

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

**vom 17.11.2004**

Aufgrund des § 35 Abs. 6 BauGB vom 27.08.1997 (BGBl I S 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juli 2002 (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 beigefügten Lageplan M 1:1000, der Bestandteil dieser Satzung ist.

**§ 2**

**Rechtswirkungen**

- (1) 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 entgegengehalten werden, dass sie
  - einer Darstellung des Flächennutzungsplanes über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
  - die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.
- (2) Die Rechtswirkungen nach Abs. 1 beschränken sich auf die in dem beiliegenden Lageplan eingezeichneten Baufenster.

**§ 3**

**Sonstige Bestimmungen**

Bei Neubauten sind lediglich Einzelhäuser mit höchstens zwei Wohneinheiten zulässig. Nebengebäude sind von dieser Einschränkung nicht betroffen.

**§ 4**

**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Eiselfing, 17.11.2004

*J. Oberhuber*

Oberhuber  
Erster Bürgermeister



## Verfahren

- A) Die Lückenfüllsatzung 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, 17.11.2004

*J. Oberhuber*

Oberhuber  
Erster Bürgermeister

- B) Die Gemeinde Eiselfing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 03.08.2004 die Lückenfüllsatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB als Satzung beschlossen.



Eiselfing, 17.11.2004

*J. Oberhuber*

Oberhuber  
Erster Bürgermeister

- C) Dem Landratsamt Rosenheim wurde mit Schreiben vom 06.09.2004 die Lückenfüllsatzung zur Genehmigung vorgelegt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 09.11.2004 Az: IV/R-610-1/4 C 62-8/0 mitgeteilt, dass das Verfahren entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt worden ist und die Satzung genehmigt.



Landratsamt Rosenheim, 01. Dez. 2004

*J. Limbeck*  
Limbeck

- D) Die Lückenfüllsatzung wurde am 18.11.2004 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, 19.11.2004

*J. Oberhuber*

Oberhuber  
Erster Bürgermeister

# Begründung

## **Ortsplanung**

Thalham ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. In Thalham soll auf Flur Nr. 799 eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus entstehen. Der Eigentümer hat dringenden Wohnraumbedarf. Mittelfristig besteht für die Eigentümer des der FlNr. 778 und 779 Bedarf. Es 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.

Thalham ist im Flächennutzungsplan ein bebauter Bereich im Außenbereich, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist. Die Wohnbebauung im Ort überwiegt. Deshalb soll mit der Lückenfüllungssatzung Thalham ortsplanerisch geordnet und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere zulässige Bauvorhaben geschaffen werden. Durch die möglichen zusätzlichen Wohngebäude soll eine verträgliche Ortsentwicklung stattfinden.

## **Abwasserbeseitigung**

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über eine gemeindliche Abwasserbeseitigungsanlage. Für die Beseitigung des Niederschlagswassers steht ebenfalls eine gemeindliche Anlage zur Verfügung. Im Falle einer möglichen und damit vorrangigen Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken sind die Verordnung über das erlaubnisfreie schadloze Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser (NWFreiV) und die Technischen Regeln für das schadloze Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Die Möglichkeit der Versickerung ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens für die jeweiligen Bauvorhaben zu prüfen. Für die Planung und den Bau von Versickerungsanlagen ist das ATV-DVWK-A 138 Januar 2002 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu beachten.

## **Ausgleichsmaßnahmen:**

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 ist entlang der nördlichen und westlichen Plangrenze eine ausreichende Bepflanzung als Ortsrandeingrünung mit Obst-, Laubbäumen sowie fruchttragenden Heckensträuchern vorzusehen. Der vorhandene Obstbaumbestand ist so weit wie möglich zu erhalten.

Die Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen hat durch qualifizierte Freiflächengestaltungspläne im Bauantragsverfahren zu erfolgen.

## **Sonstiges:**

Die zum Teil in der Grundstücken FlNr. 778, 779, 799 und 950 verlegten Hauptwasserleitungen sind bei einer evtl. Bebauung dieser Grundstücke in der Weise zu sichern, dass eine seitlicher Mindestabstand von 3,0 m zu den Bauwerken gewährleistet wird.

Im überplanten Bereich befinden sich teilweise 0,4 kV-Freileitungen Der E.ON Bayern AG. Um Gefährdungen oder die Beschädigungen der Anlagen auf jeden Fall zu vermeiden, muss die beauftragte Baufirma rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Kundencenter in Ampfing, Tel. 08036/881-0 Kontakt aufnehmen.