

## Satzung der Gemeinde Eiselfing über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles

### Aham Ost

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB vom 27.08.1997, BGBl I S. 2141(i.V.m. Art. 23 GO i.d.F. v. 26.07.1997, GVBl 1997, S. 344, BayRS 2020-1-1-I) erlässt die Gemeinde Eiselfing nach Durchführung des Genehmigungsverfahrens beim Landratsamt Rosenheim folgende Satzung:

#### § 1

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im beigefügten Lageplan vom 04.04.2004 (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. 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

- 3.1 Zulässig sind zwei Wohneinheiten pro neuem Wohngebäude.
- 3.2 Bei Neubauten sind an den Ortsrändern Eingrünungsstreifen vorzusehen. Im Bauantrag sind Freiflächengestaltungspläne vorzulegen.
- 3.3 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind gem. Art. 5 BayBO als private Grünflächen gärtnerisch anzulegen. Die in der Planzeichnung vorgesehenen Bäume sind zu pflanzen, ebenso fruchttragende Heckensträucher für die Ortsrandeingrünung. Die Pflanzung hat bis spätestens 1 Jahr nach der Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude zu erfolgen.
- 3.4 Zulässig ist eine Bebauung nach § 4 Baunutzungsverordnung (allgemeines Wohngebiet)
- 3.5 Zulässig ist eine Grundflächenzahl (GRZ) vom maximal 0,3.
- 3.6 Private Stellplätze und Garagenzufahren müssen in versickerungsfähiger Bauweise erstellt werden. Unzulässig sind versickerungsunfähige Oberflächen, z. B. aus kunststoffgebundene Oberflächen.

#### § 4

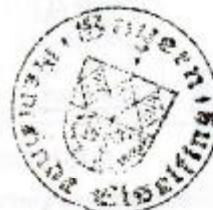
Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Eiselfing, den **13. OKT. 2004**

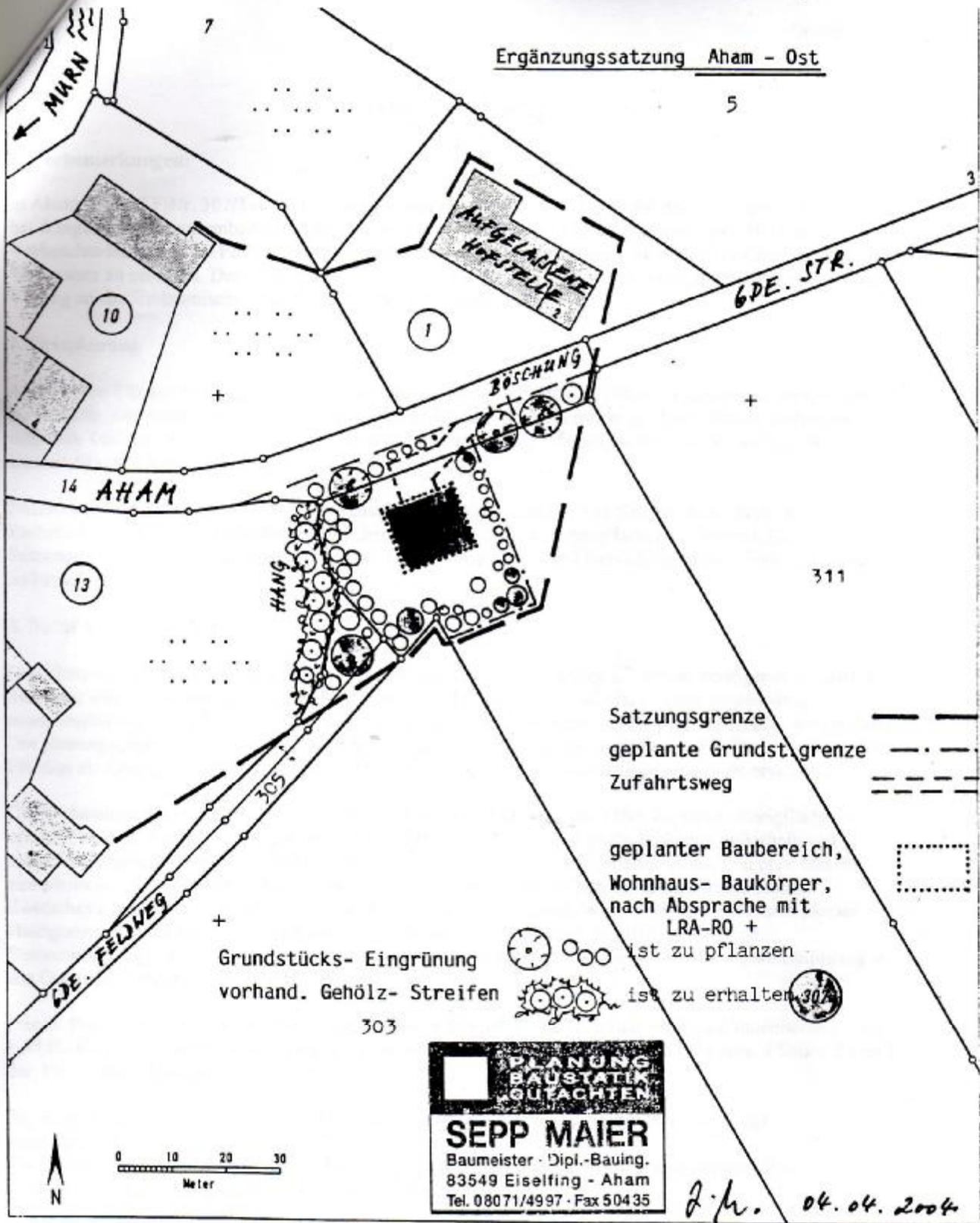
*R. Oberhuber*

Rupert Oberhuber  
Erster Bürgermeister

(Siegel)



Ergänzungssatzung Aham - Ost



Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000

Gemarkung: Aham SO 6-22.22

Vermessungsamt Wasserburg a.Inn, 05.01.2004

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten. Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet. Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.

Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; insbesondere bei lang gestrichelt dargestellten Grenzen kann es zu größeren Ungenauigkeiten kommen.

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind.

Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.



*[Handwritten signature]*

## Verfahrensvermerke

- A) Die Satzung wurde gemäß § 34 Abs. 5 i. V. m. § 3 Abs. 3 BauGB den betroffenen Bürgern und gem. § 4 Abs. 1 BauGB den Trägern öffentlicher Belange zugesandt. Gelegenheit zur Stellungnahme wurde gegeben.



Eiselfing, 13.10.2004

*R. Oberhuber*

Rupert Oberhuber  
Erster Bürgermeister

- B) Die Gemeinde Eiselfing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 01.06.2004 die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB beschlossen.

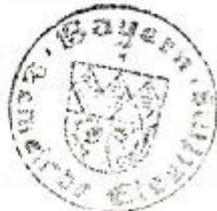


Eiselfing, 13.10.2004

*R. Oberhuber*

Rupert Oberhuber  
Erster Bürgermeister

- C) Dem Landratsamt Rosenheim wurde mit Schreiben vom 04.06.2004 die Satzung zur Genehmigung vorgelegt. Das Landratsamt Rosenheim hat mit Schreiben vom 28.09.2004, Az: 610-62-009/0000 mitgeteilt, dass die Satzung wegen Fristablauf als genehmigt gilt (§ 6 Abs. 4 Satz 4 BauGB). Die Satzung wurde draufhin am 14.10.2004 ortsüblich bekanntgemacht und tritt damit in Kraft. Die Satzung wird seit diesem Tag zu den üblichen Geschäftsstunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten, über Ihren Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.



Eiselfing, 15. OKT. 2004

*R. Oberhuber*

Rupert Oberhuber  
Erster Bürgermeister

# Begründung

## 1. Vorbemerkungen:

In Aham soll auf FlNr. 307/Teilfläche ein Wohnhaus gebaut werden. Der Sohn des Eigentümers FlNr. 307 hat dringenden Wohnraumbedarf. Mittelfristig besteht auch für die Eigentümer von FlNr. 10 (Bau-Vorbescheidsantrag) und FlNr. 1 und 13 Bedarf. Die Gemeinde ist bestrebt, hier auch für Einheimische Wohnraum zu schaffen. Die betroffenen Grundstückseigentümer binden sich durch notariell beurkundeten Vertrag an das Einheimischenmodell der Gemeinde Eiselfing.

## 2. Ortsplanung

Aham ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Im Ort sind Bauernhöfe, ein Schreinerbetrieb, ein Zimmererbetrieb und Wohnhäuser in größerer Anzahl vorhanden. Im östlichen Teil der Ortschaft soll aktuell ein Wohnhaus mit Garagen errichtet werden (Voranfrage bei Gemeinde und Landratsamt).

Durch eine Ergänzungssatzung soll hier Baurecht geschaffen werden. Die Satzung ermöglicht die Einbeziehung einzelnen Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Der Satzungsumgriff ist im beigelegten Lageplan 1:1000 dargestellt. Ein Übersichtslageplan 1:5000 von Aham ist beigelegt.

## 3. Natur und Landschaft

Das Planungsziel ist an keinem anderen Standort der Gemeinde Eiselfing mit einem geringeren Eingriff in die Natur und Landschaft zu erfüllen. Schaffung von Bauland für Einheimische kann gegenwärtig ausnahmslos nur durch Erweiterung bestehender Bebauung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgen. Die planungsgegenständliche Fläche hebt sich in keiner Weise von den übrigen dafür in Frage kommenden Flächen ab. Quantitativ oder qualitative weniger beeinträchtigende Alternativen sind nicht ersichtlich.

Der vorhandene Gehölzstreifen an der östlichen Grundstücksgrenze von FlNr. 13, an der Hangfläche, soll erhalten bleiben. Ebenso sollen gesunde und wichtige Obstbäume und große Sträucher außerhalb von späteren Baubereichen erhalten bleiben. Der neue Ortsrand-Eingrünungsstreifen ist ca. 6 m breit und mit einheimischen Laubbäumen (Ahorn, Linde) und Obstbäumen (Hochstamm: Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge), Sträucher (z.B. Flieder, Schneeball, Hartriegel, Liguster, Wildrosen) und mit einem kleinen Hausgarten auszuführen. Auf eine naturnahe Einfriedung (z.B. Laubhecke, Holzzaun, keine Betoneinfassung) ist zu achten. Im Freiflächengestaltungsplan wird dies dargestellt. Eine gute Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild ist wichtig.

Der im Planungsgebiet nördlich der Straßen liegende Bereich ist baurechtlich bereits als Innenbereich nach § 34 BauGB zu bewerten. Insofern stellt die Satzung hier eine Satzung nach nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Ziffer 1 dar, für die kein Abwägungsgebot gegeben ist.

Der Eingriff in die Natur- und Landschaft erfolgt durch die Einbeziehung der FlNr. 13 in das Satzungsgebiet.

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 Es handelt um ein Wohngebiet

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, 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 Aufgrund der Entwässerungssatzung der Gemeinde Eiselfing ist bei möglicher Versickerung ein Einleitungsverbot für Niederschlagswasser gegeben. 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.

#### **4. Erschließung**

##### **Zufahrt:**

von der vorbeiführenden Gemeindestraße aus („Dorf-Hauptstraße“).

##### **Wasserversorgung:**

Anschluss an die Hauptwasserleitung, entlang der Gemeindestraße, des Zweckverbandes Schonstett.

##### **Abwasser- u. Oberflächenwasserversorgung:**

Nach dem jetzt vorliegenden und beschlossenen Abwasserkonzept der Gemeinde Eiselfing wird die Ortschaft Aham nicht an eine gemeindliche Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen. Es ist eine Einzelentsorgung der Anwesen notwendig.

Abwasserbehandlung: Vollbiologische Reinigung des häuslichen Schmutzwassers mit zugelassenen Abwasser-Bausystemen und anschließender Versickerung auf dem Grundstück; falls dies aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist, Anschluss an den vorbeiführenden Straßenkanal zum Vorfluter Murn.

Regenwasser- u. Oberflächenwasserbeseitigung: Vorrangig Versickerung auf dem Grundstück; bzw. Ableitung über Straßenkanal zur Murn. 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.