

AUSSENBEREICHSSATZUNG

" FREILING "

M. 1 : 1 000

Ausfertigungsdaten:

Entwurf vom **06.03.2019**

Orthophoto vom Satzungsumgriff



Entwurfsverfasser:
Dipl.-Ing. (FH) Ignaz Bürger • Architekt
Rohrbacher Strasse 31
84494 Niederbergkirchen
Tel.: 08639/5648 Fax: 08639/708429
e-mail: info@architekt-buerger.de

Niederbergkirchen, den 06.03.2019

Präambel:

Die Gemeinde Niedertaufkirchen erlässt aufgrund des § 35 Abs. 6 i.V.m. den § 3, 10 Abs. 3 und 13 Abs. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018, der Bau nutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 folgende **Außenbereichs-**satzung:

AUSSENBEREICHSSATZUNG:

Pkt. 1 Die Außenbereichssatzung umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken des Lageplanes lt. Pkt. 4 dieser Satzung.



Räumlicher Geltungsbereich der Außenbereichssatzung

Pkt. 2 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nach Pkt. 1 kann Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB, die Wohnzwecken dienen, nicht entgegengehalten werden, dass sie

- einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Pkt. 3

FESTSETZUNGEN

Pkt. 3.01



Vorgeschlagener Baukörper für ein zulässiges Wohngebäude. Dieses kann bei Einhaltung der Anforderungen an Brandschutz und Abstandsflächen nach Art. 5 u. 6 BayBO, mit variabler Firstrichtung und variablem Standort, innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche frei platziert werden. Ein Abstand von mind. 5,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen ist dabei einzuhalten.

Zur Sicherstellung der Höhenlage sind im Rahmen der Einzelbau-gestaltungen Geländeschnitte mit Höhenangaben des natürlichen und geplanten Geländes, der Geländeanschluss an benachbarte Grundstücke sowie ein Höhenbezugspunkt vorzulegen (mind. ein Längs- und ein Querschnitt).

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschoßes der Gebäude soll mindestens ca. 25 cm über Straßenoberkante bzw. Gelände liegen.

Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten. (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Keller-öffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.)

Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller werden zugelassen, wenn diese so konstruiert sind, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

Pkt. 3.02

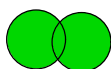
Garagen können im Hauptbaukörper integriert, an diesen angebaut, oder frei innerhalb des Grundstückes platziert werden, wenn: Die Anforderungen nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO eine Stauraumtiefe von mind. 5,0 m zu öffentl. Verkehrsflächen und ein Abstand von mind. 4,0 m zur äußeren Begrenzung der Satzung eingehalten sind.

Pkt. 3.03

Es sind aufgrund des ländlichen Charakters nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Nicht wesentlich störende Gewerbe oder Handwerksbetriebe sind ebenfalls zulässig.

Pkt. 3.04

Festsetzungen zur Grünordnung



Mit nebenstehenden Planzeichen gekennzeichnete vorhandene Bepflanzungen sind in ihrem Bestand zu sichern, zu erhalten und zu pflegen.

Für Neubaumaßnahmen erforderliche Fällungen sind zulässig und durch Ersatzpflanzungen auszugleichen, dies ist im Bauantrag detailliert darzustellen.

Geschützte Bäume i. d. S. sind:

Alle Laubbäume mit einem Stammumfang von 60 cm und mehr. Bei mehrstämmigen Baumbestand, wenn ein Stamm einen Umfang von 30 cm oder mehr erreicht und alle Stämme zusammen einen Umfang von 60 cm und mehr aufweisen - für Obstgehölze gilt dies nur für folgende Arten:

Walnuss, Holzbirne, Holunder und Hasel.



Baum, Neupflanzung.

Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauNVO für

"heimische" Laubgehölze wie Feld-Ahorn, Hainbuche, Vogel-Kirsche, Eberesche

und/oder

Obstgehölze lokaltypische Sorten, ausschließlich als Hochstämme.

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist im Einzelgenehmigungsverfahren nach § 14 BNatSchG zu bilanzieren und es sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen vorzusehen. Dies ist in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

Pkt. 3.05

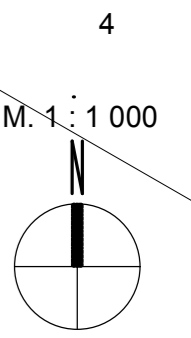
Einfriedungen

Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von max 1,1 m zulässig als Holzzäune mit senkrechter Lattung (Staketenzaun), Maschendraht- oder Metallgitterzäune mit senkrechten Stäben und Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern.

Alle Einfriedungen sind wegen der Durchlässigkeit für Kleinsäuger mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit herzustellen.

Einfriedungen und/oder Hecken zu angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind nur mit 1 m Abstand von der Grundstücksgrenze zulässig.

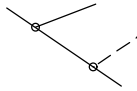
Pkt. 4 **PLANTEIL**
AUSSENBEREICHSSATZUNG
"FREILING"
Ausfertigungsdaten:
Vorentwurf am 06.03.2019



Pkt. 5

HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Pkt. 5.01



Bestehende Grundstücksgrenzen

Pkt. 5.02



Öffentliche Verkehrsflächen

Pkt. 5.03

Private Verkehrsflächen

Pkt. 5.04

512/2

Flurnummer, z. B. 512/2

Pkt. 5.05



Vorhandene Wohngebäude

Pkt. 5.06



Vorhandene Nebengebäude

Pkt. 5.07

Erschließungsvoraussetzungen:

Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde anzuschließen.

Eine Versickerung des Regenwassers ist wegen bindiger Böden nicht möglich, das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen der einzelnen Anwesen ist daher in den "Freilinger Bach" einzuleiten.

Es wird festgelegt, dass mit jedem neuen Bauantrag die Niederschlagswasserableitung bei der Fachkundigen Stelle für Wasserwirtschaft im Landratsamt Mühldorf a. Inn eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen ist.

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ist im Bauantrag darzustellen.

Pkt. 5.08

Immissionen:

Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist ohne Einschränkungen zu dulden. Es muss damit gerechnet werden, dass bei ortsüblicher und guter fachlicher Praxis durchgeführter Bewirtschaftung Geruchsbelästigungen, Lärm und Staub auch zu unüblichen Zeiten auftreten.

Ebenfalls zu dulden sind Immissionen, die unmittelbar von landwirtschaftlichen Betrieben ausgehen.

Pkt. 5.09

Meldepflicht:

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bay. Landesamt f. Denkmalpflege od. der Unteren Denkmalschutzbehörde (UDB) gem. Art. 8 Abs. 1 u. 2 DSchG unterliegen. Aufgefundene Gegenstände u. Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen, wenn die UDB die Gegenstände nicht vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Pkt. 5.10

Kartengrundlage:

Digitaler Flurkartenauszug (DFK) der Gemeinde vom 14.09.2018

Stand: ca. Dezember 2015

Planzeichnungen zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Verfahrensvermerke zur Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung der Außenbereichssatzung beschlossen.

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Außenbereichssatzung wurde in der Fassung vom (mit der Begründung) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich beteiligt.

4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Niedertaufkirchen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die 1. Änderung der Außenbereichssatzung "FREILING" in der Fassung vom beschlossen.

Rohrbach, den

Siegel

.....
Sebastian Winkler, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

Rohrbach, den

Siegel

.....
Sebastian Winkler, 1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am Die Außenbereichssatzung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Rohrbach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Die 1. Änderung der Außenbereichssatzung "Freiling" tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Rohrbach, den

Siegel

.....
Sebastian Winkler, 1. Bürgermeister

Begründung zur 1. Satzungsänderung nach § 35 Abs. 6 BauGB

Planungsrechtliche Voraussetzungen und Ziele der Satzung:

1. Die Außenbereichssatzung wird auf der Grundlage des § 35 Abs. 6 BauGB entwickelt. Im rechtskräftigen F-Plan ist der Satzungsbereich als "Fläche für die Landwirtschaft" bzw. als Außenbereich dargestellt.
2. Die Außenbereichssatzung dient folgenden Zielen und Zwecken:
 Beim Weiler Freiling handelt es sich um einen bebauten Bereich im Außenbereich, der nicht nur landwirtschaftlich geprägt ist und in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.
 Nach Anfragen eines Grundstückseigentümers bezüglich der Zulässigkeit eines Wohnhausneubaues fand eine Besprechung mit dem LRA Mühldorf a.Inn statt.
 Gemäß diesen Gesprächen ist als Voraussetzung für die Genehmigung von Vorhaben eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB erforderlich.
 Mit der Satzung werden nur neue Wohngebäude im Bereich der natürlichen Lücken zugelassen. Ein weiteres Ziel der Satzung ist, eine sinnvolle Nutzung oder Ersatzbauten für teilweise leer stehende und so dem Verfall preisgegebene Gebäude zu ermöglichen.
 Der Planung kann daher nicht entgegen gehalten werden, dass sie die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lässt.
 Der am freien Ortsrand vorhandene ortsbildprägende Baumbestand soll erhalten werden. Im Bereich des möglichen Neubaus werden am noch freien Ortsrand im Norden Eingrünungsmaßnahmen (Obstbäume) festgesetzt, um den baulichen und räumlichen Abschluss zur freien Kulturlandschaft zu sichern. Die grünordnerischen Festsetzungen sind städtebaulich erforderlich zur Wahrung der berührten Belange des Orts- und Landschaftsbildes.

Niederbergkirchen, den

Rohrbach, den

Der Planverfasser:

.....
 Dipl.-Ing. (FH) Ignaz Bürger
 Architekt

.....
 Sebastian Winkler, 1. Bürgermeister