

1. Planteil i.d.F. v. 01.06.2015
geändert am 19.01.2016
M = 1:2000 und 1:5000



Berghäusl

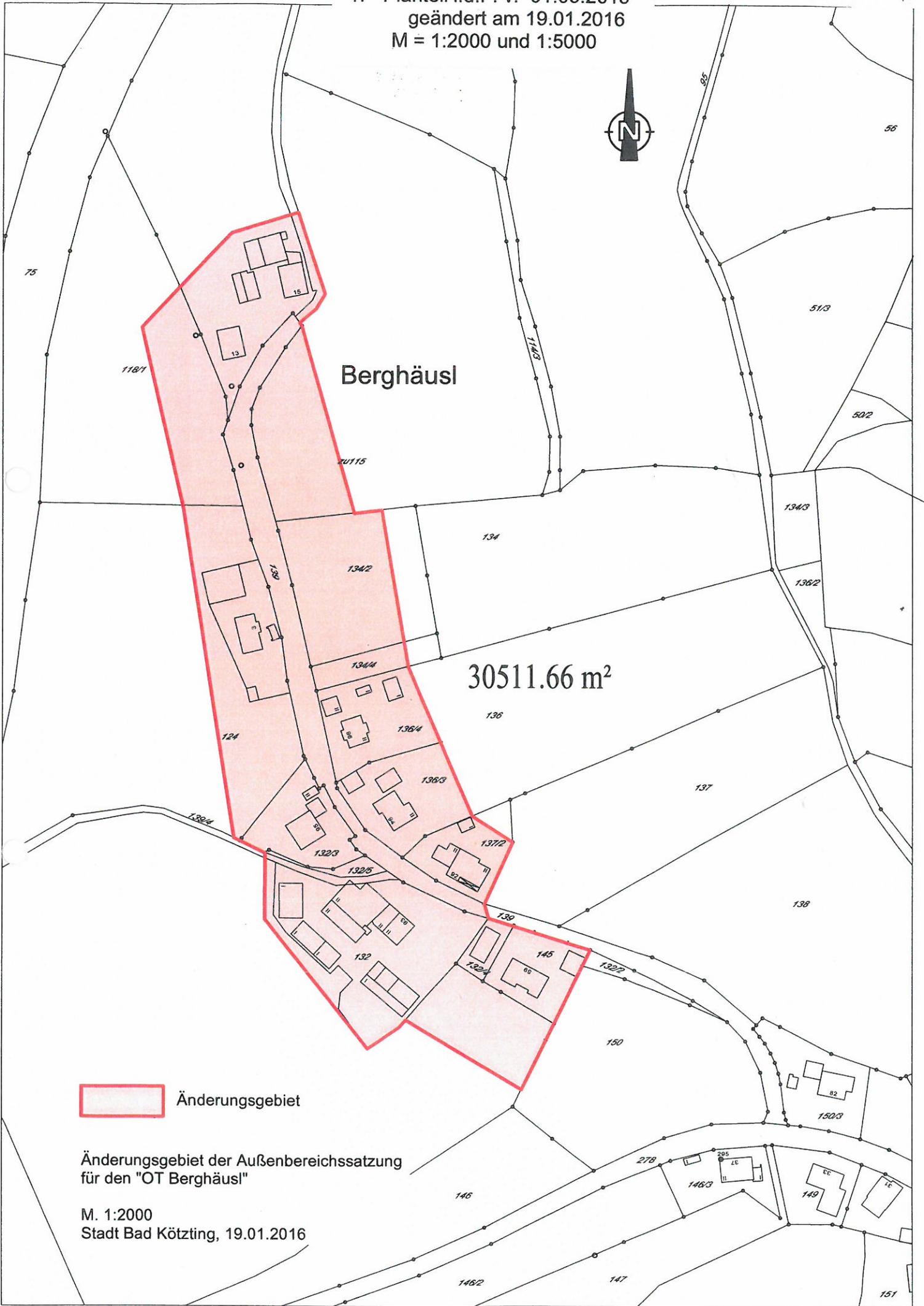
30511.66 m²

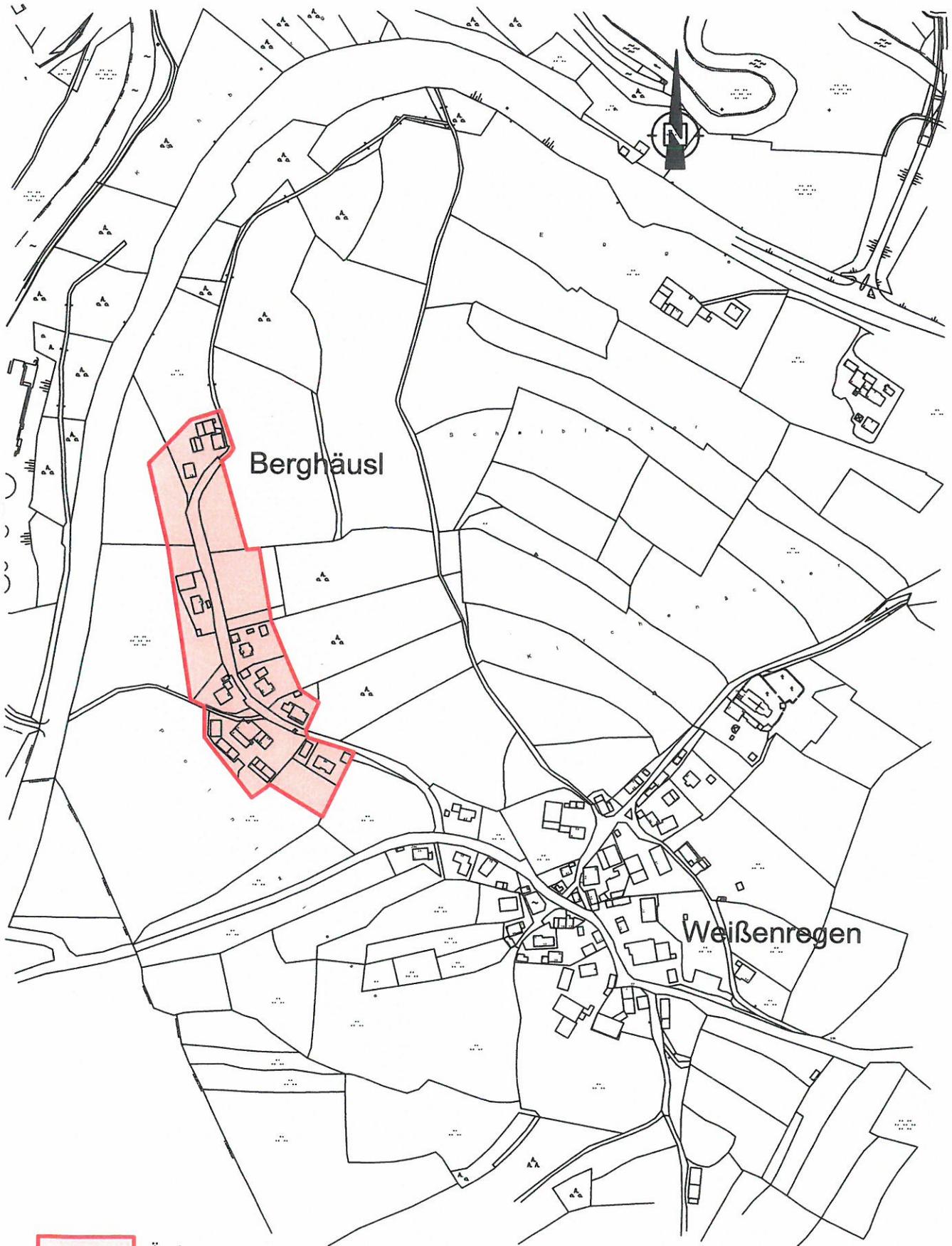


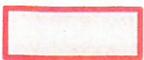
Änderungsgebiet

Änderungsgebiet der Außenbereichssatzung
für den "OT Berghäusl"

M. 1:2000
Stadt Bad Kötzting, 19.01.2016





 Änderungsgebiet

Änderungsgebiet der Außenbereichssatzung
für den "OT Berghäusl"

M. 1:5000
Stadt Bad Kötzting, 19.01.2016

2.

**Begründung
zur Außenbereichssatzung
„Berghäusl“**

2.1. Planungsanlass und -ziel

Der Stadtrat der Stadt Bad Kötzing hat mit Beschluss vom 25.11.2014 und 22.09.2015 den Erlass einer Außenbereichssatzung nach § 34 Abs.4 BauGB beschlossen.

Hauptanlass ist die geplante Bebauung auf der Fl.Nr. 134/2, Gemarkung Weißenregen sowie der bereits genehmigte Vorbescheidsantrag für die Fl.Nr. 124 und der Bedarf für nicht privilegierte Wohnbebauung.

Die Stadt Bad Kötzing möchte diese Bauabsichten unterstützen, soweit das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. In dem Bereich ist schon Wohnbebauung vorhanden, die Entstehung einer Splittersiedlung ist somit nicht zu befürchten.

Die vorliegende Satzung soll die Voraussetzung für eine Genehmigungsfähigkeit zusätzlicher Wohngebäude sowie Wohnungserweiterungen begründen. Da die wesentlichen Infrastrukturvoraussetzungen (Erschließung Wasser und Kanal) vorhanden sind und durch den Geltungsbereich der Satzung an die vorhandene Bebauung unmittelbar angeschlossen wird, ist diese Entwicklung als städtebaulich geordnet zu betrachten.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung der Ortsabrundung „Berghäusl“ sind im Lageplan vom 01.06.2015, geändert am 19.01.2016 M = 1:2000 und 1: 5000 dargestellt.

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 30.700 m².

2.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei der Bebauung bisher unbebauter Grundstücke werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese werden im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens festgelegt. Vom Grundstückseigentümer bzw. Bauantragsteller sind die hierfür erforderlichen Flächen zur Verfügung zu stellen oder einen finanziellen Ausgleich zu Gunsten des Naturschutzfonds zu leisten.

Eine Herausnahme der Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“ wurde beantragt und vollzogen.

2.4 Ver- und Entsorgung/Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über den Gemeindeverbindungsweg „Berghäusl-Regensteiner-Weg“.

Die Wasserversorgung erfolgt das städt. Wasserwerk.

Die Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser) erfolgt durch das städt. Kanalnetz.

3.

Außenbereichssatzung für das Gebiet „Berghäusl“

Aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes v. 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) i. V. m. Art 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 Nr. 5 G zur Änderung des Bayerischen Statistikgesetzes und anderer Rechtsvorschriften vom 12. 5. 2015 (GVBl. S. 82) hat der Stadtrat der Stadt Bad Kötzing am 19.01.2016 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Wohnzwecken dienende Vorhaben im Außenbereich

Innerhalb des in § 3 festgelegten räumlichen Geltungsbereichs dieser Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben sowie von kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 6 i. V. mit § 35 Abs. 2 BauGB.

Die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben, kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben kann nicht entgegen gehalten werden dass sie einer Darstellung des Flächennutzungsplanes über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 2

Regelungen für die Zulässigkeit von Vorhaben

1. Zulässig sind Gebäude mit einer maximalen Wandhöhe von 7,00 m, bezogen auf das Urgelände.
2. Eingrünung des Planungsgebietes zu den landwirtschaftlich genutzten Nachbarflächen:
Alle Parzellen sind zur freien Landschaft hin in Form einer frei wachsenden Pflanzhecke aus heimischen Laubgehölzen, Bäumen und Sträuchern auf privater Fläche einzugrünen.
Dabei sind mindestens alle 2 m² ein Strauch und alle 10 lfdm ein heimischer Laub- oder Obsthochstamm zu pflanzen. Es empfiehlt sich mittel- und kleinkronige Baumarten zu pflanzen. Auf Nadelgehölze und buntlaubige Gehölze sollte verzichtet werden.

§ 3

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der beigefügte Lageplan (Maßstab M 1: 2000 und 5000) vom 19.01.2016 maßgebend. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.



§ 4 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Bad Kötzing, den 05.02.16

.....
(Ort, Datum)



.....
Markus Hofmann
Erster Bürgermeister