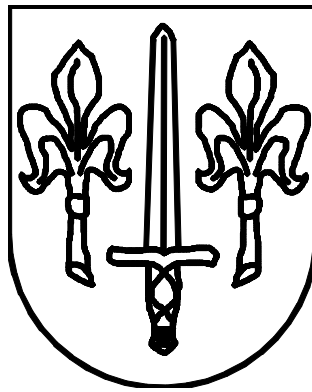


Außenbereichssatzung

„Griesmühle“

Gemeinde: Zeilarn
Landkreis: Rottal-Inn
Regierungsbezirk: Niederbayern

BEGRÜNDUNG



Vorhabensträger:	Entwurf:
GEMEINDE ZEILARN 1.BGM. WERNER LECHL RUPERTISTRASSE 22 84367 ZEILARN 10.09.2020	ARCHITEKTURBÜRO DIPL . ING (FH) MANFRED GRAMER SCHULGASSE 8 84359 SIMBACH A. INN

INHALTSVERZEICHNIS

1. Bestand inner- und außerhalb des Geltungsbereiches
 - 1.1 Allgemeine Lage
 - 1.2 Umgebende Bebauung
 - 1.3 Grundbestand im unbebauten Geltungsbereich

2. Rechtsverhältnisse

3. Ziele und Zwecke der Planaufstellung

4. Bauungs- und Erschließungskonzept

5. Grünordnung

6. Grundstücke im Geltungsbereich

7. Verfahrensvermerke

BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 9 (8) BauGB Zur Außenbereichssatzung „Griesmühle“

1. Bestand inner- und außerhalb des Geltungsbereiches

1.1 Allgemeine Lage

Das Baugebiet liegt südlich des Ortskerns Gumpersdorf an der Verbindungsstraße Gumpersdorf-Marktl.

1.2 Umgebende Bebauung

Im Westen grenzt das Plangebiet an die Verbindungsstraße. In allen anderen Richtungen ist das Plangebiet von landwirtschaftlicher Nutzfläche umgeben,

1.3 Der Grundbestand im Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst mehrere zusammengebaute Wohngebäude. An der östlichen Seite befindet sich ein Garagengebäude mit Werkstatt. Im südlichen Gartenbereiche befindet sich pro Wohngebäude ein Nebengebäude.

2. Rechtsverhältnisse

Das dargestellte Gebiet im Geltungsbereich ist im bestehenden Flächennutzungsplan bzw. Landschaftsplan der Gemeinde Zeilarn als gemischte Baufläche gewidmet. Alle Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich in Privatbesitz.

3. Ziele und Zwecke der Planaufstellung

Innerhalb des Geltungsbereiches wohnt bereits der Sohn des Grundbesitzers mit der jungen Familie. Dieser will in unmittelbarer Nähe im nördlichen Bereich ein eigenes Wohnhaus mit Garage errichten. Da in der Gemeinde Zeilarn Baugrundstücke äußerst knapp sind würde es die Gemeinde begrüßen, wenn innerhalb des Geltungsbereiches neue oder angebaute Wohngebäude errichtet werden könnten. Das neue Wohngebäude sollte sich in die bestehende Umgebung einfügen.

4. Bebauungs- und Erschließungskonzept

Der Außenbereich Griesmühle ist bereits an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen.

Ebenso ist ein Schmutzwasserkanal der Gemeinde Zeilarn vorhanden. Regenwasser kann breitflächig über die eigenen Wiesengrundstücke abgeleitet werden.

Die Verkehrsanbindung erfolgt ausschließlich über die Gemeindeverbindungsstraße

5. Grünordnung

5.1 Bestand

5.1.1 Lage und Nutzung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich im Naturraum „Isar-Inn-Hügelland“ und liegt im Talraum des Türkenbachs. Der Türkenbach liegt nord-östlich des Geltungsbereiches in einer Entfernung von ca. 150 m zum nördlichen Rand. Die Höhenlage des Plangebietes liegt ca. bei 407 m NN. Der Bachlauf des Türkenbaches, nord-östlich des Plangebietes liegt etwa bei 399 m NN.

5.1.2 Aussagen von Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Im Flächennutzungsplan und Landschaftsplan ist das Gebiet als Fläche gemischte Bebauung mit Begrünung ausgewiesen. Der Charakter im Bereich des Plangebietes sollte auch künftig so beibehalten werden. Die Eingrünung zu den landwirtschaftlichen Flächen sollte möglichst erhalten bleiben. Biotop oder Gewässer sind im Geltungsbereich nicht betroffen.

6. Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich

Bruttofläche lt. Geltungsbereich ca. 4.270 qm

Von der Außenbereichssatzung sind folgende Grundstücke betroffen:

FLNR. 120 (Teilfläche): ca. 1.793 qm

FLNR. 120/1 (Teilfläche): ca. 2.477 qm

7. Verfahrensvermerke

Am 10.09.2020 wurde die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Griesmühle“ durch den Gemeinderat beschlossen.

Der Entwurf vom 10.09.2020 der Außenbereichssatzung wurde am 10.09.2020 durch den Gemeinderat gebilligt.

Der Entwurf der Außenbereichssatzung „Griesmühle“ wurde gemäß §3 BauGB vom Bis Im Rathaus der Gemeinde Zeilarn, Rupertistraße 22, 84367 Zeilarn öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs.2 BauGB diesen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Gemeinderat hat am die Außenbereichssatzung „Griesmühle“ gemäß §35 Nr.6 BauGB, Art81 Abs. 1-3 BayBO als Satzung beschlossen.

Die Außenbereichssatzung „Griesmühle“ kann gemäß §35 Abs.6 BauGB ortsüblich bekannt gemacht werden.

Die ortsübliche Bekanntmachung ist am erfolgt.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die Außenbereichssatzung in Kraft.

Die Außenbereichssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Auf die Rechtsfolge der §§214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. Die Frist beginnt mit dem Tag der Bekanntmachung

Zeilarn, den 10.09.2020

.....
Werner Lechl 1. Bürgermeister