

**Außenbereichssatzung (§ 35 Abs. 6 BauGB)**

**der Gemeinde Eiselfing**

**für den Bereich Langwied**

Erstellt: Ludwig Lax Dipl.Ing. Architekt  
Hauptstraße 6  
83549 Eiselfing

Datum: 03.05.2016

## **Außenbereichssatzung**

Auf Grund des § 35 Abs. 6 BauGB erlässt die Gemeinde Eiselfing folgende Satzung:

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan im Maßstab 1: 1000, der Bestandteil dieser Satzung ist.

### **§ 2 Rechtswirkungen**

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnungszwecken dienenden Vorhaben/ kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 6 BauGB. Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnungszwecken dienenden Vorhaben/ kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

einer Darstellung im Flächennutzungsplan 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 2 Wohneinheiten zulässig. Umbauten im Gebäudebestand sind von dieser Einschränkung ausgenommen.

### **§ 4 Inkrafttreten**

Die Außenbereichssatzung Langwied tritt mit dem Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Eiselfing den ..... **13. Mai 2016** .....



.....  
Erster Bürgermeister Georg Reinthaler

## **Begründung**

zur Außenbereichssatzung vom 25.01.2016 gem. § 35 Abs. 6 BauGB für den Bereich Langwied, Gemeinde Eiselfing, Landkreis Rosenheim

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Abgrenzungslinie im beigefügten Lageplan.

In der Ortschaft Langwied besteht ein Bedarf für eine nicht privilegierte Wohnbebauung. Es ist eine Entwicklung gegeben und bereits Wohnbebauung in gewissem Umfang vorhanden.

Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung, die Wohnzwecken dienen, kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen.

## **Hinweise**

### **1. Erschließung**

Das Satzungsgebiet liegt an der Gemeindeverbindungsstraße Bachmehring – Langwied, Fl.Nr. 131, Gemarkung Bachmehring.

Im Falle von Grundstücksteilungen, bei denen Grundstücke entstehen, die nicht mehr an dieser Straße liegen (Hinterliegergrundstücke), sind für Geh- und Fahrrechte zu dieser Straße Grunddienstbarkeiten zu bestellen.

### **2. Wasserversorgung**

Die Grundstücke im Satzungsgebiet werden durch die Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Schonstetter Gruppe versorgt. Bei der Bildung von Hinterliegergrundstücken sind entsprechende Grunddienstbarkeiten zu bestellen.

### **3. Schmutzwasserbeseitigung**

Das Satzungsgebiet liegt nicht im Geltungsbereich der Entwässerungssatzungen der Gemeinde Eiselfing. Die Abwasserbeseitigung obliegt daher den Grundstückseigentümern. Für die Schmutzwasserbeseitigung ist eine abwasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

### **4. Niederschlagswasserbeseitigung**

Für die Regenwasserversickerung sind die einschlägigen Regelungen der TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser, Stand 17.12.2008) und NWFreiV (Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser Niederschlagswasserfreistellungsverordnung Stand 1.10.2008) anzuwenden.

## **5. Wasserwirtschaft**

Hinsichtlich der Gefährdung durch Starkregenereignisse wird empfohlen die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses mindestens 25 cm über Straßenoberkante bzw. Gelände zu legen. Keller sollten wasserdicht und auftriebssicher ausgeführt werden.

Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums wird verwiesen: [http://www.bmvi.de/SharedDocs/DE/Anlage/BauenUndWohnen/hochwasserschutzfibel\\_2.pdf?\\_\\_blob=publicationFile](http://www.bmvi.de/SharedDocs/DE/Anlage/BauenUndWohnen/hochwasserschutzfibel_2.pdf?__blob=publicationFile) .

## **6. Denkmalschutz**

Das Anwesen Langwied 2a ist in die Denkmalschutzliste eingetragen.

Planungen, insbesondere an Langwied 2a und auf Fl.Nr. 699 Gem. Bachmehring, sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde im LRA Rosenheim abzustimmen.

## Verfahren


- A. Der Gemeinderat Eiselfing hat in seiner Sitzung am **02.02.2016** die Aufstellung einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB (Außenbereichssatzung) beschlossen, die Planung mit **Stand 25.01.2016** gebilligt und die Beteiligung der Behörden und Öffentlichkeit (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nrn. 2 und 3 BauGB) beschlossen.

Eiselfing den **13. Mai 2016** .....

  
.....  
Erster Bürgermeister Georg Reinthaler


- B. Die Außenbereichssatzung wurde gemäß § 35 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB den betroffenen Bürgern und gem. Art. 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB den Trägern öffentlicher Belange zugesandt und Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Öffentlichkeit wurde vom **18.03.2016 bis 18.04.2016** gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Eiselfing den **13. Mai 2016** .....

  
.....  
Erster Bürgermeister Georg Reinthaler

- C. Die Gemeinde Eiselfing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom **03.05.2016** die Außenbereichssatzung ) § 35 Abs. 6 BauGB) als Satzung beschlossen.

Eiselfing den **13. Mai 2016** .....

  
.....  
Erster Bürgermeister Georg Reinthaler

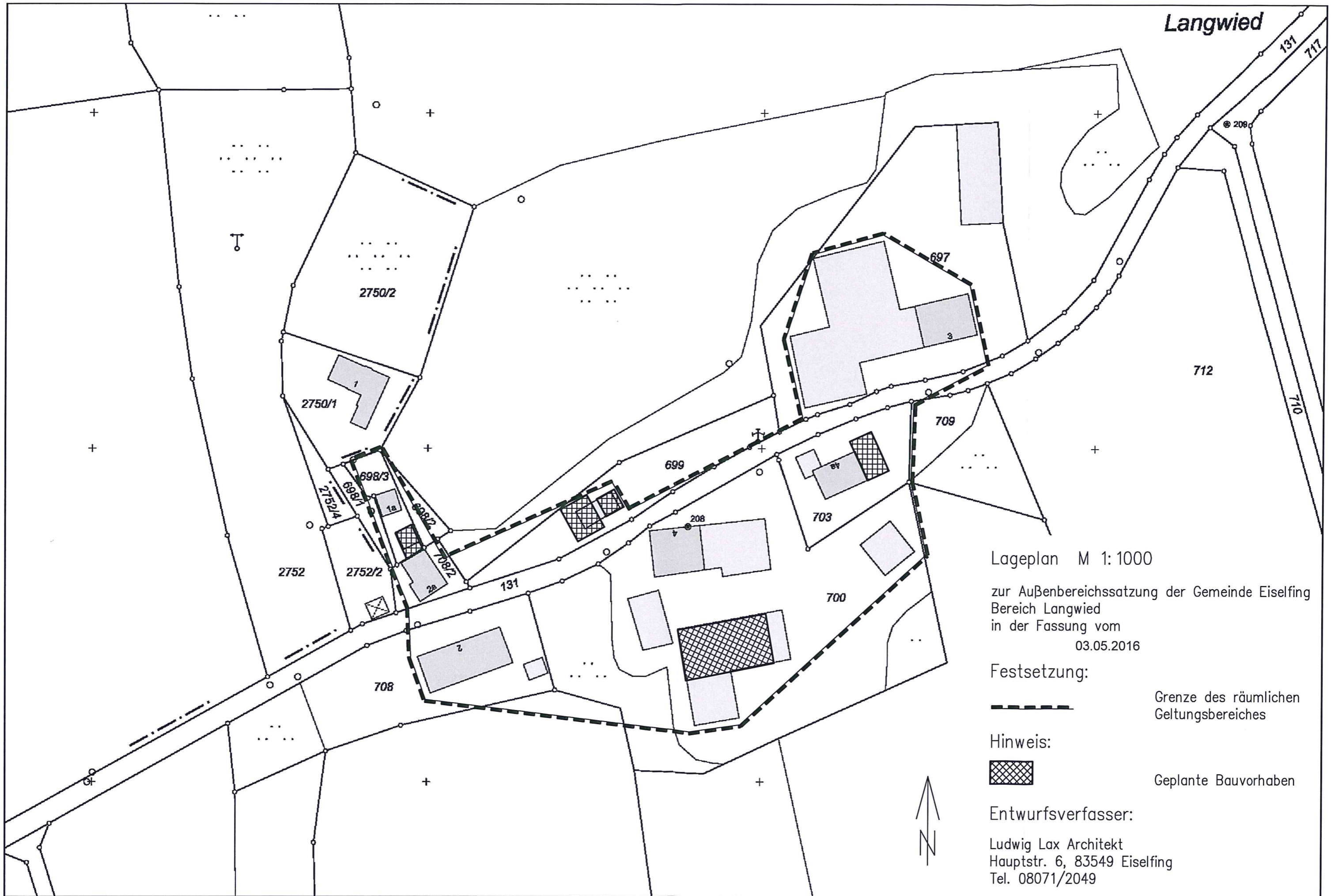
- D. Die Außenbereichssatzung wurde am **13. Mai 2016** ..... ortsüblich bekannt gemacht und tritt damit in Kraft. Die Außenbereichssatzung kann zu den üblichen Dienststunden im Gemeindeamt eingesehen werden und es wird über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Eiselfing den **17. Mai 2016** .....

  
.....  
Erster Bürgermeister Georg Reinthaler







Lageplan M 1: 1000

zur Außenbereichssatzung der Gemeinde Eiselfing  
 Bereich Langwied  
 in der Fassung vom  
 03.05.2016

Festsetzung:

----- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Hinweis:

▨ Geplante Bauvorhaben

Entwurfsverfasser:

Ludwig Lax Architekt  
 Hauptstr. 6, 83549 Eiselfing  
 Tel. 08071/2049

