

Gemeinde Unterreit
LANDKREIS MÜHLDORF A.INN

Plan- u. Textteil mit Begründung

AUSSENBEREICHSSATZUNG

“ KOCHÖD “

M 1:1000

Fertigungsdaten:

Vorentwurf am 30.08.2011

Entwurf am 06.09.2011

Geändert Ä am 07.02.2012

Orthophoto vom Satzungs- Umgriff

M 1 : 2500



PLANVERFASSER:

THOMAS SCHWARZENBÖCK
ARCHITEKT - STADTPLANER
HERZOG-ALBR.-STR. 6 - 84419 SCHWINDEGG
TEL 08082 / 9420.6 FAX 08082 / 9420.7
E-MAIL info@schwarzenboeck.com

SCHWINDEGG, DEN

06.09.2011

Präambel:

Die Gemeinde Unterreit erlässt aufgrund des § 35 Abs. 6 i.V.m. den § 3, 10 Abs. 2 und 3 und 13 Abs. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 BGBl. I S. 1509), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4 des Gesetzes vom 25.02.2010, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert am 27.07.2009 folgende

Außenbereichssatzung:**§ 1**

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



Räumlicher Geltungsbereich der Außenbereichssatzung

§ 2

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nach § 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.

§ 3**FESTSETZUNGEN****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 des Grundstückes frei platziert werden. Ein Abstand von mind. 3,0 m zu öffentl. Verkehrsflächen ist dabei einzuhalten.

3.02

entfällt

3.03

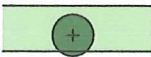
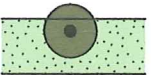
Garagen können im Hauptbaukörper integriert, an diesen angebaut, oder frei innerhalb des Grundstückes platziert werden, wenn:

Die Anforderungen nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO, eine Stauraumtiefe mind. 5,0 m zu öffentl. Verkehrsflächen, ein Abstand von mind. 4,0 m zur äußeren Begrenzung der Satzung und ein Grenzabstand von mind. 0,50 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze eingehalten sind.

3.04

Es sind nur Einzelhäuser zugelassen, aufgrund des ländlichen Charakters sind max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

Nicht wesentlich störende Gewerbe- oder Handwerksbetriebe in Verbindung mit einer Wohneinheit sind ebenfalls zulässig.

- 3.05 Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen in Gebäudemitte, bis zum Schnittpunkt der Außenkante-Umfassungsmauer mit Oberkante-Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes.
Die zulässige Wandhöhe **H** wird wie folgt begrenzt:
Für Wohngebäude auf **max. 5,50 m**
Für Garagen auf **max. 3,00 m**
Für Wohngebäude im Ausschwingbereich der 20 kV-Leitung ist nur eine Wandhöhe von **max. 4,50 m** zulässig.
- 3.06 Zur baulichen Gestaltung werden gem. Art. 81 BayBO Festsetzungen getroffen.
Bei Gestaltung der Baukörper sind folgende wesentliche Gestaltungselemente zu berücksichtigen:
- die Bebauung muss dem ländlichen Charakter der Umgebungsbebauung angepasst sein,
 - klar gegliederte, längsgerichtete rechteckige Baukörperform mit Satteldach, mit einem Seitenverhältnis von mind. 7 : 5,
 - Lochfassade mit überwiegendem Anteil geschlossener Flächen.
- 3.07 Befestigte Flächen für Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- 3.08 Festsetzungen zur Grünordnung
-  Mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneteter vorhandener Nussbaum ist im Bestand zu sichern, zu erhalten und zu pflegen, Fällung ist unzulässig.
-  Mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichnetete vorhandene Bepflanzungen sind in ihrem Bestand zu sichern, zu erhalten und zu pflegen.
- Im Zuge der Neubaumaßnahmen erforderliche Fällungen sind zulässig und durch Ersatzpflanzungen auszugleichen, dies ist im Bauantrag detailliert darzustellen.
-  Baum, Neupflanzung
Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 für
Laubgehölze wie Feld-Ahorn, Hainbuche, Vogel-Kirsche, Eberesche
und/oder Obstgehölze lokaltypischer Sorten
-  Randeingrünung mit Obstbäumen lokaltypischer Sorten;
Diese Flächen sind vom jeweiligen Eigentümer in ihrem Bestand zu sichern und als Ortsrandeingrünung dauerhaft zu erhalten,
Einfriedungen zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind nur mit 1 m Abstand von der Grundstücksgrenze zulässig.
-  Ortsbildprägender Obstgarten-Bestand,
in seinem Bestand zu erhalten und zu pflegen.

§ 4

PLANTEIL

M 1:1000

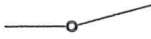
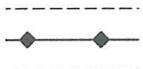
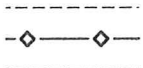
Entwurf
Geändert

am 06.09.2011
am 13.12.2011



§ 5

HINWEISE

- 5.01  Bestehende Grundstücksgrenzen
- 5.02  Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- 5.03 163/2 Flurstücknummer, z.B. 163/2
- 5.04  Vorhandene Wohngebäude
- 5.05  Vorhandene Nebengebäude
- 5.06  vorhandene 20 kV-Freileitung mit Schutzstreifen
-  vorhandene Gashochdruckleitung Finsing-Bierwang (FB10) DN500/PN70 mit Begleitkabel und Schutzstreifen
Innerhalb des Schutzstreifens sind jegliche Maßnahmen unzulässig, Bauarbeiten im Bereich der Leitungen sind nur einvernehmlich zulässig, wenn eine örtliche Einweisung erfolgt ist.
- 5.07  Privatstraße (Zufahrt) mit dinglich gesichertem Geh-, Fahrt- u. Leitungsrecht
Herstellung, Verkehrssicherung und Unterhalt erfolgt durch die begünstigten Angrenzer, ebenso erforderliche Abänderungen an Einfriedungen, Gehsteig und/oder Straße (Absenkung etc.) sowie von Straßenbeleuchtung, EVU- und Telekom-Verteilern etc.
- 5.08 Erschließungsvoraussetzungen:
Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.
Die Kleinkläranlagen der einzelnen Anwesen sind, soweit noch nicht geschehen, gemäß den gesetzlichen Anforderungen nach dem Stand der Technik nachzurüsten. Näheres bestimmt die Fachkundige Stelle im Landratsamt Mühldorf a. Inn.
„Das Niederschlagswasser ist nach den Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) -möglichst flächig in Mulden oder ggf. Rigolen - zu versickern.“
- 5.09 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.

5.10 Denkmalschutz:



Baudenkmäler

„Kapelle, kleiner Satteldachbau, Ende 18. Jh.“

und

„Hakenhof; Wohnstallhaus, zweigeschossiger Flachsatteldachbau in Bruchsteinmauerwerk mit Bundwerk am Wirtschaftsteil, Mitte 19. Jh.; quer angeschlossenen Flachsatteldachstadel mit Bundwerk und überbautem Blockbau-Getreidekasten, nach 1850 und älter“

Für Erhaltung, Nutzung und Veränderung dieser Denkmäler gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG. Aufgrund dessen ist das Bay. Landesamt f. Denkmalpflege bei allen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler unmittelbar oder in Ihrem Nahbereich betroffen sind zu beteiligen.



Auch für Solaranlagen im Nähebereich von Denkmälern ist eine Erlaubnis nach Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG erforderlich.

Meldepflicht: Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bay. Landesamt f. Denkmalpflege oder 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.

5.11 Grenzabstände für Pflanzungen:



Bei den Pflanzungen sind Art. 47 u. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.82 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten.

5.12 Kartengrundlage:

Ausschnitt aus amtl. Katasterblatt M 1 : 1000

Digitaler Flurkartenauszug (DFK) der Gemeinde

Vermessungsamt Mühldorf a. Inn, Stand: ca. Dez. 2010

v. 25.05.2011

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

Verfahrensvermerke zur Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 06.09.2011 die Aufstellung des Außenbereichs-Satzung beschlossen.

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Außenbereichs- Satzung wurde in der Fassung vom 06.09.2011 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.10.2011 bis einschließlich 07.11.2011 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 28.09.2011 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

3. Beteiligung der Behörden:

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.10.2011 bis einschließlich 07.11.2011 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

4. Erneute Öffentliche Auslegung

Der geänderte Entwurf der Außenbereichs- Satzung wurde in der Fassung vom 06.09.2011, geä. 13.12.2011 mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 17.01.2012 bis einschließlich 01.02.2012 erneut öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 09.01.2012 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

5. Erneute Beteiligung der Behörden

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 17.01.2012 bis einschließlich 01.02.2012 zu den Änderungen u. Ergänzungen erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

6. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Unterreit hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 07.02.2012 die Außenbereichs-Satzung "KOCHÖD" in der Fassung vom 06.09.2011, geä. 07.02.2012 beschlossen.

Gars a. Inn, den 09.02.2012



Forstmeier

Forstmeier, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt:

Gars a. Inn, den 09.02.2012



Forstmeier

Forstmeier, 1. Bürgermeister

8. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 13.02.2012. Die Außenbereichs- Satzung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Unterreit 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).

Der Außenbereichs- Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Gars a. Inn, den 29.02.2012



Forstmeier

Forstmeier, 1. Bürgermeister

Begründung zur Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB

A 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 Ort Kochöd handelt es sich um einen bebauten Bereich im Außenbereich, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt und in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.
 Nach Anfragen mehrerer Grundstückseigentümer bezüglich der Zulässigkeit von Wohnhausneubauten fand eine Besprechung und Ortsbesichtigung mit dem Landratsamt Mühldorf a.Inn statt.
 Gemäß diesen Gesprächen ist als Voraussetzung für die Genehmigung der Vorhaben eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB erforderlich.
 Insgesamt werden in der Satzung 8 neue Wohngebäude im Bereich der natürlichen Lücken zugelassen. An den noch freien Ortsrändern werden in der Satzung Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt, die den baulichen und räumlichen Abschluss zur freien Kulturlandschaft sichern.
 Der Planung kann daher nicht entgegen gehalten werden, dass sie die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lässt.
3. Bezüglich der vorh. 20 kV-Freileitung fanden Gespräche mit E.ON statt bei denen vereinbart wurde, dass die zulässigen Gebäudehöhen in den Ausschwingbereichen der Freileitung im Verfahren nach § 4.2 BauGB geprüft werden.
 Die Grundstückseigentümer befinden sich mit E.ON auch noch in Preisverhandlungen über eine mögliche Verkabelung der Freileitung.

B Verfahrenshinweise:

Die Aufstellung der Außenbereichs- Satzung erfolgt gemäß § 35 Abs. 6 BauGB im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB.
 Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Änderungen v. 13.12.2011:

Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und der TÖB nach § 4 (2) BauGB wurden nach der Abwägung im Gemeinderat vom Planverfasser in Text- und Planteil eingearbeitet

Wegen umfangreicher Änderungen und Ergänzungen, sowohl im Plan- wie auch im Textteil, wird der geänderte Entwurf gem. § 4a Abs. 3 BauGB in verkürzter First erneut öffentlich ausgelegt, mit dem Hinweis darauf, dass Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können.

Ä

Änderungen, Satzungsbeschluss v. 07.02.2012:

Die Verfahrensvermerke wurden vervollständigt,
 bei Ziff. 5.10 ein zusätzl. Hinweis aufgenommen, dass auch für Solaranlagen im Nähebereich von Denkmälern eine Erlaubnis nach Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG erforderlich ist
 und unter Ziff. 5.11 ein Hinweis bezüglich gesetzlich vorgeschriebener Grenzabstände für Pflanzungen aufgenommen.

Schwindegg, 06.09.2011

geändert: 07.02.2012

Der Planverfasser:

Thomas Schwarzenböck, Architekt

Gars a.Inn, den 09.02.2012

Forstmeier, 1.Bürgermeister