

1. Satzung
der Gemeinde Eiselfing zur Änderung der Satzung
über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten
Ortsteils „Bergham-West“ vom 07.08.1997

vom 14. JUNI 2004

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB vom 27.08.1997 (BGBl I S 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S 1250) i. V. m. Art 23 GO in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Dezember 2002 (GVBl. S. 962), erlässt die Gemeinde Eiselfing nach Durchführung des Genehmigungsverfahrens beim Landratsamt Rosenheim folgende Satzung:

§ 1

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils „Bergham-West“ vom 07.08.1997 werden wie im beiliegenden Lageplan vom 01.04.2004, der Bestandteil dieser Satzung ist, erweitert. Im Übrigen bleibt die Satzung unverändert.

§ 2

Zu den Bestimmungen der Satzung vom 07.08.1997 treten im Erweiterungsgebiet nach § 1 folgende Bestimmungen hinzu:

- 1) Zulässig ist eine Grundflächenzahl (GRZ) vom maximal 0,3.
- 2) Private Stellplätze und Garagenzufahren müssen in versickerungsfähiger Bauweise erstellt werden. Unzulässig sind versickerungsunfähige Oberflächen, z. B. aus Bitumen oder kunststoffgebundene Oberflächen.
- 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. Unzulässig sind Formschnitthecken.

§ 3

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Eiselfing, **14. JUNI 2004**

D. Oberhuber

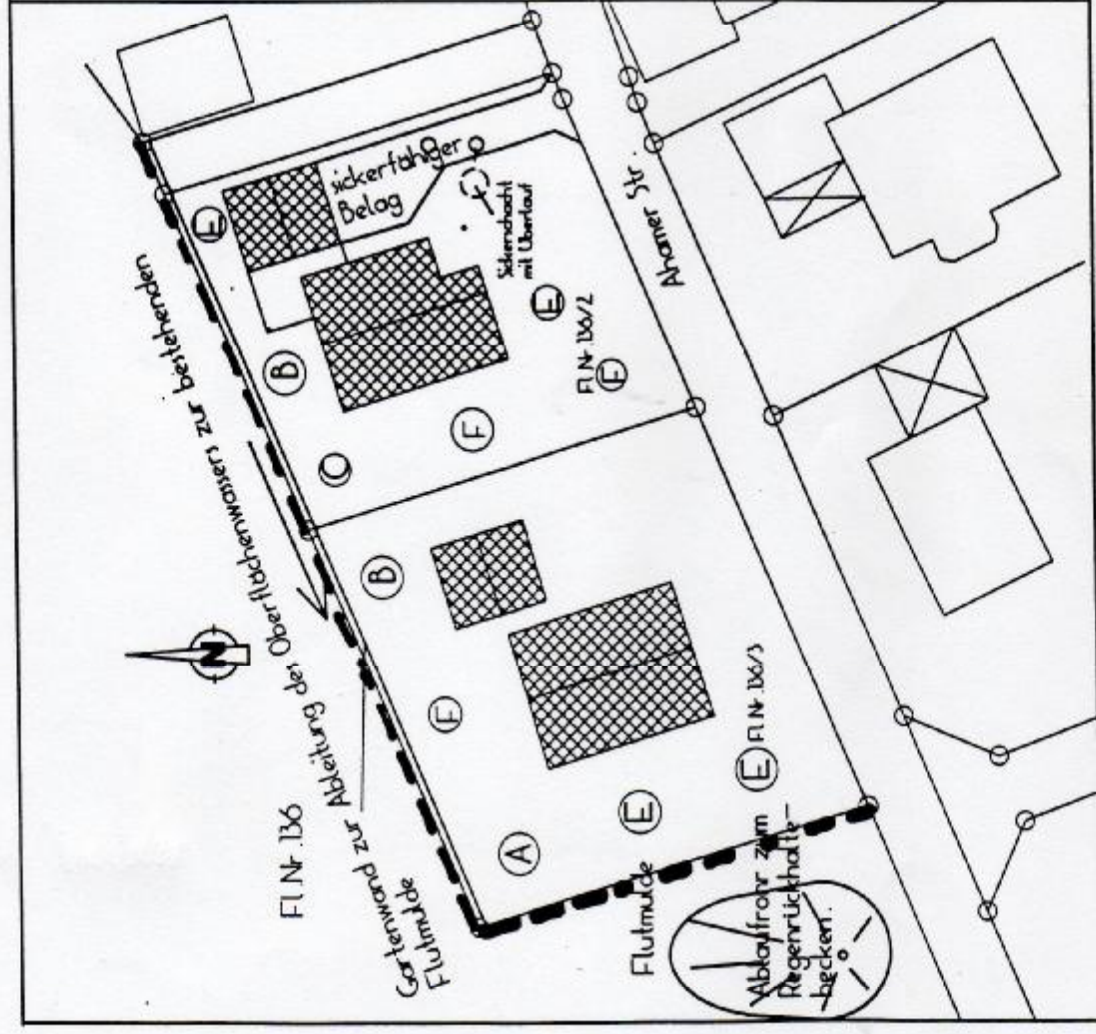
Oberhuber
Erster Bürgermeister



LEGENDE:

- A Winterlinde "Tilia cordata"
 - B Ahorn "Acer"
 - C Kirsichbaum "Prunus ceratocarpa"
 - D Nusbaum "Juglans regia"
 - E Zierstrauch z. B. Cornus mas, Ligustrum
 - F Obstbaum z. B. Apfel-, Birnbaum o. d.
- = Geltungsbereich

1. Satzung zur
Erweiterung Ortsabrundungssatzung
"Bergham West"



Verfahren

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



Eiselfing, 14.06.2004

P. Oberhuber

Oberhuber
Erster Bürgermeister

- B) Die Gemeinde Eiselfing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 04.05.2004 die Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB als Satzung beschlossen.



Eiselfing, 14.06.2004

P. Oberhuber

Oberhuber
Erster Bürgermeister

- C) Dem Landratsamt Rosenheim wurde mit Schreiben vom 05.05.2004 die Ergänzungssatzung zur Genehmigung vorgelegt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 02.06.2004 mitgeteilt, dass das Verfahren entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt worden ist und die Satzung genehmigt. *610-112 62-002/001*



Landratsamt Rosenheim, 23. Juni 2004

Limbeck
Limbeck

- D) Die Ergänzungssatzung wurde am 15.06.2004 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, 15.06.2004



P. Oberhuber

Oberhuber
Erster Bürgermeister

Begründung

Ortsplanung

Die Gemeinde Eiselfing ist bestrebt, im Erweiterungsbereich der Satzung Bauland für Einheimische Wohnraum zu schaffen. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben sich durch notariell beurkundeten Vertrag an das Einheimischenmodell der Gemeinde Eiselfing gebunden. Der Erweiterungsbereich ist eine Außenbereichsfläche, die durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche im Westen und Süden bereits entsprechend geprägt sind. Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Durch die möglichen zusätzlichen Wohngebäude soll eine verträgliche Ortsentwicklung stattfinden.

Abwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über eine gemeindliche Abwasserbeseitigungsanlage. Für die Beseitigung des Niederschlagswassers steht ebenfalls eine gemeindliche Anlage zur Verfügung. Im Falle einer möglichen und damit vorrangigen Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken 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. 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.

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 Es handelt sich lt. Stammsatzung vom 07.08.1997 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 § 2 Abs. 1 und 2 der 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.