

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

vom 18.01.2005

Aufgrund des § 35 Abs. 6 BauGB vom 27.08.1997 (BGBl I S 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S 1351) 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 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, 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, 18.01.2005



Oberhuber
Erster Bürgermeister





aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000

Nachtrag: Dachmehring

Vermessungsamt Wasserburg a.d.M., 02.08.2004

Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster (führenden Behörde vorbehalten. Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.

Maßstabnahme nur bedingt geeignet; insbesondere bei lang gestreckt dargestellten Grenzen kann es zu größeren Ungenauigkeiten kommen.

Die Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Gebietsveränderung kann vom örtlichen Bestand abweichen.

- Grenze des Satzungsgebietes
- - - - - Bauflur

481
Satzung nach § 95 Abs 6 BauGB
für das Gebiet "Berg"

MS. G. 2004

geändert durch Beschluss
des Gemeinderates vom 03.08.2004

[Handwritten signature]

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, 18.01.2005

Oberhuber
Erster Bürgermeister

- B) Die Gemeinde Eiselfing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 05.10.2004 die Lückenfüllsatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB als Satzung beschlossen.



Eiselfing, 18.01.2005

Oberhuber
Erster Bürgermeister

- C) Dem Landratsamt Rosenheim wurde mit Schreiben vom 14.10.2004 die Lückenfüllsatzung zur Genehmigung vorgelegt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 18.11.2004 Az: IV/R-610-1/4 C 62-11/0 mitgeteilt, dass das Verfahren entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt worden ist und die Satzung genehmigt.



Landratsamt Rosenheim, 28. Jan. 2005

- D) Die Lückenfüllsatzung wurde am 19.01.2005 ortsüblich bekannt gemacht und tritt damit in Kraft. Die Lückenfüllsatzung wird seit diesem Tag zu den üblichen Geschäftsstunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten, über Ihren Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.



Eiselfing, 20.11.2005

Oberhuber
Erster Bürgermeister

Begründung

Ortsplanung

Berg ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. In Berg soll auf Flur Nr. 527 eine Bebauung mit zwei Einfamilienhäusern entstehen. Der Eigentümer hat dringenden Wohnraumbedarf für Nachkommen. 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.

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

Abwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserentsorgung in Berg erfolgt lt. Abwasserkonzept der Gemeinde Eiselfing über Hauskläranlagen. Für das Versickern des Überwassers aus den Hauskläranlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Die Beseitigung des Niederschlagswassers hat durch Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken zu erfolgen. Der Untergrund ist ausreichend sickerfähig. 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) sind 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:

Der Eingriff in die Natur und Landschaft unterliegt bei einer Satzung nach § 35 Abs. 6 nicht dem Abwägungsgebot.

Als Ersatz für die versiegelten Flächen ist für 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:

Der Grundstücksanschluss für das Anwesen Berg 5 verläuft durch das für das Grundstück FINr. 515 vorgesehene Baufenster. Im Falle einer Bebauung ist dieser Grundstücksanschluss zu ändern. Die Kosten für diese Umlegungsarbeiten hat der Grundstückseigentümer in voller Höhe zu tragen.

Im überplanten Bereich befinden sich teilweise 0,4 kV-Kabel und Freileitungen zur Versorgung der örtlichen Kunden. Um Gefährdungen von Personen oder die Beschädigung unserer Anlagen auf jeden Fall zu vermeiden, muss die beauftragte Firma rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten mit dem Kundencenter von E.ON Bayern in Ampfing unter der Telefonnummer 08636/981-0 Kontakt aufzunehmen.