

**Satzung  
der Gemeinde Eiselfing  
nach § 35 Abs. 6 BauGB (Lückenfüllsatzung)  
für das Gebiet Hausmehring**

**vom**

Aufgrund des § 35 Abs. 6 BauGB vom 27.08.1997 (BGBl I S 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juli 2003 (BGBl. I S 1250) i. V. m. Art 23 GO in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Dezember 2002 (GVBl. S. 962), erlässt die Gemeinde Eiselfing nach Durchführung des Genehmigungsverfahrens beim Landratsamt Rosenheim folgende Satzung:

**§ 1  
Räumlicher Geltungsbereich**

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieser Satzung ergeben sich aus dem beigegeführten Lageplan, der Bestandteil dieser Satzung ist.

**§ 2  
Rechtswirkungen**

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben/kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 6 BauGB. Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben/kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben kann nicht entgegeng gehalten werden, dass sie

- einer Darstellung des Flächennutzungsplanes für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

**§ 3  
Sonstige Bestimmungen**

Zulässig sind zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude.

**§ 4  
Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Eiselfing, **27. MAI 2004**

*D. Oberhuber*


Oberhuber  
Erster Bürgermeister

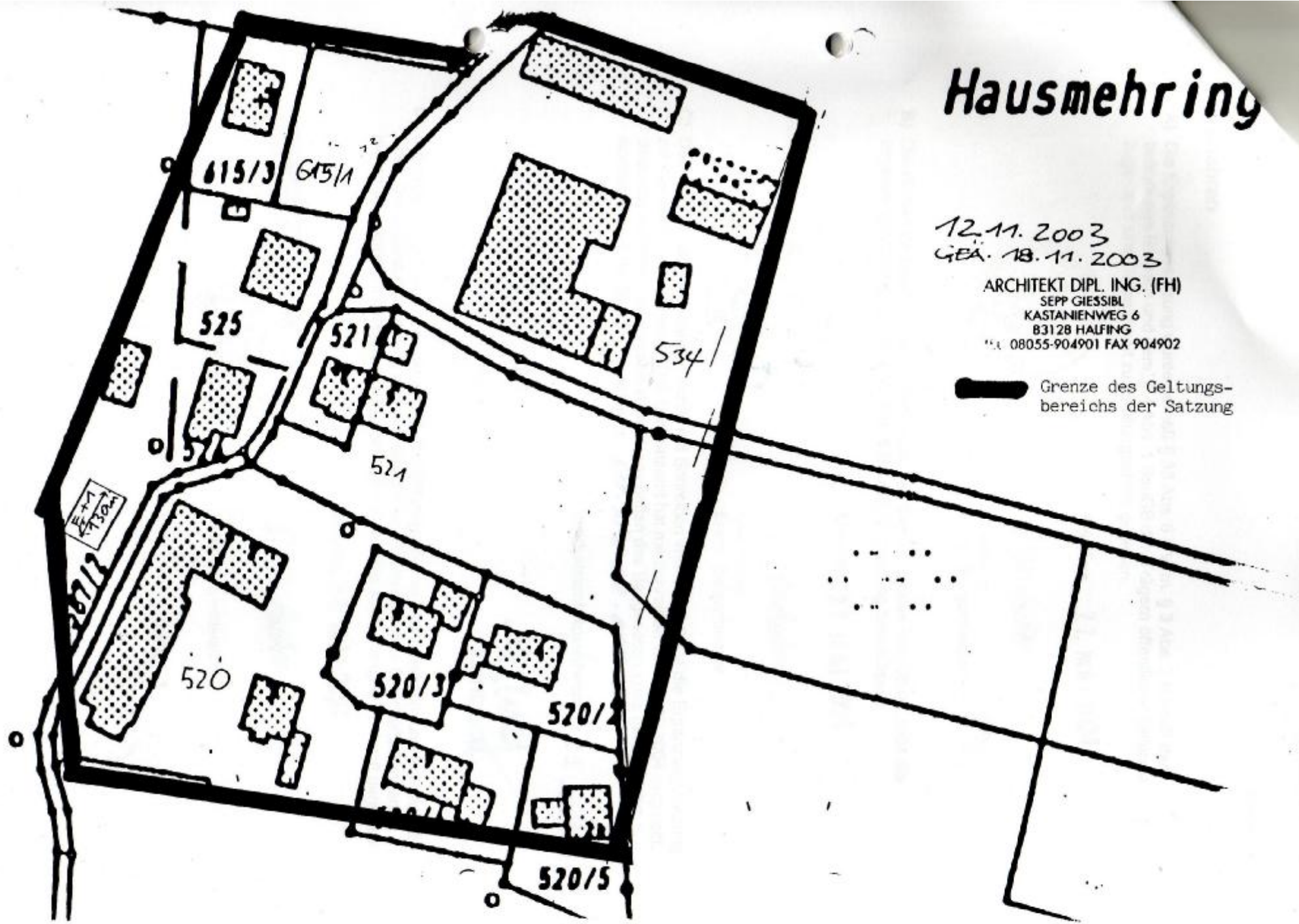


# Hausmehrung

12.11.2003  
GEA. 18.11.2003

ARCHITEKT DIPL. ING. (FH)  
SEPP GIESSIBL  
KASTANIENWEG 6  
83128 HALFING  
TEL 08055-904901 FAX 904902

 Grenze des Geltungs-  
bereichs der Satzung



## Verfahren

- A) Die Ergänzungssatzung wurde gemäß § 35 Abs. 6 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB den betroffenen Bürgern und gem. § 4 Abs. 1 BauGB den Trägern öffentlicher Belange zugesandt und Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.



Eiselfing, 27. MAI 2004

*J. Oberhuber*

Oberhuber  
Erster Bürgermeister

- B) Die Gemeinde Eiselfing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 06.04.2004 die Ergänzungssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB als Satzung beschlossen.



Eiselfing, 27. MAI 2004

*J. Oberhuber*

Oberhuber  
Erster Bürgermeister

- C) Dem Landratsamt Rosenheim wurde mit Schreiben vom 07.04.2004 die Ergänzungssatzung zur Genehmigung vorgelegt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 18.05.2004 mitgeteilt, dass das Verfahren entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt worden ist und die Satzung genehmigt. *610-1/2 62-007/000*



Landratsamt Rosenheim, 23. Juni 2004

*J. Limbeck*  
Limbeck

- D) Die Ergänzungssatzung wurde am 28.05.2004 ortsüblich bekannt gemacht und tritt damit in Kraft. Die Ergänzungssatzung wird seit diesem Tag zu den üblichen Geschäftsstunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten, über Ihren Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Eiselfing, 28. MAI 2004



*J. Oberhuber*

Oberhuber  
Erster Bürgermeister

# Begründung

## Ortsplanung

Hausmehring ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. In Hausmehring soll westlich der Hofstelle Fichter auf Flur Nr. 596 eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus entstehen. Die Schwester des Eigentümers des Betriebes auf Flur Nr. 520 hat dringenden Wohnraumbedarf. Mittelfristig besteht auch für die Kinder des Eigentümers des Landwirtschaftlichen Betriebes auf Flur Nr. 534 Bedarf. Auf Flur Nr. 521 soll innerhalb der bebauten Ortsteile eine lockere Bebauung mit Einheimischenbindung ermöglicht werden. Die Gemeinde Eiselfing ist bestrebt, hier für Einheimische Wohnraum zu schaffen. Die betroffenen Grundstückseigentümer binden sich durch notariell beurkundeten Vertrag an das Einheimischenmodell der Gemeinde Eiselfing.

Hausmehring ist ein bebauter Bereich im Außenbereich der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist. Die Wohnbebauung im Ort überwiegt. Deshalb soll mit der Lückenfüllungssatzung eine Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich erfolgen. Durch die möglichen zusätzlichen Wohngebäude soll eine verträgliche Ortsentwicklung stattfinden, welche die Entwicklungsmöglichkeiten des ansässigen landwirtschaftlichen Betriebes (Flur Nr. 534) und des Milchfahrer-Betriebes (Flur Nr. 520) nicht beeinträchtigt.

## Abwasserbeseitigung

Nach dem Abwasserkonzept der Gemeinde Eiselfing haben die Grundstückseigentümer selbst für die Beseitigung des Schmutzwassers zu sorgen.

Die Schmutzwasserentsorgung der Wohngebäude auf Flur Nr. 520, und 520/1-4 wird über eine private Pflanzenkläranlage geregelt. Die Anlage soll auch für einen Teil der geplanten Neubebauung dienen. Im Übrigen sind Kleinkläranlagen mit biologischer Abwasserreinigung zu errichten. Für die Beseitigung des Niederschlagswassers hat durch Versickerung zu erfolgen, die Technischen Regeln für das schadlose Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind zu beachten.

## Hinweise:

Die geplante Bebauung stellt einen geringen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Auf eine Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen wird verzichtet. Als Ersatz für die versiegelten Flächen entlang der Plangrenze ist eine ausreichende Bepflanzung als Ortsrandeingrünung mit Obst-, Laubbäumen sowie fruchttragenden Heckensträuchern vorzusehen.

Je Gebäude ist als Maßnahme zum Ausgleich gemäß §1 a Abs. 3 Bau GB eine Fläche von 320m<sup>2</sup> als Streuobstwiese anzulegen. Je 80m<sup>2</sup> ist mind. ein Obsthochstamm zu pflanzen. Die Mahdintensität im Bereich der Streuobstwiesen ist zu vermindern (max. 2x/Jahr).

Für nachfolgende Baumassnahmen erfolgt die Beurteilung der Eingriffs in die Natur nach den Bestimmungen der § 18 ff. Bundesnaturschutzgesetz im Einzelfall.

Zur Stallung des auf Flur Nr. 534 befindlichen landwirtschaftlichen Betriebes ist ein Abstand von 15 m einzuhalten.

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die entsprechenden Vorschriften NWFreiV vom 1.1.2000, TRENGW vom 12.1.2000 sowie das ATV-DVWK-A 138 vom Jan. 2002 einzuhalten.

Bei Neubaumassnahmen ist mit dem Zweckverband zur Wasserversorgung der Schonstetter Gruppe eine Sondervereinbarung gemäß §8 WAS des Zweckverbandes abzuschließen.

Vor Beginn der Bauarbeiten muss von der Baufirma mit dem E.ON Kundencenter in Ampfing Tel. 08636-9810 wegen der Lage der Erdkabel Kontakt aufgenommen werden.