

Endfassung vom 23.01.2024

# Außenbereichssatzung Aicha

Gemeinde Beutelsbach

Landkreis Passau



# Satzung

Die Gemeinde Beutelsbach erlässt aufgrund der § 35 Abs. 6 i. V. m. §§ 13 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 und Art. 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) für den Ortsteil Aicha nachfolgende Außenbereichssatzung:

## § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen für die Außenbereichssatzung werden gemäß der im Lageplan 1 : 2500 ersichtlichen Darstellung festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung. Es umfasst die die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 1724/1, 1725, 1726, 1727, 1727/1, 1729, 1730, jeweils der Gemarkung Beutelsbach.

## § 2 Zulässigkeit von Vorhaben

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

(2) Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BaunVO) kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

- a) einer Darstellung im Flächennutzungsplan über „Flächen der Landwirtschaft“ widersprechen oder
- b) die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

(3) Ein Vorhaben ist zulässig, wenn

- a) Es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die bebaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung unter Berücksichtigung der dort herrschenden charakteristischen Siedlungsstruktur einfügt;
- b) sonstige öffentliche Belange nicht entgegen stehen und
- c) die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Die Zulässigkeit kleiner Handwerks- und Gewerbebetriebe richtet sich außerdem danach, dass das Wohnen nicht wesentlich gestört und der Immissionsanspruch des Außenbereichs gewahrt bleibt.

## § 3 Textliche Festsetzungen

### 3.1. Bauweise:

Im Bereich der Außenbereichssatzung Aicha sind nur freistehende Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig mit max. zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude für Einfamilienwohnhäuser bzw. eine Wohneinheit für je eine Doppelhaushälfte.

■ ■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

### 3.2. Gestaltung der baulichen Anlagen:

- 3.2.1. Anzahl Vollgeschosse: max. II
- 3.2.2. Wandhöhe: max. 6,70 m ab Urgelände  
Wandhöhe: Urgelände bis gedachter  
Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut
- 3.2.3. Dachform: Satteldach 17 – 30 °
- 3.2.4. Firstrichtung: längsseitig zum Gebäude

### 3.3 Kreisstraße:

#### 3.3.1 Anbaubeschränkungen:

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Kreisstraße sind für neu zu errichtende baulichen Anlagen an der Kreisstraße entlang die Anbaubeschränkungen von 15 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, zu beachten.

#### 3.3.2 Sichtdreiecke

Die erforderlichen Sichtdreiecke bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen, bei Privatzufahrten sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante der Kreisstraße ragen. Einzelne Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber o. ä. sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

An den Einmündenden Straßen, sowie Zufahrten sind folgende Sichtfelder einzuhalten:

85 m	Beiderseits im Zuge der Kreisstraße
3 m	Im Zuge der einmündenden Straße oder Zufahrt

#### 3.3.3 Abwasser und Oberflächenwasser aller Art darf von Bauflächen nicht auf den Straßengrund der Kreisstraße abgeleitet werden.

## § 4 Eingriffsregelung

Bei jedem geplanten Einzelvorhaben im Bereich dieser Außenbereichssatzung ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 14 ff BayNatSchG) zu berücksichtigen. Mit den Genehmigungsunterlagen für jedes Einzelvorhaben sind Unterlagen vorzulegen, die darstellen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen vermieden und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausgeglichen werden (durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen).

Für Handwerks- und Gewerbebetriebe sind dem Bauantrag qualifizierte Freiflächengestaltungspläne, die auch die o. g. Prüfung des Vorhabens nach Art. 6 ff BayNatSchG beinhalten, einzureichen. Für Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB bleibt die Geltung der Vorschriften über die Eingriffsregelung nach §§ 14 ff BNatSchG unberührt, d.h. für jedes Einzelbauvorhaben ist die Eingriffsbeurteilung nach §§ 15 – 18 BNatSchG im Baugenehmigungsverfahren durchzuführen und ggf. Ersatzmaßnahmen festzusetzen.

## § 5 Denkmalschutz

Bei Einzelvorhaben, die in unmittelbarer Umgebung der vorhandenen Baudenkmäler im Ortsteil Aicha errichtet werden, sind die Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen. Hierzu ist in den Genehmigungsunterlagen in geeigneter Weise darzustellen, dass das Einzelvorhaben die Denkmäler in ihrer Substanz und evtl. Wirkung nach außen nicht beeinträchtigt.

## § 6 Hinweise

### Allgemeine Empfehlungen:

- Sammeln von Regenwasser aus Dachflächen zur Gartenbewässerung, für Toilettenspülung oder zur Versickerung,
- Verwendung von Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen,
- Versiegelte Flächen sind zu vermeiden,
- Passive Sonnenenergie (Wintergärten usw.) ist im Sinne der energie- und

- klimabewussten Planung zu nutzen.
- Die Ausrichtung der Gebäude erlaubt die Möglichkeit, Sonnenkollektoren auf den Dachflächen zu installieren.
- Das Waschen von Kraftfahrzeugen sollte unterlassen werden, da das anfallende Abwasser stark verunreinigt ist, und in der Regel vor der Ableitung nicht besonders behandelt wird.
- Niederschlagswasser ist möglichst breitflächig zu versickern bzw. über Wegseitengräben abzuleiten. Dritte dürfen dadurch nicht beeinträchtigt werden.

#### Angrenzende Landwirtschaft:

Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche und die der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm sind zu dulden. Hinsichtlich möglicher Eingrünungen wird auf die Bestimmungen der Art. 47 und Art. 48 AGBGB (Grenzabstand von Pflanzen, Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken) hingewiesen.

#### Abstände Bepflanzungen zu Ver- und Entsorgungsleitungen:

Die Trassen unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem jeweiligen Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Hinweise im „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag (FGSV-Nr. 939) bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125 sind zu beachten. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

#### Bodendenkmäler:

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

#### Immissionsschutz:

Die Anforderungen an den Lärmschutz und die erforderlichen Mindestabstände zu bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben mit Anlagen zur Intensivtierhaltung werden im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren geprüft und festgelegt.

#### Aufschüttungen:

Auf die Verpflichtung nach § 7 Vorsorgepflicht BBodSchG wird hingewiesen.

Im Falle von Aufschüttungen in Zusammenhang mit einer Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht wären die §§ 6 bis 8 BBodenSchV zu beachten.

#### Starkregen:

Insbesondere in Hanglagen wird empfohlen, die Gebäude konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

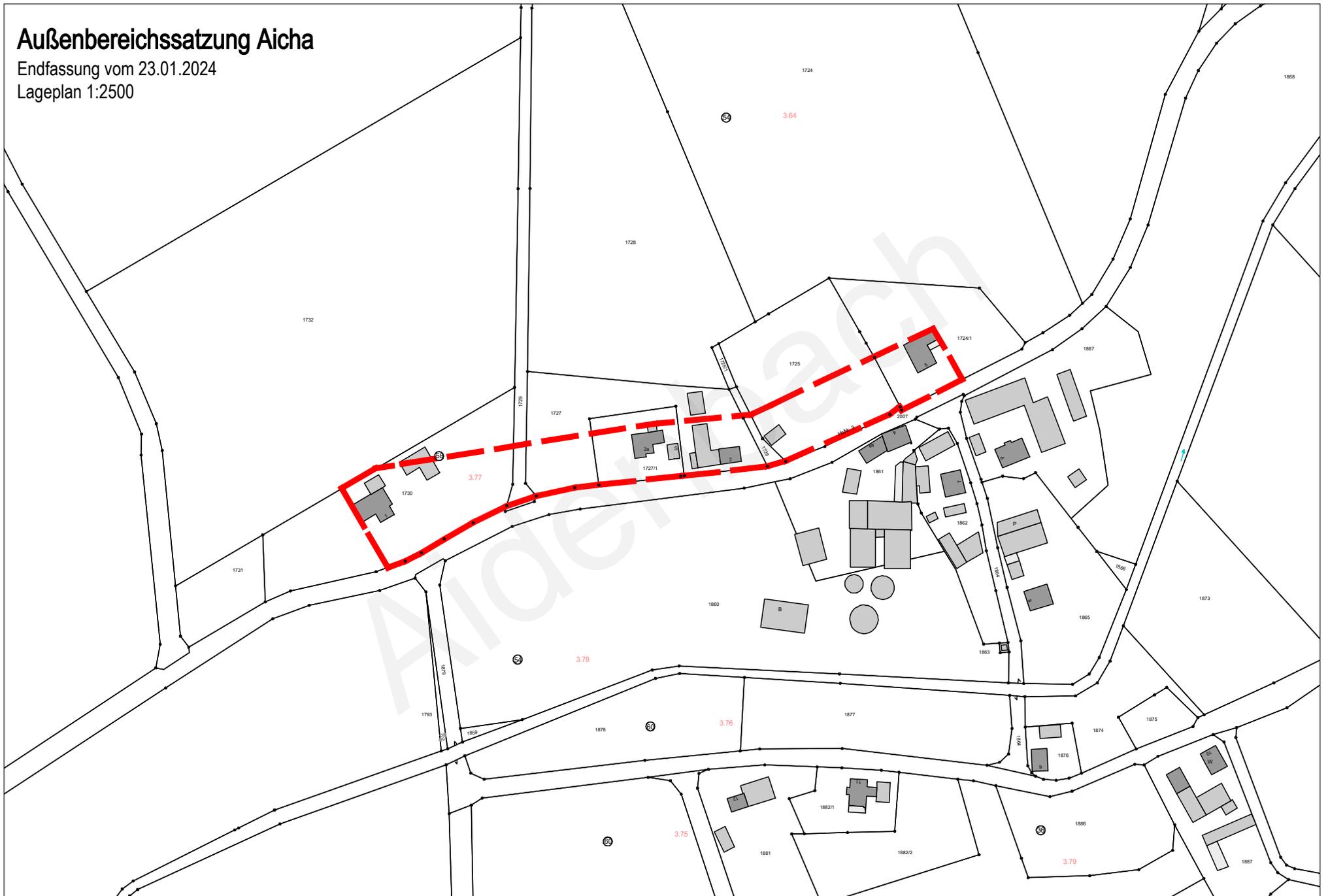
## **§ 7 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

# Außenbereichssatzung Aicha

Endfassung vom 23.01.2024

Lageplan 1:2500



Verfahrensvermerk:

**Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB**

a) Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **05.09.2023** den Erlass der Außenbereichssatzung beschlossen.

b) Beteiligung der Öffentlichkeit:

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

c) Beteiligung der Behörden:

Den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs.2 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

d) Satzungsbeschluss:

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

e) Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 35 Abs. 6 Satz 6 BauGB i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich am ..... Die Außenbereichssatzung ist damit wirksam in Kraft getreten.

Beutelsbach, den

(Siegel)

Michael Diewald  
1. Bürgermeister

# Außenbereichssatzung Aicha

## Begründung

### 1. Planungsanlass und -ziel

Die Gemeinde Beutelsbach plant den Erlass einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB, um für den bebauten Außenbereich von Aicha weitere den Wohnzwecken dienende Vorhaben im Wege der baulichen Nachverdichtung zu ermöglichen. Im Bereich der geplanten Satzung in Aicha ist überwiegend Wohnbebauung vorhanden, die durch das Schließen der Baulücken eine geschlossen erscheinende und zusammengehörige Siedlungsstruktur bildet. Landwirtschaftliche Anwesen sind im Bereich der Satzung nicht vorhanden.

Der vorliegende Entwurf lässt ein harmonischeres städtebauliches Erscheinungsbild erwarten. Die wesentlichen Infrastrukturvoraussetzungen wie Erschließung, Kanal und Wasser sind vorhanden und können ohne weitere Ergänzung genutzt werden. Somit wird die Gemeinde ihrer Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gerecht, gleichzeitig werden Eingriffe in Natur und Landschaft an anderer Stelle vermieden.

Zukünftige Vorhaben im vorgesehenen Geltungsbereich unterliegen nach Rechtskraft der Satzung der Zulässigkeit gem. § 35 BauGB.

### 2. Bestand und Nutzung

Der Ortsteil Aicha liegt ca. 1,8 Kilometer südöstlich vom Ortskern der Gemeinde Beutelsbach und ist über Gemeindestraßen an das überörtliche Straßennetz (Kreisstraße PA 78) angebunden. Die geplanten Bauflächen werden derzeit überwiegend für Wohnen genutzt. Die vorhandene Bebauung ist als dörflich geprägt.

### 3. Übergeordnete Planungen

Für die Gemeinde Beutelsbach ist ein Flächennutzungsplan nicht vorhanden.

### 4. Schutzgebiete/Schutzobjekte/Eingriffsregelung

Der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ sieht für Verfahren nach § 35 BauGB keine Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor. Es ist jedoch bei jedem geplanten Einzelvorhaben im Bereich dieser Außenbereichssatzung die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 6ff BayNatSchG) zu berücksichtigen. Mit den Genehmigungsunterlagen für jedes Einzelvorhaben sind Unterlagen vorzulegen, die darstellen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen vermieden und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausgeglichen werden (durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen).

### 5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die vorhandene Gemeindestraße und ist über die Kreisstraße PA 78 sowie an das örtliche Straßennetz angebunden. Anbauverbotszonen und Zufahrten sind bei jedem geplanten Einzelvorhaben im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beurteilen.

Neubauvorhaben im Geltungsbereich dieser Satzung sind an die gemeindliche anzuschließen. Das Niederschlagswasser soll möglichst auf dem Grundstück versickern, verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

Die Anforderungen der Niederschlagsfreistellungsverordnung, die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser bzw. Oberflächengewässer sowie die einschlägigen DWA-Merkblätter sind zu beachten. Das Einleiten von Abwasser (auch Niederschlagswasser) in ein Gewässer bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Ob eine Versickerung auf den einzelnen Baugrundstücken möglich ist, ist spätestens mit dem Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die Wasserversorgung erfolgt über die bereits vorhandene gemeindliche Anlage.

Die Abfallentsorgung erfolgt über den ZAW Donau-Wald, Außernzell.

Die Telekommunikationsversorgung obliegt der Deutschen Telekom AG.

Die Stromversorgung obliegt der Bayernwerk AG.

Beutelsbach, den

(Siegel)

Michael Diewald  
1. Bürgermeister