

Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils „Aham Nord-West“

vom 08.06.2006

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1224) i. V. m. Art 23 GO in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juli 2002 (GVBl. S. 272), erlässt die Gemeinde Eiselfing folgende Satzung:

§ 1

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im beigefügten Lageplan vom 18.04.2006 (M 1:1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB unter Beachtung der zeichnerischen Festsetzungen des beigefügten Lageplanes. Soweit für ein Gebiet des gem. § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher qualifizierter Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB).

§ 3

Für die im beigefügten Lageplan gekennzeichneten Bauparzellen 1 und 2 gelten folgende weitere Bestimmungen:

1. Zulässig sind Wohngebäude mit maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude.
2. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind gem. Art. 5 BayBO als private Grünflächen gärtnerisch anzulegen
3. Zulässig ist eine Bebauung nach § 4 Baunutzungsverordnung (allgemeines Wohngebiet)
4. Zulässig ist eine Grundflächenzahl (GRZ) vom maximal 0,3.
5. Private Stellplätze und Garagenzufahren müssen in versickerungsfähiger Bauweise erstellt werden. Unzulässig sind versickerungsunfähige Oberflächen, z. B. aus kunststoffgebundenen Oberflächen.

§ 3

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Eiselfing, 08.06.2006

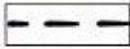
P. Oberhuber
Oberhuber
Erster Bürgermeister

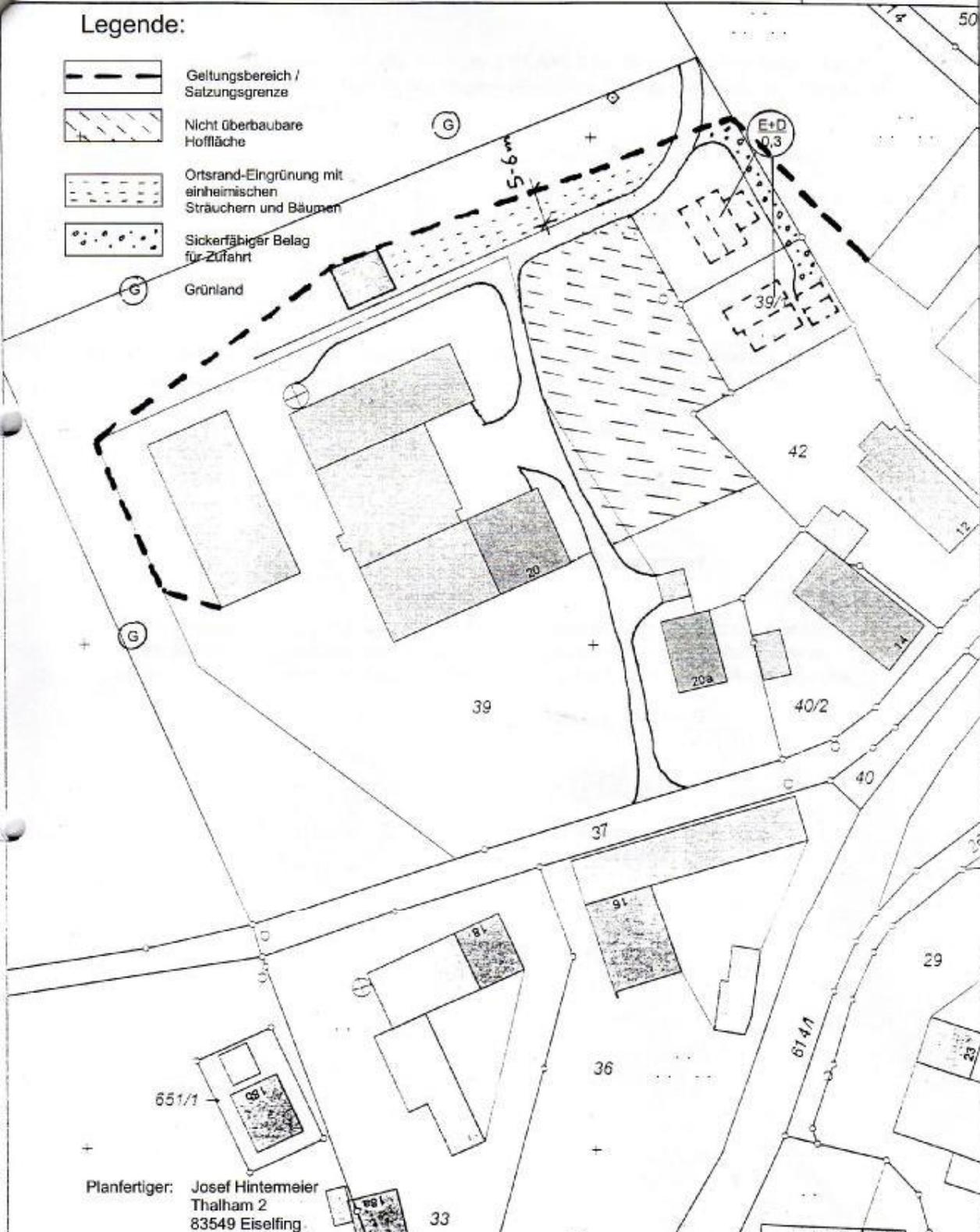


Gemeinde Eiselfing

Datum: 18.04.2006

Legende:

-  Geltungsbereich /
Satzungsgrenze
-  Nicht überbaubare
Hoffläche
-  Ortsrand-Eingrünung mit
einheimischen
Sträuchern und Bäumen
-  Sickerfähiger Belag
für Zufahrt
-  Grünland



Planfertiger: Josef Hintermeier
Thalham 2
83549 Eiselfing

Hintermeier jun. Bau
Thalham 2, 83549 Eiselfing
Tel. 08071/7940 · Fax 50598

Thalham, 18.04.2006

0 50 m
 Maßstab = 1 : 1000

Verfahren

- A) Die Satzung wurde gemäß § 34 Abs. 5 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. BauGB den betroffenen Bürgern und gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB den Trägern öffentlicher Belange zugesandt und Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.



Eiselfing, 08.06.2006

P. Oberhuber

Oberhuber
Erster Bürgermeister

- B) Die Gemeinde Eiselfing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 06.06.2006 die Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB als Satzung beschlossen.



Eiselfing, 08.06.2006

P. Oberhuber

Oberhuber
Erster Bürgermeister

- C) Die Ergänzungssatzung wurde am 11.6.06 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, 11.6.06



P. Oberhuber

Oberhuber
Erster Bürgermeister

Begründung

Ortsplanung

Die Eigentümer der Grundstücke FlNr. 39 und 39/1 der Gemarkung Aham haben Bedarf nach Bauland für den Eigenbedarf geltend gemacht. Hierfür bietet sich die Bebauung der Grundstücke FlNr. 39/1 sowie der nördlichen angrenzenden Teilfläche des Grundstückes FlNr. 39 an. Obwohl der ortsteil Aham als Innenbereich nach § 34 BauGB zu bewerten ist, stellt der konkret zu bebauende Bereich einen "Außenbereich im Innenbereich" nach § 35 BauGB dar. Um Baurecht zu schaffen, ist eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Ziffer 1 und 3 BauGB erforderlich.

Der zu bebauende Bereich ist durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche im bereits entsprechend geprägt. Gegenüber der derzeitigen Situation werden im Sinne einer verträglichen Ortsentwicklung lediglich zwei zusätzliche Wohngebäude ermöglicht. Die Satzung ist daher mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Abwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über eine private Abwasserbeseitigungsanlage (Kleinkläranlage) zu erfolgen. Das Niederschlagswasser ist zu versickern. Es sind die Verordnung über das erlaubnisfreie schadlose Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser (NWFreiV) und die Technischen Regeln für das schadlose Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) zu beachten. 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. Als Ersatz für die versiegelten Flächen ist entlang der nördlichen und westlichen Plangrenze eine ausreichende Bepflanzung als Ortsrandeingrünung mit Obst-, Laubbäumen sowie fruchttragenden Heckensträuchern gesehen. Die Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen hat durch qualifizierte Freiflächengestaltungspläne im Bauantragsverfahren zu erfolgen.

Nach Ziffer des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ist eine vereinfachte Vorgehensweise zulässig, da die Checkliste wie folgt erfüllt wird.

- 0.1 In die Satzung sind Regelungen zur Grünordnung integriert.
- 1.1 Der durch die Satzung bewirkte Eingriff in die Natur und Landschaft betrifft lediglich die beiden Wohngebäude.
- 1.2 Die Festgesetzte GRZ übersteigt 0,3 nicht
- 2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben (intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen). Flächen höherer Bedeutung werden nicht betroffen.
- 2.2 In der Satzung sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und Lebensraumverbesserung aufgeführt. Die Festlegungen zur Bepflanzung genügen gemessen an der Lage und der Größe des Baugebietes diesen Anforderungen.
3. Der Versiegelungsgrad wird durch die Satzung begrenzt.
- 4.1 Es liegt ein ausreichender Abstand zum Grundwasser vor.

- 4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten und regelmäßig überschwemmte Bereiche bleiben unberührt.
- 4.3 Versickerungsfähige Beläge sind vorgeschrieben.
- 5. Wegen der Lage und der Größe des Baugebietes werden Frischluftschneisen und Kaltluftentstehungsgebiete nicht beeinträchtigt.
- 6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.
- 6.2 Die Planung berührt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente. Erholungsräume werden nicht beeinträchtigt.
- 6.3 Für die Einbindung in die Landschaft ist eine Ortsrandeingrünung vorgesehen.

Da alle Punkte der Checkliste mit ja beantwortet sind, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.