

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

Aham Süd-West

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 02.09.2003 (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

Die notwendige Ortsrandeingrünung entlang des künftigen Ortsrandes wird durch einen qualifizierten Freiflächenplan zum Bauantrag sichergestellt.

§ 4

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

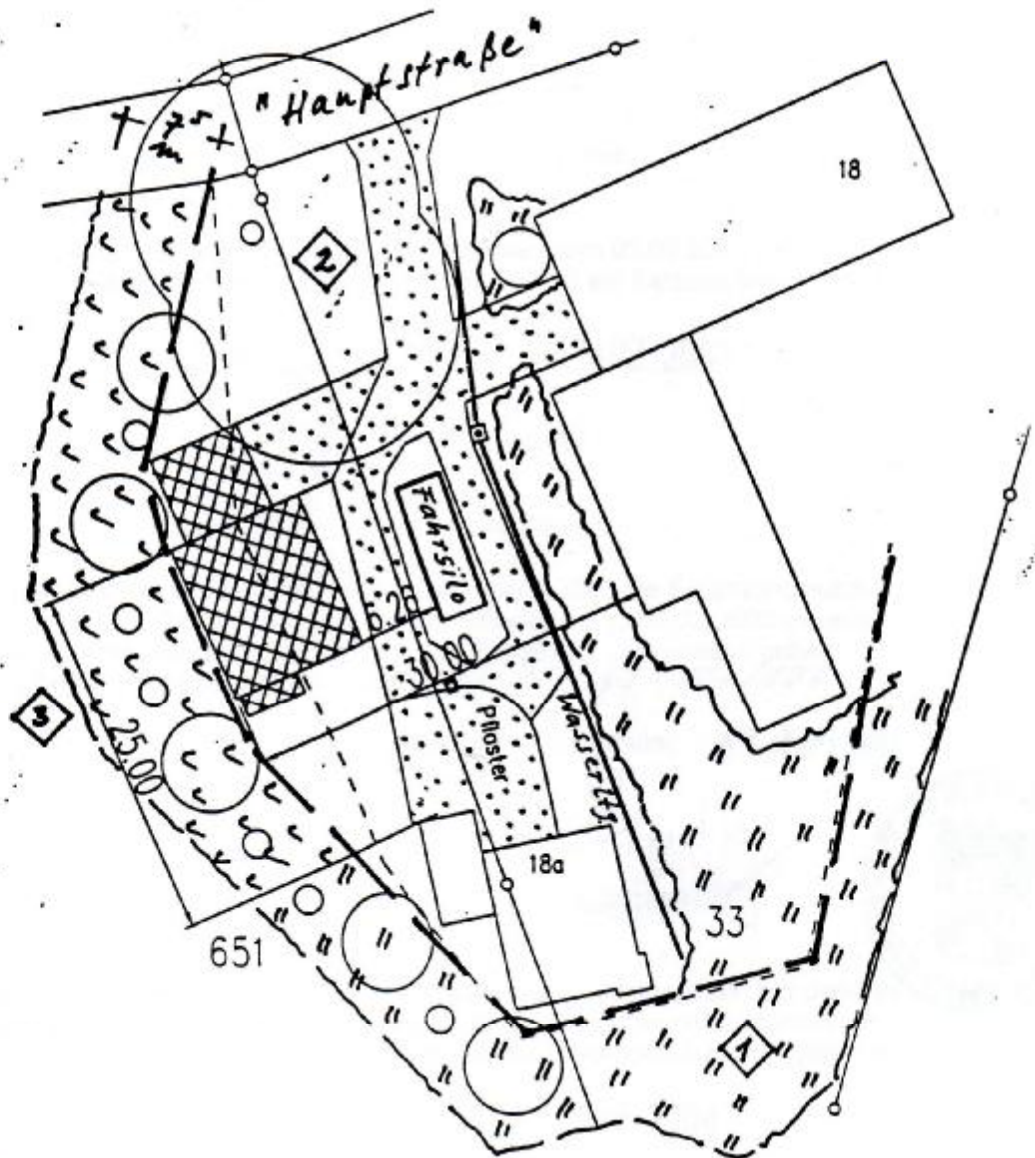
Eiselfing, den 02. MRZ. 2004

R. Oberhuber

Rupert Oberhuber
Erster Bürgermeister



(Siegel)



Satzungsgrenze — — —

- 1 Bereits vorhandener Grüngürtel, mit Obstbäumen, Gehölzen, Sträuchern
u. Hausgarten, Blumen
- 2 Baumbestand - Schutz (2 Großeichen)
- 3 Ortsrand- Eingrünung (B= 7,5 m), mit Laubbäumen, Obstbäumen,
Gehölzen, Sträuchern, ... ,

Verfahren

- A) Die Ergänzungssatzung wurde gemäß § 34 Abs. 5 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, 04. MRZ. 2004



P. Oberhuber
 Oberhuber
 Erster Bürgermeister

- B) Die Gemeinde Eiselfing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 02.09.2003 die Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 und 3 des BauGB als Satzung beschlossen.

Eiselfing, 04. MRZ. 2004



P. Oberhuber
 Oberhuber
 Erster Bürgermeister

- C) Dem Landratsamt Rosenheim wurde mit Schreiben vom 10.09.2003 die Ergänzungssatzung zur Genehmigung vorgelegt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 02.12.2003 mitgeteilt, dass das Verfahren entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt worden ist und die Ergänzungssatzung genehmigt. *610-114 62-006/000*

Landratsamt Rosenheim, 17. März 2004

Limbeck
 Limbeck



- D) Die Ergänzungssatzung wurde am 03.03.2004 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, 04. MRZ. 2004



P. Oberhuber
 Oberhuber
 Erster Bürgermeister

Begründung

I. Ortsplanung:

Der Satzungsumgriff ist im beigefügten Lageplan neu dargestellt. Der Gemeinderat hat bereits beschlossen, dass der Abstand der westlichen Gebäudeseite statt 25 nunmehr 30 m beträgt (wegen Abstand zum vorhandenen Fahrsilo).

Angaben zur bestehenden Bepflanzung und zur neuen Ortsrandeingrünung siehe Lageplan unter und unter Punkt II.

II. Natur und Landschaft:

Als Ausgleich für den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft werden die im Lageplan dargestellten und hier bereits beschriebenen Maßnahmen ausgeführt.

Der jetzige Ortsrand ist bereits durch den bestehenden Grüngürtel und der angrenzenden Streuobstwiese gut eingegrünt. Die vorhandenen zwei großen Eichen an der „Hauptstraße“ sind zu erhalten und zu schützen. Durch die Baumaßnahmen müssen mehrere junge Obstbäume (Niedrigstamm) und Sträucher versetzt werden. Sie sind sinnvoll in die neue Ortsrand-Eingrünung einzuplanen.

Der neue Ortsrand-Eingrünungsstreifen (ca. 7,5 m breit)

ist mit einheimischen Laubbäumen (z. B. Linde, Ahorn) und Obstbäumen (Hochstamm: Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge), Sträuchern (z.B. Flieder, Schneeball, Haselnuss, Holunder, Hartriegel u. ä.) und eventuell mit einem kleinen Hausgarten auszuführen.

Auf eine naturnahe Einfriedung (z. B. Hecke, Holzzaun, keine Betoneinfassungen) ist zu achten. Oberschichten bzw. Beläge von Zufahrt, Wegen u. Garagenvorplatz sollen wasserdurchlässig (Regenwasser-Versickerung) sein.

Insgesamt muss sich die Freiflächengestaltung ins Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Soweit der neue Ortsrand-Eingrünungsstreifen auch außerhalb des noch abzugrenzenden neuen Baugrundstückes liegt, verpflichtet sich auch dieser Grundstückseigentümer zur Bepflanzung.

III. Abwasser- und Oberflächenwasserentsorgung:

Angaben zum Abwasseranfall:

Trennverfahren (SW/RW)
Häusliches Abwasser oder Vergleichbares

Einwohnerwerte EW
Geplant für max. 6 Personen = 6 EW, gewählt z.B. Größe 6 Fabrikat Envicon

Abwasserbehandlung:

Kompakt-Kläranlage mit mechanischer Abwasserbelüftung nach DIN 4261 Teil 2
Vollbiologische Reinigung des häuslichen Abwassers,

Zulassungsnummer Z-55.6-2, System Envicon, bestehend aus

- Vorklärbecken zur Schlammspeicherung
- Nachklärbecken mit Schlammrückführung
- Maschinenschrank mit Steuerung und Luftverdichter oder gleichwertiges Abwasserreinigungssystem.

Versickerung des gereinigten Abwassers in den Untergrund durch einen ausreichend bemessenen Sickerschacht (wie bereits beim bestehenden Wohnhaus Nr. 18a). Der Abstand zum Grundwasserspiegel ist ausreichend (ca. Wasserspiegel der Murn) aber bei Baugrubenaushub nachzuprüfen.

Sollte sich beim Baugrubenaushub herausstellen, dass der Baugrund nicht ausreichend sickerfähig ist, wird das Überwasser des Sickerschachtes in den an der „Hauptstraße“ vorbeiführenden Kanal zum Vorfluter Murn geleitet.

Alternative:

Die Gemeinde Eiselfing lässt zurzeit ein Abwasserkonzept für das gesamte Gemeindegebiet erstellen. Wenn die Gemeinde für die Ortschaft Aham festlegt, dass ein Abwasserkanalnetz gebaut wird, ist das Bauvorhaben hier anzuschließen. Um keine unnötigen Kosten und Baukosten zu verursachen, wird deshalb vorgeschlagen, dass rechtzeitig vor Bezugfertigkeit in 1,5 bis 2 Jahren entweder ein Entwässerungsplan für die Genehmigungsbehörden nachgereicht wird oder an das Kanalnetz der Gemeinde angeschlossen wird.

Oberflächen- / Regenwasserentsorgung:

Versickerung des Niederschlagswasser mit 2 ausreichend bemessenen Sickerschächten in den Untergrund bzw. wie bereits oben beschrieben zum Vorfluter Murn.

Allgemein beachten:

Die Abwasseranlagen sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik und sonstiger Fachregeln auszuführen. Bescheide der Genehmigungsbehörden sind genau zu beachten.