

### **3. Aussenbereichssatzung**

#### **3.1 Satzung**

**Die Gemeinde Prackenbach erlässt für einen Bereich in Tresdorf die Aussenbereichssatzung - T r e s d o r f - als Aussenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB<sup>1</sup> für den im anhängenden Lageplan dargestellten Geltungsbereich.**

#### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem anhängenden Lageplan im Maßstab 1:1000, der Bestandteil dieser Satzung ist. Der Geltungsbereich der Satzung umfasst ca. 0,72 ha.

#### **§ 2 Vorhaben**

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von zu Wohnzwecken dienenden Gebäuden und kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35, Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 2, Abs. 2 BauGB.

Die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von zu Wohnzwecken oder zu Nutzzwecken für kleine Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben kann nicht entgegeng gehalten werden, dass sie

- einer Darstellung des Flächennutzungsplanflächen für Flächen der Landwirtschaft oder Waldflächen widersprechen, oder
- das Entstehen oder die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

#### **§ 3 Nutzungsbeschränkungen**

Im Geltungsbereich dieser Satzung sind zulässig:

- Alle Nutzungen nach § 5 BauNVO für Dorfgebiete,
- Wohn- und Nutzgebäude mit max. 2 Vollgeschossen i. S. der BayBO <sup>2</sup> für kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe,
- Nebengebäude Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO), eingeschossig (Garagen, Schuppen, Carport, etc.)

<sup>1</sup> BauGB - Baugesetzbuch § 35: "Bauen im Aussenbereich" in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

<sup>2</sup> BayBO - Bayerische Bauordnung -Art. 2 , Abs. 7 - in der Fassung vom 14.08.2007

## **§ 4 Gestaltungsvorgaben**

Es werden keine Baugrenzen vorgegeben. Die künftige Bebauung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung (Einfügegebot nach § 34 BauGB).

Die Abstandsflächen nach Art 6 BayBO sind einzuhalten.

Hauptgebäude:	max. Wandhöhe = 6.50 m ab geplantem Gelände Satteldächer mit 15° - 28° Dachneigung Pultdächer mit 12° - 21° Dachneigung
Nebengebäude:	max. Wandhöhe = 4.00 m ab geplantem Gelände Satteldächer mit 15° - 28° Dachneigung Pultdächer mit 12° - 21° Dachneigung
Geländeänderungen:	max. 1,20 m Geländeabtrag / -aufschüttung
Stellplätze/zufahrten:	mit wasserdurchlässigen Belägen
Zäune / Einfriedungen:	max. Höhe 1,20 m ohne Sockel / 3 m-Abstand zu Strassen
Oberflächenwasser:	ist auf dem Grundstück zu versickern, bzw. in Zisternen aufzufangen und zu nutzen; die Einleitung in die Schmutzwasserkanalisation ist nicht gestattet
Eingrünung:	die vorhandenen Eingrünungen mit Einzel-Laubbäumen, Restbeständen an Streuobstflächen, etc. sind zu erhalten und zu pflegen

Bei künftigen Bauvorhaben, Änderungen oder Nutzungsänderungen ist auf eine orts- und landschaftsverbundene Bauweise und Gestaltung zu achten. Die Verwendung von ökologisch sinnvollen Baumaterialien ist vorrangig sicher zu stellen.

## **§ 5 Eingriffsregelung**

Bei einer Aussenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB entfällt die Anwendung der Eingriffsregelung für den Geltungsbereich der Satzung und die damit verbundene Ausgleichsmassnahme. Die Eingriffsregelung erfolgt bei dem jeweiligen Bauantrag nach der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) analog der Vorgehensweise beim Bauen im Aussenbereich.

## **§ 6 Erschliessung**

Die öffentlichen, vorhandenen und geplanten Erschliessungsanlagen sind für die Ver- und Entsorgung der zusätzlichen Bebauungen im Satzungsbereich zu nutzen.

Die Löschwasserversorgung ist durch 2 vorhandene Wasserhydranten gesichert. Eine unterirdische Stromtrasse quert den Satzungsbereich. Die Schutzzonenbereiche (je 0,5 m seitlich) sind von baulichen Anlagen und Bepflanzungen freizuhalten. Dem Versorgungswerk (bayernwerk Netz GmbH) sind alle Massnahmen in unmittelbarer Nähe der Trasse zu melden.

## **§ 7 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt gemäss § 10, Abs. 3 BauGB am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Prackenbach, den 08.02.2021

.....  
**Eckl Andreas**, 1.Bürgermeister

### **3.2 Begründung**

Der Gemeinderat Prackebach hat am 04.06.2020 die Aufstellung der Aussenbereichssatzung *T r e s d o r f* beschlossen. Der Geltungsbereich der Aussenbereichssatzung mit 6.112 m<sup>2</sup> Teilflächen der Fl.Nrn. 891/1, 891, 889, 878 und die Fl.Nr. 886/2 in der Gemarkung Prackebach.

Die überplante Fläche ist im Flächennutzungsplan als Landwirtschaftsfläche mit bestehender Bebauung dargestellt. Die geplante Neubebauung stellt eine Nachverdichtung der bereits bestehenden gestreuten Bebauung, östlich entlang der Gemeindestrasse dar. Die dadurch vervollständigte Strassenbebauung folgt der streifenartigen Landschaftsstruktur.

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmassnahmen sind anteilig auf den Baugrundstücken, ohne Beteiligung der Gemeinde, durchzuführen. Nach dem Leitfaden der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung liegt der Ausgleichsfaktor zwischen 0,2 und 0,5. Aufgrund verschiedener Vermeidungsmassnahmen wird der Ausgleichsfaktor mit 0,3 festgesetzt. Dem Ausgleich liegt eine fiktive GRZ von max. 0,35 zugrunde.

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die Erschliessung ist gesichert.

Die einbezogenen Flächen im Satzungsbereich sind durch die vorhanden bauliche Nutzung geprägt. Der Grundsatz des § 34 BauGB, wonach sich die Neubebauung in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen hat, wird erfüllt.

### **3.3 Verfahrensvermerke**

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 04.06.2020 die Aufstellung der Außenbereichssatzung Tresdorf gem. § 35 Abs. 6 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zum Entwurf der Außenbereichssatzung Tresdorf wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 17.06.2020 bis 24.07.2020 beteiligt.
3. Der Entwurf der Außenbereichssatzung Tresdorf wurde mit der Begründung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.06.2020 bis einschließlich 27.07.2020 öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Prackebach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 17.12.2020 die Außenbereichssatzung Tresdorf als Satzung beschlossen.

Prackebach, den 08.02.2021

.....  
**Eckl Andreas**, 1. Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss wurde am 09.02.2021 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Außenbereichssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Prackebach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Außenbereichssatzung Tresdorf ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Prackebach, den 08.02.2021

.....  
**Eckl Andreas**, 1. Bürgermeister