

**Änderung der Satzung vom 18.01.2005
der Gemeinde Eiselfing
nach § 35 Abs. 6 BauGB (Lückenfüllsatzung)
für das Gebiet Berg**

Aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22. August 1998 (GVBl S. 796) zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2016 (GVBl S. 335), erlässt die Gemeinde Eiselfing folgende Satzung:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieser Satzung ergeben sich aus dem beigefügten Lageplan vom 08.05.2018, der Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2

Rechtswirkungen

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.

§ 3

Sonstige Bestimmungen

Bei Neubauten sind lediglich Einzelhäuser mit höchstens zwei Wohneinheiten zulässig.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Änderung der Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Eiselfing, 14.05.2018


Georg Reinthaler
Erster Bürgermeister



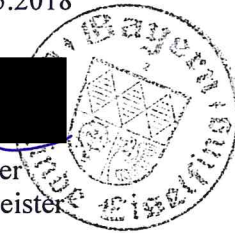
Verfahren

- A) Der Änderungsbeschluss wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 19.12.2017 gefasst. Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 35 Abs. 6 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 29.01.2017 bis 29.01.2018 beteiligt und gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden den Trägern öffentlicher Belange die Satzungsunterlagen zugesandt und Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Eiselfing, 14.05.2018



Georg Reinthaler
Erster Bürgermeister



- B) Die Gemeinde Eiselfing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 08.05.2018 die Änderung der Lückenfüllsatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB als Satzung beschlossen.

Eiselfing, 14.05.2018



Georg Reinthaler
Erster Bürgermeister

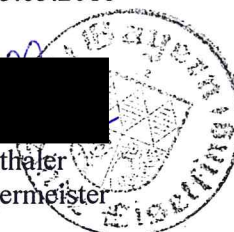


- C) Die Änderung der Lückenfüllsatzung wurde am 15.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht und tritt damit in Kraft. Die Lückenfüllsatzung wird zu den üblichen Geschäftsstunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten, über Ihren Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Eiselfing, 15.05.2018



Georg Reinthaler
Erster Bürgermeister



Begründung

Anlass für die Änderung

Die Änderung wurde erforderlich, da in der ursprünglichen Satzung vom 18.01.2005 Baufenster festgesetzt wurden. Diese Regelung ist voraussichtlich nichtig. Aus diesem Grund wird § 2 Abs. 2 („Die Rechtswirkungen nach Abs. 1 beschränken sich auf die in dem beiliegenden Lageplan eingezeichneten Baufenster.“) ersatzlos gestrichen. Der Umgriff der Satzung wird nicht geändert. Der Punkt Sonstiges Absatz 1 der Begründung nimmt Bezug auf die Baufenster und muss aus diesem Grund angepasst werden. Die im Planteil der Satzung eingetragenen Baufenster werden ersatzlos gestrichen.

Ortsentwicklung

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 im Rahmen der Ortsentwicklung innerhalb der Grenze des Satzungsgebietes 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 die planungsrechtliche Voraussetzung für weitere Bauvorhaben geschaffen werden. Durch die möglichen zusätzlichen Wohngebäude soll eine verträgliche 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 (TREGW) 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.

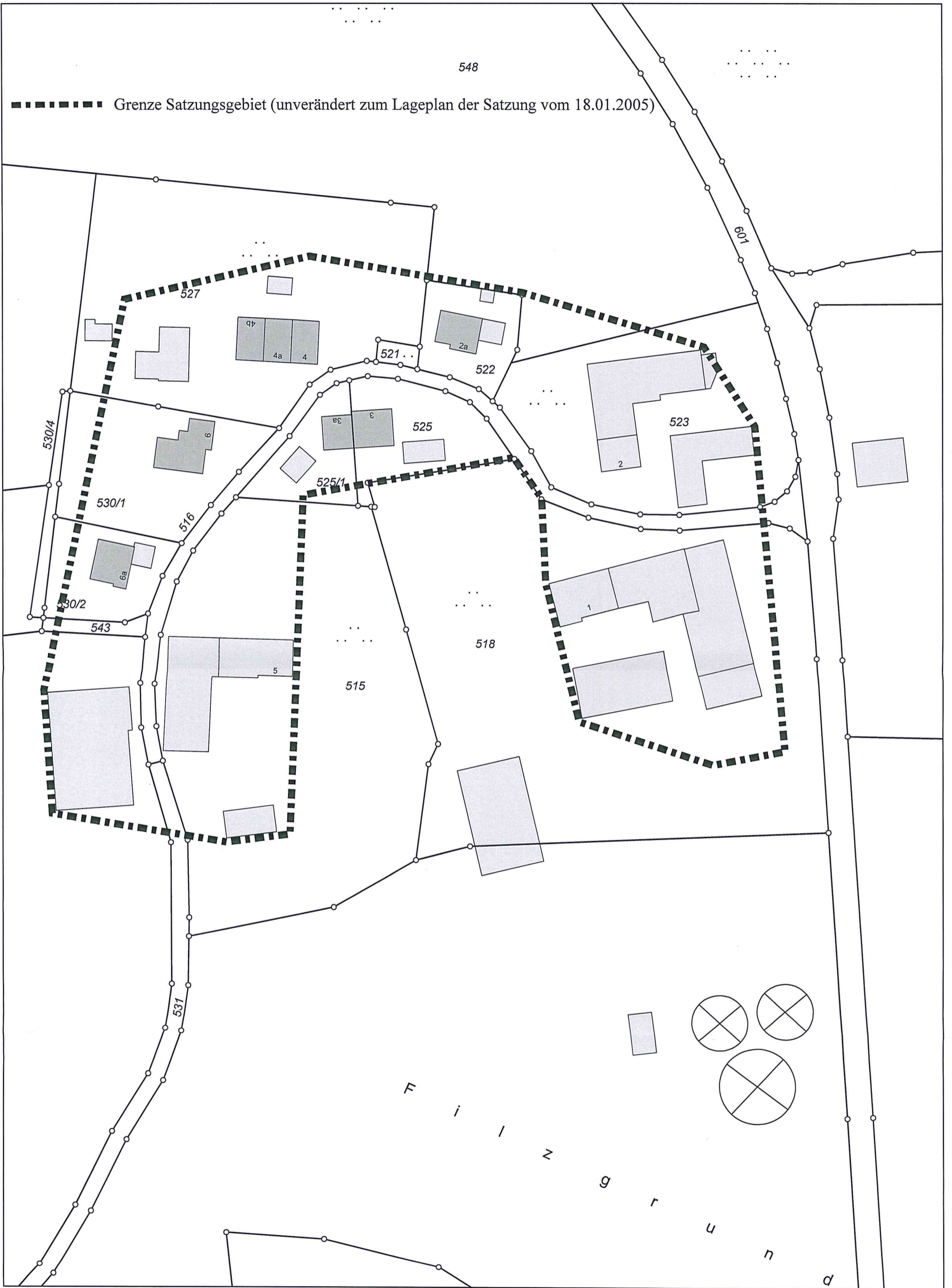
Sonstiges:

Der Grundstücksanschluss für das Anwesen Berg 5 verläuft über das Grundstück FlNr. 515. 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 Bayernwerk in Ampfing unter der Telefonnummer 08636/981-0 Kontakt aufzunehmen.

548

----- Grenze Satzungsgebiet (unverändert zum Lageplan der Satzung vom 18.01.2005)



Plan Lückenfüllsetzung für das Gebiet Berg
Gemeinde Eisefing, 08.05.2018

M = 1 : 1000

