

Außenbereichssatzung

„Maxing“



Luftbild Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern

Die Gemeinde Erharting 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 § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019, der Baunutzungsverordnung (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 § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26.03.2019 folgende Außenbereichssatzung:

Außenbereichssatzung der Gemeinde Erharting für den Ortsteil Maxing nach § 35 Abs. 6 BauGB

§ 1 Wohnzwecken dienende Vorhaben im Außenbereich

Vorhaben auf Grundstücken im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung, die Wohnzwecken dienen, kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen

§ 2 Handwerks- und Gewerbebetrieben dienende Vorhaben im Außenbereich

§1 dieser Satzung gilt für kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe im räumlichen Geltungsbereich entsprechend.

§ 3 Zulässigkeit von Vorhaben

(1) Vorhaben im Sinne der §§1 und 2 dieser Satzung sind nur zulässig, wenn sie sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundstücksfläche die überbaut werden soll und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

(2) Bestehende Streuobstwiesen, frei wachsende Gehölzstände aus heimischen Arten und ortsbildprägende Einzelgehölze sind zu erhalten oder durch geeignete Arten zu ersetzen.

Bäume und Sträucher sind entsprechend der nachfolgenden Auswahlliste zu pflanzen:

Obstbäume heimischer Sorten, Hasel, Schlehe, Feldahorn, Holunder, Hartriegel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Kreuzdorn, Faulbaum, Hundsrose, Weinrose, Feldrose, Hechtrose, Wolliger Schneeball, Gewöhnlicher Schneeball, Kornelkirsche, Heckenkirsche, Traubenkirsche.

Landschaftsfremde Nadelgehölze sowie exotische, buntlaubige Züchtungen von Gehölzen sowie geschnittene Hecken dürfen nicht verwendet werden.

(3) Oberflächenbefestigungen für Stellplätze und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, Rasengittersteinen, Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfuge) anzulegen.

(4) Bei der Anlage von Zäunen dürfen keine Sockel verwendet werden. Bei den Zaunanlagen sind die unteren 10 cm freizuhalten, um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten.

(5) Höhenentwicklung der Gebäude. Die zulässige Wandhöhe wird mit max. 6,50 m ab OK FFB festgesetzt.

(6) Es sind nur Einzelhäuser zugelassen. Aufgrund des ländlichen Charakters sind max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

(7) Erschließungsvoraussetzungen: Die Gebäude sind vor der Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde anzuschließen. Anlagen zum Lagern, Umschlagen, Abfüllen, Herstellen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe müssen so beschaffen sein und so eingebaut, aufgestellt, unterhalten und betrieben werden, dass eine Verunreinigung von Grundwasser oder Oberflächengewässern nicht zu befürchten ist. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen dem Landratsamt Mühldorf Wasserrecht, angezeigt werden. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ist im Bauantrag darzustellen.

(8) Immissionen: Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist ohne Einschränkung zu dulden, sofern diese nach ortsüblichen Verfahren und guter fachlicher Praxis durchgeführt wird.

(9) Zur Sicherstellung der Höhenlage sind im Rahmen der Einzelbaugestaltungen Geländeschnitte mit Höhenangaben des natürlichen und des geplanten Geländes, der Geländeanschluss an benachbarte Grundstücke sowie ein Höhenbezugspunkt vorzulegen.

(10) Bei Neubauten sind die erforderlichen Abstände zwischen Landwirtschaft und Wohnen entsprechend den Abstandsregelungen in den Arbeitspapieren „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ des Bayerischen Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ zu berücksichtigen.“

(11) Zu jedem Bauantrag mit einer Neuversiegelung über 200 m² oder sofern das laut Außenbereichssatzung zu erhaltende Gehölze entfernt wird, ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Hierbei ist eine landschaftsgerechte Einbindung der Baukörper bzw. eine Ermittlung des gemäß Bayerischer Kompensationsverordnung entstehenden Kompensationsbedarfs samt zugehörigen Ausgleichsmaßnahmen enthalten. (§14 ff BNatSchG i.V.m. § 17 Abs. 4 BNatSchG)


(12) Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist jeweils eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim Landratsamt Mühldorf, Wasserrecht zu beantragen.

(13) Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses soll mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Das Gebäude ist bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller – soweit geplant – wasserdicht und sofern erforderlich auftriebssicher, dies gilt für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen, etc.)

(14) Für jede Baumaßnahme ist eine Befreiung von der Verboten der Schutzgebietsverordnung (Schutzzone III B) zu beantragen

(15) Festsetzungen durch Planzeichen:


a)  Geltungsbereich der Außenbereichssatzung


b)  zu erhaltende und/ oder zu pflanzende Einzelbäume und Sträucher
Zu verwenden sind heimische Arten.

(16) Hinweise durch Planzeichen:

a)  Flurstücksgrenze

b) **815** Flurnummer

c)  bestehendes Gebäude (Wohnhaus)

d)  bestehendes Gebäude (Nebengebäude)

§ 4 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Lageplan vom 17.06.2020 Maßgebend, der Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 5 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3. BauGB in Kraft.

Erharting 03. Juli 2020



Matthias Huber , 1. Bürgermeister

Hinweise:

Auf die Meldepflicht bei zu Tage tretenden Bodendenkmälern gemäß Art.8 BayDSchG wird hingewiesen.

Im Planungsgebiet befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH. Der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen darf durch Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden.

Eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen zur Einhaltung geltender Grenzwerte nach den einschlägigen Richtlinien sind auf Kosten des Maßnahmenträger vorzunehmen. Hinsichtlich dieser Lärmschutzmaßnahmen bestehen keine Erstattungs- bzw. Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Bundesrepublik Deutschland oder dem Freistaat Bayern.

Das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen Ausgabe 2013 – siehe u. a. Abschnitt 6 ist zu beachten.

Auf die Hochwasserschutzfibel sowie der Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung wird verwiesen. Der Abschluss einer Elementarversicherung empfohlen.

Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen ist die DIN 18915 und DIN 19731 zu beachten. Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V. sowie die auf die Hinweise der DIN 19639

Begründung der Satzung 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“ dargestellt.

Beim Ortsteil Maxing handelt es sich um einen bebauten Bereich im Außenbereich, bei dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Diese vorhandene Bebauung ist nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Den Geltungsbereich der Satzung bestimmt die vorhandene Bebauung.

(2) Die Außenbereichssatzung dient folgenden Zielen und Zwecken:

Im Ortsteil Maxing ergibt sich ein Bedarf für nicht privilegierte Wohnbebauung. Die Gemeinde Erharting möchte diese Bauabsichten unterstützen, soweit das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. In dem Bereich ist schon Wohnbebauung vorhanden, die Entstehung einer Splittersiedlung ist soweit nicht zu befürchten. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist gewährleistet.

Die vorliegende Satzung soll die Voraussetzungen für eine Genehmigungsfähigkeit zusätzlicher Wohngebäude sowie Wohnungserweiterungen begründen. Ziel der Planung ist eine maßvolle bauliche Entwicklung im Sinne einer Schließung von Baulücken.

(3) Umwelt- und Landschaftsschutz: Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt. Dementsprechend sind weder ein Umweltbericht noch eine Angabe, welche Arten umweltbezogener Information verfügbar sind, erforderlich.

Verfahrensvermerke
Satzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB

Außenbereichssatzung Maxing

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 22.11.2019 die Aufstellung der Außenbereichssatzung Maxing beschlossen.

Erharting, den 03.07.2020



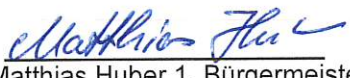

Matthias Huber 1. Bürgermeister

2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 11.03.2020 bis einschließlich 14.04.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Erharting, den 03.07.2020




Matthias Huber 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 11.03.2020 bis einschließlich 14.04.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Erharting, den 03.07.2020




Matthias Huber 1. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Erharting hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 17.06.2020 die Außenbereichssatzung in der Fassung vom 17.06.2020 beschlossen.

Erharting, den 03.07.2020




Matthias Huber 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

Erharting, den 03.07.2020





Matthias Huber 1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 03.07.2020 Die Außenbereichssatzung Maxing 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 Außenbereichssatzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Erharting, den 03.07.2020




Matthias Huber 1. Bürgermeister

Lageplan zur Außenbereichssatzung "Maxing" Entwurf 17.06.2020

