Gemeinde Unterreit
LANDKREIS MÜHLDORF A.INN

Plan- u. Textteil mit Begründung

AUSSENBEREICHSSATZUNG
" ULLADING "

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.

Pferdekoppel

Für den mit diesem Planzeichen festgesetzten Bereich gilt dies nur, soweit das Vorhaben für die Nutzung als Pferdekoppel erforderlich ist, insbesondere für die Errichtung von Einfriedungen.

§ 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.

Bei Neubauten sind die erforderlichen Abstände zwischen Landwirtschaft und Wohnen entsprechend den Abstandsregelungen in den Arbeitspapieren, Immissionsschutz in der Landwirtschaft des Bay. Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft zu berücksichtigen."

3.02 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
zwischen Satzungsfläche mit Baurecht und Pferdekoppel

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,
sowie Stallungen zur Pferdehaltung nicht privilegierter Vorhaben, 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**

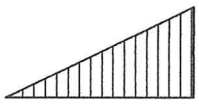
Für Garagen auf **max. 3,00 m**.

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,
- entfällt.

3.07 Befestigte Flächen für Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

3.08 Anbaufreie Zone, Innere Begrenzung der
20 m Anbauverbotszone zur Staatsstraße St 2092



Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge;
innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.
Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

3.09

Festsetzungen zur Grünordnung

Mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichnete 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.

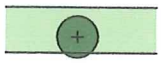
Baum, Neupflanzung

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

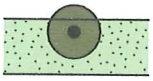
Laubgehölze wie Feld-Ahorn, Hainbuche, Vogel-Kirsche, Eberesche

und/oder Obstgehölze lokaltypischer Sorten

Baumstandorte im Planteil sind innerhalb der Grundstücke variabel, in Verteilung und Gesamtzahl jedoch verbindlich.



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

§ 5 HINWEISE

5.01 Bestehende Grundstücksgrenzen

5.02 entfällt

5.03 642 Flurstücknummer, z.B. 642

5.04 Vorhandene Wohngebäude

5.05 Vorhandene Nebengebäude

5.06 Privatstraße entfällt

5.07 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- zu versickern."

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.

5.09 Denkmalschutz:
D Baudenkmal „ehem. Kleinbauernhaus, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Blockhaus-Obergeschoss und Bundwerkteilen, Anfang 19.Jh."
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.
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.

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

5.11 Kartengrundlage:
Ausschnitt aus amtl. Katasterblatt M 1 : 1000
Digitaler Flurkartenauszug (DFK) der Gemeinde v. 25.05.2011
Vermessungsamt Mühldorf a. Inn, Stand: ca. Dez. 2010

5.12 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 **"ULLADING"** in der Fassung vom 06.09.2011, geä. 07.02.2012 beschlossen.

   Gars a.Inn, den 09.02.2012

   Siegel

   Forstmeier, 1. Bürgermeister

7. **Ausgefertigt:**

   Gars a.Inn, den 09.02.2012

   Siegel

   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

   Siegel

   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 Ullading 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 und eines Gewerbebetriebes in ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden 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 7 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.
   Ergänzend werden im Satzungsbereich Sichtdreiecke zur St 2092 und Pferdekoppeln aufgenommen, bei letzteren werden jedoch nur Einfriedungen zugelassen.

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 und unter Ziff. 5.10 ein zusätzl. Hinweis bezüglich gesetzlich vorgeschriebener Grenzabstände für Pflanzungen aufgenommen.

Schwindegg, 06.09.2011
geändert: **07.02.2012**

Gars a.Inn, den 09.02.2012

Der Planverfasser:

.....
Thomas Schwarzenböck, Architekt

.....
Forstmeier, 1.Bürgermeister