedlungsbereich wird an den Rändern häufig durch Obstbäume und Laubbäume gegliedert, an stärkeren Geländesprüngen stocken geschlossene Hecken und Gehölzbestände, die den Ortsteil zusätzlich gliedern.

3. Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Haibach stellt den Ortsteil Hiening als Streusiedlung im Außenbereich dar. Der Bereich ist als Gebiet gekennzeichnet, für das keine zentrale Abwasserentsorgung vorgesehen ist. Das Umfeld wird landwirtschaftlich als Grünland oder Weideland genutzt. Die Siedlungsbereiche sind mit Obstbäumen und Laubbäumen sowie mit Hecken landschaftlich eingebunden.

Im Norden liegt ein Teich, der Ablauf nach Norden verrohrt ist und in den Hundsraben übergeht. Der Teich ist als Amphibienlebensraum mit lokaler Bedeutung angegeben.

4. Schutzgebiete / Schutzobjekte

Die durch den Geltungsbereich der Satzung bestimmten Flächen liegen im Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“. Durch die Satzung wird die Errichtung von ca. 2 - 3 Gebäuden im Wege der Nachverdichtung ermöglicht. Die Entwicklung steht in einem städtebaulich geschlossenen Zusammenhang mit dem bestehenden Siedlungsbereich.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung liegen keine gesetzlich geschützten Flächen und Objekte im Sinne des § 30 BNatSchG. Im Osten liegt innerhalb des Satzungsbereiches der Teilbereich einer Hecke, die in der Biotopkartierung Bayern unter der amtlichen Nummer 6942-0261-020 erfasst ist. Der Bestand unterliegt dem Schutz des Art. 16 BayNatSchG und wird durch das Vorhaben nicht berührt.

Mit der Aufstellung der Satzung beantragt die Gemeinde Haibach eine Befreiung gemäß § 5 Absatz 2 der Landschaftsschutzgebietsverordnung in Aussicht zu stellen. Das Vorhaben steht aus folgenden Gründen nicht im Widerspruch zu den in § 3 genannten Schutzziele der Landschaftsschutzgebietsverordnung vom 17.01.2006: Die Außenbereichssatzung ermöglicht in Hiening ermöglicht eine geringfügige, der Größe der Ortschaft angepasste Nachverdichtung von ca. 2 – 3 Wohngebäuden. Aufgrund der festgelegten Grenzen der Satzung sind die Bauvorhaben ausschließlich in Bereichen möglich, die zu einer Ortsabrundung am unmittelbaren Siedlungsrand oder einer Nachverdichtung von bestehenden Baulücken führen. Die bauliche Entwicklung vollzieht sich ausschließlich am unmittelbaren Rand zum Schutzgebiet hin bzw. umfasst Baulücken, die durch ein besiedeltes Umfeld geprägt sind. Dadurch wird das Schutzgebiet nur punktuell berührt. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht erkennbar. Die bestehenden, in der Biotopkartierung Bayern erfassten Hecken bleiben erhalten, so dass wesentlich zur Erreichung der Schutzziele notwendige Landschaftsbestandteile nicht beeinträchtigt werden.

5. Ver- und Entsorgung / Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung ist über die vorhandenen Gemeindeverbindungsstraßen sichergestellt.

Ein Anschluss an eine zentrale Abwasserentsorgung ist nicht vorhanden. Die Abwasserentsorgung muss für jedes Einzelbauvorhaben durch die Errichtung einer

privaten Kleinkläranlage sichergestellt und im Bauantrag nachgewiesen werden. Der Überlauf der Kleinkläranlagen ist an einen geeigneten Vorfluter anzuschließen.

Das Niederschlagswasser von Gebäuden und befestigten Flächen soll möglichst auf dem Grundstück flächig oder über Mulden versickert werden. Erforderliche Überläufe sind an die vorhandenen Entwässerungseinrichtungen der Straßen- und Grundstücksentwässerung anzuschließen.

Ein Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung besteht nicht. Die Wasserversorgung erfolgt über private Quellen. Für die geplante Bebauung ist der Nachweis einer dauerhaft gesicherten Wasserversorgung bei Bauantragstellung zu erbringen.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land. Die Abfallbehälter sind am Abfuhrtag an den Gemeindeverbindungsstraßen zur Abholung bereitzustellen.

Die Telekommunikationsversorgung kann durch den Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG erfolgen.

Die Stromversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Netz der Bayernwerk AG.