

AUSSENBEREICHSSATZUNG DER STADT PASSAU

"HASLACHHOF"

GEMARKUNG RIES

STADTPLANUNG		STATUS	DATUM	NAME
		BEARBEITET	21.12.2015	ESH
		GEÄNDERT	03.08.2016	ESH
	M 1 : 1000			

STADTPLANUNG



VERFAHRENSVERMERKE:

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS: DER STADTENTWICKLUNGSAUSSCHUSS DER STADT PASSAU HAT IN SEINER SITZUNG VOM 19.01.2016 BESCHLOSSEN, FÜR DEN BEREICH "HASLACHHOF", GEMARKUNG RIES, EINE AUSSENBEREICHSSATZUNG NACH § 35 ABS. 6 BAUGB AUFZUSTELLEN.
2. FACHSTELLENANHÖRUNG: DEN BETROFFENEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE WURDE VOM 12.08.2016 BIS 12.09.2016 GELEGENHEIT ZUR STELLUNGNAHME GEGEBEN.
3. BÜRGERBETEILIGUNG: DIE ÖFFENTLICHKEIT HATTE VOM 12.08.2016 BIS 12.09.2016 GELEGENHEIT, SICH ZUR GEPLANTEN SATZUNG ZU ÄUSSERN.
4. SATZUNGSBESCHLUSS: DER STADTRAT DER STADT PASSAU HAT DIE SATZUNG AM 03.04.2017 BESCHLOSSEN.

STADT PASSAU, 07.April 2017

(SIEGEL)

OBERBÜRGERMEISTER

5. INKRAFTTRETEN: DIE AUSSENBEREICHSSATZUNG WURDE IM AMTSBLATT DER STADT PASSAU NR. 11 AM 12.04.2017 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. MIT DER BEKANNTMACHUNG WURDE DIE SATZUNG RECHSVERBINDLICH.

STADT PASSAU, 07.April 2017

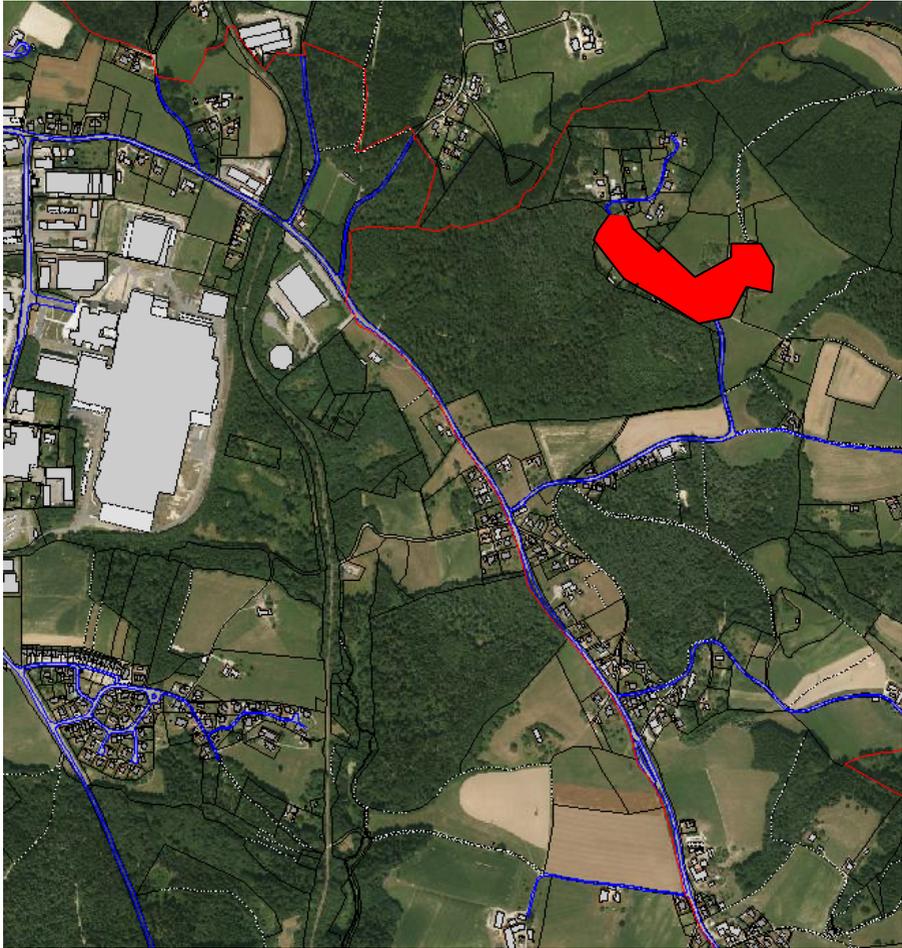
(SIEGEL)

OBERBÜRGERMEISTER



PASSAU

Leben an drei Flüssen



ÜBERSICHTSPLAN

OHNE MASSTAB

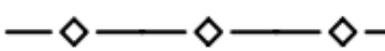


Planzeichenerklärung:

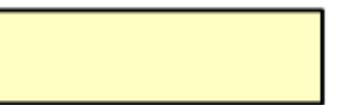
1. Planungsrechtliche Regelungen:

 Geltungsbereichsgrenze für die Außenbereichssatzung

 Baufeld: Umgrenzung von Flächen für die Errichtung von Neubauten nach § 35 Abs. 6 BauGB
Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten

 vorhandener Abwasserkanalverlauf, öffentlich

 Leitungsrecht zugunsten der Stadt Passau

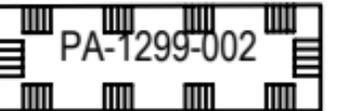
 Verkehrsfläche, öffentlich

 für den Straßenausbau erforderliche Verkehrsfläche,

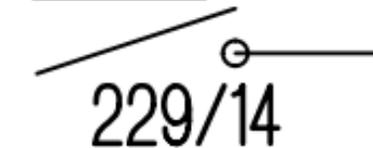
 Feld- und Waldwege, öffentlich gewidmet

 Baumsturzzone mit besonderen statischen Vorkehrungen

 Erhaltung: Bäume und Waldsaum

 Umgrenzung von Schutzgebieten/Biotop mit Nummer

 Außenbereichsfläche



2. Hinweise

bestehende Wohn- und Nebengebäude

Grundstücksgrenze

Flurstücksnummer

Höhenlinien

Trafostation

FFH-Gebiete

Richtfunkstrecken RF 98470812 u. RF 98470813
mit Baubeschränkungen (max. Bauhöhe < 22 m)

Außenbereichssatzung vom 16.02.2016

Aufgrund des § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), in Verbindung mit § 91BayBO hat der Stadtrat der Stadt Passau folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Anlass und Ziel der Planung

Im Siedlungsbereich Haslachhof in der Gemarkung Ries, hat sich aus historisch belegbaren Hofstellen mit Zwei- und Dreiseithofanlagen durch Veränderungen in der Bewirtschaftung der Hofstellen, Verringerung bzw. Stilllegung der landwirtschaftlichen Produktion der Charakter des Siedlungsbereiches verändert. Die Ortschaft ist heute auf 20 Wohngebäude mit entsprechenden Nebengebäuden angewachsen. Der Siedlungsbereich ist umgeben von einem FFH-Gebiet, eine Ausweitung ist daher untersagt. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die Stadtverwaltung hat Anfragen und Bauanträge innerhalb der Siedlungsgrenzen Haslachhof vorliegen. Um für den im Außenbereich befindlichen Siedlungsteil nach § 35 VI 4 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen und anstehende Bauanträge einheitlich werten und behandeln zu können, ist die Aufstellung einer Außenbereichssatzung erforderlich.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für den Siedlungsbereich „Haslachhof“. Der Geltungsbereich liegt östlich von Patraching, angebunden über eine Gemeindeverbindungsstraße an die Kreisstraße PA1.

Das Satzungsgebiet umfasst folgende Flurstücke Nr. :

229/13TF, 229/10, 229/3, 233/3 TF, 240/2TF, 240/15, 240/1TF, 240/17, 239/9TF, 239/20, 239/7TF, 239/6TF, 239, 239/22, 239/23TF, 240/9 TF, 240/10, 240/11, 240/12, 239/24, 240/13, 229/1, 229/12, 229/14TF, 240TF, 229TF, 228TF, 234/2, 234/3TF, 234/4TF, 237/16, 234/4 TF, 237/16, 204/3 TF, 237/2TF, alle Gemarkung Ries.

Das Gesamtgebiet des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung umfasst eine Fläche von insgesamt 30.034 m².

Der Geltungsbereich des Satzungsgebietes ist entsprechend § 9 Abs. 7 BauGB in beiliegender Planzeichnung „Lageplan zur Satzung M 1:1000“ mit einer Grenzlinie für den räumlichen Geltungsbereich, nach Planzeichenverordnung, ausgewiesen

§ 3 Art des Gebietes

In dem Geltungsbereich der Satzung befinden sich z.Zt. fast ausschließlich Wohngebäude mit Nebengebäuden. Es wird gem. § 35 VI Bau GB festgestellt, dass es sich um einen bebauten Bereich im Außenbereich handelt, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.

§ 4 Rechtsfolgen

Im Geltungsbereich der Satzung kann den in dem § 3 bezeichneten im Sinne des § 35Abs. 2 des Baugesetzbuches sonstigen Vorhaben nicht entgegenhalten werden, dass

1. sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
2. Die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Im Satzungsgebiet bleibt die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 1,2 und 4 des Baugesetzbuches unberührt.

§ 5 Sachlicher Anwendungsbereich

Vorhaben im Sinne des § 4 Satz 1 sind:

1. Folgende, Wohnzwecken dienende Vorhaben:

- a) Errichtung von Wohngebäuden für jeweils nur eine Wohnung, die sich in die nähere Umgebung einfügen, Hauptgebäude sind nur im Bereich der einzelnen im Lageplan festgesetzten Baufelder zulässig, Doppelhäuser gelten bezüglich der Anzahl der Wohnungen als zwei Einzelwohnhäuser.
- b) Erweiterung von Wohngebäuden, auch wenn sie von § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 des Baugesetzbuches nicht erfasst werden, bis zu einer Größe von 50 vom Hundert des vorhandenen Gebäudes;
- c) Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zu Wohnzwecken, wenn die äußere Gestalt der baulichen Anlage im Wesentlichen erhalten bleibt.
- d) kleinere, das Wohnen nicht wesentlich störende Handwerks- oder Gewerbebetriebe
- e) Gehölzbestände sind zu schonen.

§ 6 Erschließungsanlagen

Erschließungsstraße

Zum Ausbau der Erschließungsstraße werden entsprechende Teilflächen von Anliegergrundstücken benötigt. Der erforderliche Ausbau ist in der Planung berücksichtigt und ist in Koppelung mit Baugenehmigungen umzusetzen.

Löschwasserversorgung

Im Abstand von ca. 100 m sind Hydranten aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz anzubringen.

Trinkwasserversorgung

Der Geltungsbereich der Satzung ist an das Trinkwasserleitungsnetz der Stadtwerke Passau angeschlossen.

Abwasserentsorgung und Oberflächenentwässerung

Abwasser kann in den vorhandenen öffentlichen Kanal eingeleitet werden. Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen. Gemäß § 55 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) ist das auf einem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Bei Neuanschlüssen ist grundsätzlich eine dezentrale Beseitigung anzustreben.

Das anfallende Oberflächenwasser ist in Zisternen zu sammeln, deren Überlauf ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern. Das Einleiten von Oberflächenwasser in den Abwasserkanal ist nicht statthaft.

Energieversorgung

Die Energieversorgung wird von den Stadtwerken Passau gewährleistet. Eine Errichtung von Bauwerken unter- bzw. oberhalb vorhandener Mittel- und Niederspannungsanlagen sowie Anpflanzung von Bäumen in deren Trassenbereich sind nicht zulässig.

Richtfunkstrecken

Im Planbereich verlaufen zwei Richtfunkstrecken: Hier sind Baubeschränkungen zu beachten.

§ 7 Naturschutz und Landschaftspflege

Ausgleichsmaßnahmen bei Eingriffen in Natur und Landschaft

Die Bebauung der im Satzungsplan ausgewiesenen Baufenster sowie Veränderungen bei Umbauten des Bestandes haben Flächenneuversiegelungen mit Eingriffen in Natur und Landschaft zur Folge. Entsprechend § 14 ff BNatSchG sind derartige Eingriffe in Natur und Landschaft wieder auszugleichen.

Da Baumaßnahmen im Satzungsgebiet sporadisch und zeitlich nicht zu definieren sind, müssen die Ausgleichsmaßnahmen Vorhaben bezogen beurteilt und einzeln bewertet werden.

Im Rahmen der Genehmigung von Baumaßnahmen mit einer Kompensationsverpflichtung ist eine Ausgleichsplanung an die untere Naturschutzbehörde mit den Genehmigungsunterlagen einzureichen. Im Einzelfall erfolgt die Berechnung durch die untere Naturschutzbehörde der Stadt Passau.

Für die mit den Genehmigungsunterlagen ausgewiesenen Ausgleichsmaßnahmen muss Planungssicherheit bestehen. In Verbindung mit der unteren Naturschutzbehörde ist vorab die Realisierbarkeit der Maßnahme sowie die Kompensation des Eingriffs zu prüfen.

Naturschutzrechtlich festgesetzte Schutzgebiete

Im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung sind geschützte Biotope vorhanden, die zu erhalten sind.

§ 8 Bodenschutz

Gesetzliche Grundlage für den Bodenschutz bildet das Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)

Aus Bodenschutzgründen sollte der anfallende Erdaushub zu Ausgleichsmaßnahmen im überplanten Gebiet verwendet werden. Der Mutterboden und die humusbildenden Schichten sind vor Bauarbeiten geordnet abzutragen, vor Verunreinigungen zu schützen und nach Abschluss der Arbeiten wieder im Gelände auszubringen oder einer anderweitigen Wiederverwendung zuzuführen.

§ 9 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise:

Das Einleiten von Oberflächenwasser in ein Gewässer bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Unbeschichtete Kupfer-, Zink- und Bleideckungen sind unzulässig: