



vom Juli 2021

## Außenbereichssatzung Nesselbach Stadt Bogen

### INHALTSVERZEICHNIS

	Unterlage	Bezeichnung	Maßstab	Plannummer	Register
Satzung	1				1
Begründung	2				2
Verfahrensvermerke	3				3
Anlagen	4.1	Übersichtslageplan	1:10.000	1	4
	4.2	Katasterauszug	1:1000	2	
	4.3	Lageplan m. Festsetzungen	1:1000	3	
	4.4	Luftbild	1:1000	4	



## **INHALTSVERZEICHNIS**

	Seite
<b>1.        Satzung</b>	<b>2</b>
§ 1       Räumlicher Geltungsbereich	2
§ 2       Zulässigkeit von Vorhaben	2
§ 3       Nutzungsbeschränkungen	3
§ 4       Gestaltungsvorgaben	3
§ 5       Eingriffsregelung	4
§ 6       Inkrafttreten	4

## 1. Satzung

Die Stadt Bogen beabsichtigt den östlichen Randbereich entlang der Gemeindeverbindungsstraße auf Höhe des Ortsteils Nesselbach städtebaulich zu überplanen. Dazu erlässt die Stadt Bogen nach § 35, Abs. 6 BauGB folgende Außenbereichssatzung:

### **Außenbereichssatzung Nesselbach**

Zweck der Satzung ist eine Nachverdichtung der bereits bestehenden gestreuten Bebauung, östlich entlang der Gemeindeverbindungsstraße. Die dadurch vervollständigte Straßenbebauung folgt der streifenartigen Landschaftsstruktur.

#### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich über folgende Grundstücke der Gemarkung Degernbach mit der Flurnummer:

1043/4, 1050/6 (Teilfläche), 1040 (Teilfläche), 1040/2 (Teilfläche)

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus dem Lageplan mit den planlichen Festsetzungen (4.3). Dieser Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

#### § 2 Zulässigkeit von 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 entgegengehalten werden, dass sie:

- einer Darstellung des Flächennutzungsplanes 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 für kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe
- Nebengebäude und Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO, eingeschossig (Garagen, Schuppen, Carports, usw.)

### § 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.

- 1. Hauptgebäude:** max. Wandhöhe 6,50 m ab geplantem Gelände  
Satteldächer mit 15° - 18° Dachneigung  
Pulldächer mit 12° - 21° Dachneigung
- 2. Nebengebäude:** max. Wandhöhe 4,00 m ab geplantem Gelände  
Satteldächer mit 15° - 18° Dachneigung  
Pulldächer mit 12° - 21° Dachneigung
- 3. Geländeänderungen:** max. 1,50 m Geländeabtrag / -aufschüttung
- 4. Stellplätze / Zufahrten:** Ausbildung mit wasserdurchlässigen Belägen
- 5. Zäune / Einfriedungen:** max. Höhe 1,20 m ohne Sockel  
mind. 3,00 m Abstand zur Straße
- 6. Oberflächenwasser:** ist auf dem Grundstück zu versickern, bzw. in Zisternen aufzufangen und zu nutzen;  
die Einleitung in die Schmutzwasserkanalisation ist nicht gestattet
- 7. Eingrünung** die vorhandenen Eingrünungen mit Einzel-Laubbäumen, Gehölzstrukturen und Hecken 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 verbundenen Ausgleichsmaßnahmen. Die Eingriffsregelung erfolgt bei dem jeweiligen Bauantrag nach der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) analog der Vorgehensweise beim Bauen im Außenbereich

§ 6 Inkrafttreten

Die Satzung tritt gemäß § 10, Abs. 3 BauGB am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Bogen, den .....

\_\_\_\_\_ (Siegel)  
Andrea Probst, 1. Bürgermeisterin





## **INHALTSVERZEICHNIS BEGRÜNDUNG**

	Seite
<b>2. Begründung</b>	2
2.1 Planungsanlass / Zweck und Ziel der Planung	2
2.2 Lage im Raum	2
2.3 Planungsrechtliche Vorgaben	3
2.3.1 Flächennutzungsplan	3
2.3.2 Naturschutzrecht / Arten- und Biotopschutz	3
2.3.3 Denkmalschutzrecht	3
2.3.4 Überschwemmungsgefährdung	4
2.3.5 Altlasten	4
2.3.6 Immissionen	4
2.4 Erschließung / Wasserversorgung / Abwasserentsorgung / Stromversorgung	4

## **2. Begründung**

### **2.1 Planungsanlass / Zweck und Ziel der Planung**

Der Stadtrat von Bogen hat am \_\_\_\_\_ die Aufstellung der Außenbereichssatzung Nesselbach beschlossen, um mit der Planung die Rechtsgrundlage für die städtebauliche Ordnung des im Lageplan dargestellten Geltungsbereichs zu schaffen.

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 Gemeindeverbindungsstraße dar. Die dadurch vervollständigte Straßenbebauung folgt der streifenartigen Landschaftsstruktur.

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind mit den Einzelmaßnahmen der späteren Neubebauung nach der Bayerischen Kompensationsverordnung (Bay-KomV) analog der Vorgehensweise beim Bauen im Außenbereich zu erbringen.

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

Das Ortsbild wird mit der Durchführung der geplanten Maßnahme nicht negativ beeinflusst und die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die Erschließung ist gesichert.

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

### **2.2 Lage im Raum**

Der Satzungsbereich liegt im Nordosten des Stadtgebiets von Bogen und ist leicht nach Nordosten exponiert. Die durchschnittliche Höhe im Geltungsbereich beträgt ca. 440,00 m. ü. NN.

Der Geltungsbereich weist entlang der Gemeindeverbindungsstraße eine Länge von ca. 160 Metern und eine Breite von 85 Metern auf. Alle bestehenden und auch die geplanten Bebauungen werden durch private Zufahrten von der westlich des Geltungsbereichs vorbeilaufenden Gemeindeverbindungsstraße erschlossen.

Der Geltungsbereich der Satzung setzt sich aus folgenden Teilflächen von Grundstücken zusammen:

• Teilfläche aus Flurnummer 1050/6 - Wohnhaus + Nebengebäude:	1077 m <sup>2</sup>
• Teilfläche aus Flurnummer 1040 - Wohnhaus + Nebengebäude:	4643 m <sup>2</sup>
• Teilfläche aus Flurnummer 1040/2 - Wohnhaus + Nebengebäude:	4495 m <sup>2</sup>
• <u>Flurnummer 1043/3 - öffentliche Zufahrt:</u>	<u>58 m<sup>2</sup></u>
Geltungsbereich der Außenbereichssatzung	10273 m <sup>2</sup>

Das entspricht ca. 1,03 ha.

## 2.3 Planungsrechtliche Vorgaben

### 2.3.1 Flächennutzungsplan

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche mit bestehender Bebauung dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans durch ein Deckblatt ist nicht notwendig. Die städtebauliche Entwicklung ist durch die beschlossene Außenbereichssatzung erschöpfend abgedeckt.

### 2.3.2 Naturschutzrecht / Arten- und Biotopschutz

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich im ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“. Es sind weiterhin keine Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. geschützte Naturdenkmale betroffen. Ebenso sind keine amtlich ausgewiesenen Biotope vorhanden. Der Geltungsbereich befindet sich im Naturpark Bayerischer Wald.

### 2.3.3 Denkmalschutzrecht

#### Bodendenkmäler

Gemäß den Ausführungen im Bayerischen Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich und der unmittelbaren Umgebung keine Bodendenkmäler. Der ungestörte Erhalt evtl. Denkmäler hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sind grundsätzlich auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher unbedingt mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen.

### Baudenkmäler

Gemäß den Ausführungen im Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich keine bekannten Baudenkmäler.

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmälern Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG).

### 2.3.4 Überschwemmungsgefährdung

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich gemäß dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Landesamtes für Umwelt nicht in wassersensiblen Bereichen.

### 2.3.5 Altlasten

Über Altlasten liegen dem Vorhabensträger keinerlei Informationen vor.

### 2.3.6 Immissionen

Das Satzungsgebiet schließt direkt an bestehende landwirtschaftliche Flächen an, welche teilweise intensiv genutzt werden.

Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen durch die Bewirtschaftung der anschließenden Landwirtschaftsflächen sind zu dulden. Sie müssen als ortsüblich angesehen werden.

### 2.4 Erschließung / Wasserversorgung / Abwasserentsorgung / Stromversorgung

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über öffentliche Verkehrsflächen (Gemeindeverbindungsstraße).

Die Trinkwasserversorgung ist durch die geplanten Investitionen der Stadtwerke Bogen im erforderlichen Umfang für den Außenbereich gesichert. Die Löschwasserbereitstellung ist Aufgabe der jeweiligen künftigen Bauwerber.

Das anfallende Schmutzwasser der geplanten Bebauungen wird über Kleinkläranlagen gereinigt und abgeführt.

Unverschmutztes Regenwasser muss rückgehalten und auf den jeweiligen Flurstücken ortsnah versickert werden. Die Vorgaben des Wasserwirtschaftsamts sind einzuhalten.

Die Stromversorgung kann über die Bayernwerk AG und die Stadtwerke Bogen gewährleistet werden.

Die Abfallbeseitigung wird über den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW) sichergestellt. Die Abfallbehältnisse sind zu den ortsüblich bekannten Entleerungstagen an die dafür vorgesehenen Stellen zu überführen.

\_\_\_\_\_  
Andrea Probst, 1. Bürgermeisterin

(Siegel)

vom Juli 2021

## Verfahrensvermerke


Fassung vom 04.08.2022

Vorhabensträger: Stadt Bogen  
Stadtplatz 56  
94327 Bogen  
Telefon: 09422/505-0

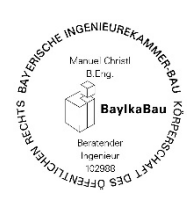
Landkreis: Straubing-Bogen

Entwurfsverfasser: Ingenieurbüro Christl  
Pfarrhofstraße 26  
94267 Prackenbach  
Telefon: 09944/307744

Aufgestellt:	Vorhabensträger:
Ingenieurbüro Christl	Stadt Bogen
Prackenbach, 04.08.2022	Bogen, .....
Manuel Christl	Andrea Probst, 1. Bürgermeisterin



.....



.....

### **3 Verfahrensvermerke**

#### **3.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 24.03.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Außenbereichssatzung Nesselbach beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

#### **3.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der o. g. Satzung in der Fassung vom 26.07.2021 hat in der Zeit vom 22.09.2021 bis 15.10.2021 stattgefunden.

#### **3.3 Billigungsbeschluss**

Der Bau- und Entwicklungsausschuss von Bogen hat die Unterlagen zur Außenbereichssatzung Nesselbach am 08.12.2021 gebilligt und die spätere Auslegung beschlossen.

#### **3.4 Öffentliche Auslegung**

Der Entwurf für die Außenbereichssatzung Nesselbach in der Fassung vom 24.01.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.02.2022 bis einschließlich 05.03.2022 öffentlich ausgelegt.

#### **3.5 Behördenbeteiligung**

Zu dem Entwurf der Außenbereichssatzung Nesselbach in der Fassung vom 24.01.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.02.2022 bis 05.03.2022 beteiligt.

#### **3.6 Satzungsbeschluss**

Der Bau- und Entwicklungsausschuss hat am 28.09.2022 die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken einzeln mit Beschluss behandelt.

Die Satzung wurde vom Bau- und Entwicklungsausschuss als Außenbereichssatzung Nesselbach beschlossen.

3.7 Ausfertigung

Stadt Bogen, den \_\_\_\_:\_\_\_\_:\_\_\_\_\_

(Siegel)

---

**Probst Andrea - 1. Bürgermeisterin**

3.8 Öffentliche Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zur Außenbereichssatzung Nesselbach wurde am \_\_\_\_:\_\_\_\_:2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung „Außenbereichssatzung Nesselbach“ mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadtverwaltung Bogen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Satzung 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.

Stadt Bogen, den \_\_\_\_:\_\_\_\_:\_\_\_\_\_

(Siegel)

---

**Probst Andrea - 1. Bürgermeisterin**





**4     Anlagen**

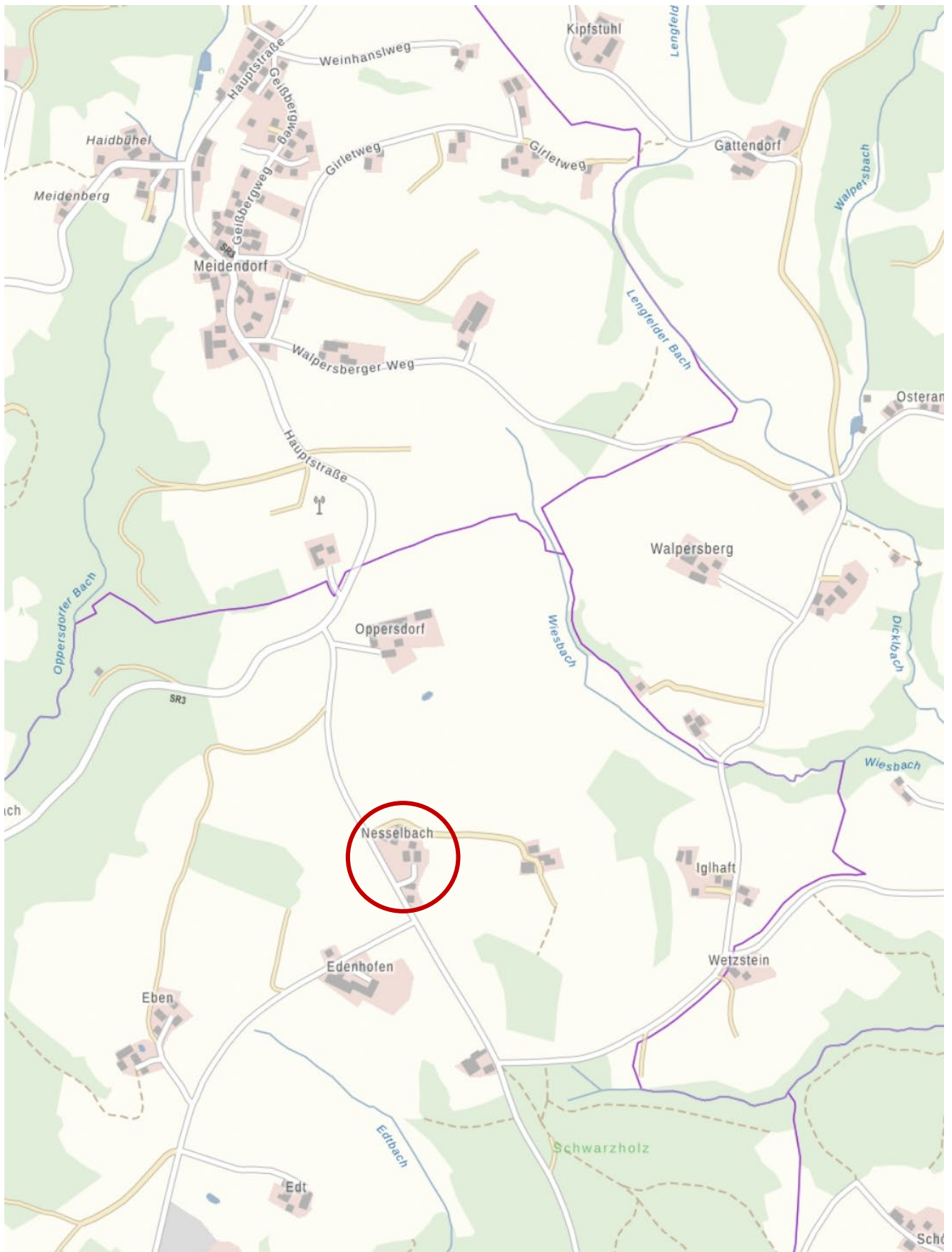
4.1    Übersichtslageplan M 1: 10.000

4.2    Katasterauszug M 1: 1000

4.3    Lageplan M 1:1000 mit planlichen Festsetzungen

4.4    Luftbild M 1:1000

4.1 Übersichtslageplan M 1: 10.000







# PLAN ZUR BESCHLUSSFASSUNG

vom Juli 2021

## Planliche Festlegungen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(MD) Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

GRZ 0,40 (fiktiv)

GELTUNGSBEREICH, BAUGRENZEN, VERKEHRSFLÄCHEN

..... Geltungsbereichsgrenze

öffentliche Verkehrsflächen,  
private Grundstückszufahrten

best. Hauptgebäude

best. Nebengebäude

Flurstücksgrenze

557 Flurnummer

GRÜNORDNUNG

bestehende Grünflächen

Index	Änderung	Datum	Name

**PLANINHALT: Lageplan**

**BAUHERR:** Stadt Bogen  
Stadtplatz 56  
94327 Bogen

**PROJEKT:** Außenbereichssatzung Nesselbach

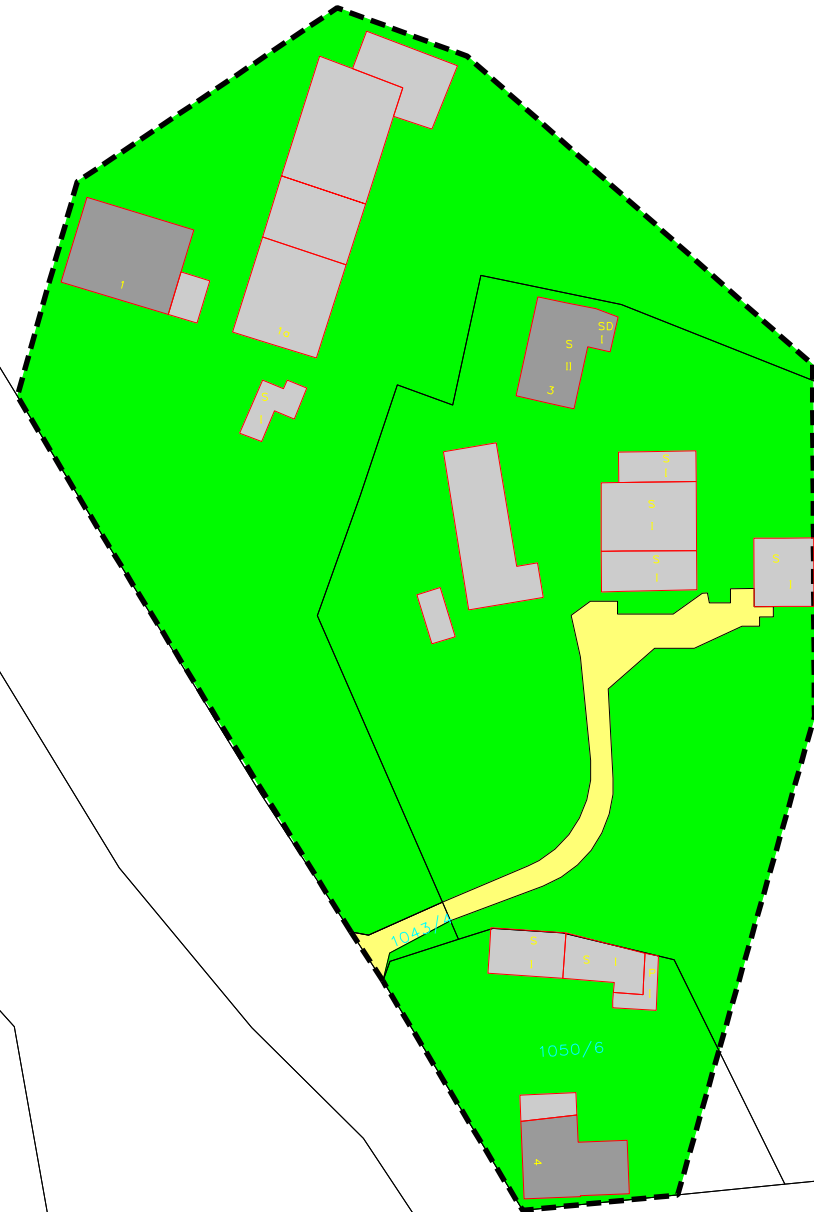


ANLAGE	4.3	MASSSTAB	1:1000	PLANGROESSE	0,12 m <sup>2</sup>
PLANNUMMER	1	PROJEKTNUMMER	I-21-05	BEARBEITET	Ch
DATUM	04. August 2022	GEZEICHNET		GEPRUEFT	Ch
UNTERSCHRIFT			DATEI	I-21-05_Lageplan.icd	

UNTERSCHRIFT

Entwurfsverfasser  Bauherr

Ingenieurbüro Christl  
Pfarrhofstraße 26  
94267 Prackenhof  
www.christl-ingenieure.de



4.4 Luftbild ca. M 1: 1000

