

Außenbereichssatzung
der Gemeinde Eisinging
für den Bereich Schilchau

Gefertigt : Fr. Geraldine Kammerl-Pottrick
Dipl. Ing. Architektin (FH)
Hauptstr. 19
83539 Pfaffing

Datum : 10.07.2011
geändert : 25.09.2011

Außenbereichssatzung

Aufgrund des § 35 Abs. 6 BauGB vom 27.08.1997 in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.04.2011 (BGBl. I, S. 619), in Verbindung mit Art. 23 GO in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2009 (GVBl S. 400) 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 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. Nebengebäude sind von dieser Einschränkung nicht betroffen.

§ 4 Inkrafttreten

Die Außenbereichssatzung Schilchau tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Eiselfing,

22. DEZ. 2011

Rupert Oberhuber
Erster Bürgermeister



Verfahren

- A) Die Außenbereichssatzung wurde gemäß § 35 Abs. 6 in Verb. mit § 13 Abs. 2 BauGB den betroffenen Bürgern und gemäß Art. 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB den Trägern öffentlicher Belange zugesandt und Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Eiselfing, den **22. DEZ. 2011**

R. Oberhuber

.....
Rupert Oberhuber
Erster Bürgermeister

- B) Die Gemeinde Eiselfing hat mit Beschluß des Gemeinderates vom **06.12.2011** die Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 des BauGB als Satzung beschlossen.

Eiselfing, den **22. DEZ. 2011**

R. Oberhuber

.....
Rupert Oberhuber
Erster Bürgermeister

- C) Die Außenbereichssatzung wurde am **22. DEZ. 2011** ortsüblich bekannt gemacht und tritt damit in Kraft. Die Außenbereichssatzung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Gemeindeamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Eiselfing, den **22. DEZ. 2011**

R. Oberhuber

.....
Rupert Oberhuber
Erster Bürgermeister

Begründung

zur Außenbereichssatzung vom 10.07.2011 gemäß § 35 Abs. 6 BauGB
für den Bereich Schilchau, Gemeinde Eiselfing, Landkreis Rosenheim

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

In der Ortschaft Schilchau besteht ein Bedarf für eine nicht privilegierte Wohnbebauung. Es ist eine geordnete ortsplanerische Entwicklung gegeben und bereits eine Wohnbebauung mit einigem Gewicht vorhanden, so daß die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung deshalb nicht zu befürchten ist.

Vorhaben auf den Grundstücken im räumlichen Gestaltungsbereich dieser Satzung, die Wohnzwecken dienen, kann nicht entgegengehalten werden, daß sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen.

Hinweise

1. Erschließung

Die Grundstücke im Satzungsgebiet liegen in ausreichender Breite an der öffentlichen Straße FINr. 1286/3 der Gemarkung Schönberg. Im Falle von Grundstücksteilungen, bei denen Grundstücke entstehen, die nicht mehr an dieser Straße anliegen (Hinterliegergrundstücke), sind für Geh- und Fahrrechte zu dieser Straße entsprechende Grunddienstbarkeiten zu bestellen.

2. Wasserversorgung

Die Grundstücke im Satzungsgebiet werden durch die Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes zur Wasserversorgung in Schonstett 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. Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes zur Niederschlagswasserbeseitigung

Neben der Versickerung des Dach- und Hofflächenwassers ist auch das Regenwasser von den Straßen vorrangig breitflächig über die Schulter zu versichern, ansonsten ist eine Muldenversickerung den bisher üblichen Schächten vorzuziehen. Für die Regenwasserversickerung sind die einschlägigen Regelungen der TRENGW und NWFreiV (Technische Regeln für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser, Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) zu beachten, außerdem das Merkblatt ATV-DVWK-M 153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“ vom August 2007.

Eine in vielerlei Hinsicht positive Wirkung auf das Lebensumfeld des Menschen hat es, wenn Regenwasser von bebauten oder befestigten Flächen nicht auf dem kürzesten Weg in der Kanalisation oder im Sickerschacht verschwindet, sondern zum Beispiel in Rinnen oder Mulden gesammelt und soweit wie möglich verdunsten und versickern kann, sofern die mit den übrigen Freiflächnennutzungen in Einklang zu bringen ist. Hier sollte rechtzeitig eine Mehrfachnutzung der Grünanlagen überlegt werden, da die zur Regenwasserversickerung erforderlichen Flächen nur etwa 1/10 des ganzen Jahres benötigt werden.

Für eine evtl. Einleitung von Regenwasser in den Vorfluter sind geeignete Rückhalteeinrichtungen vorzusehen. Dabei sind die einschlägigen Regeln, insbesondere das Merkblatt ATV-DVWK-M 153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“ vom August 2007 und die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) – 01.02.2002 – zu beachten. Soll von den TREN OG abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

5. Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde

Der auf dem Grundstück befindliche erhaltenswerte Baumbestand sollte durch die Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden (Überschüttung oder Überbauung des Wurzelbereiches). Die Lage der Zufahrt sollte dahingehend überprüft werden.

Bei der Einreichung von Bauanträgen sind Bepflanzungs-, Eingrünungs- bzw. Freiflächengestaltungspläne mit vorzulegen, sie können vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden. Der Plan sollte abhängig vom Ausmaß des Bauvorhabens folgende Darstellungen beinhalten:

- den im Ungriff des Bauvorhabens vorhandenen und zu erhaltenen Gehölzbestand
- die unvermeidbar zu beseitigenden Gehölze
- die neu zu pflanzenden Gehölze (ggf. Ersatzpflanzungen sowie Eingrünung des Bauvorhabens). Es sind Lage, Artauswahl und Pflanzgröße der zu pflanzenden Bäume und Sträucher anzugeben. Die Artauswahl ist unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zu treffen; es sollen überwiegend heimische und standortgerechte Arten verwendet werden.
- Ausgleichs- und Ersatzflächen (der Ausgleichflächenbedarf entspricht in der Regel dem Verhältnis 1:1 der überbauten bzw. versiegelten Flächen).

Bei größeren Vorhaben ist der Unteren Naturschutzbehörde im Allgemeinen ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Sofern überhaupt nötig, sollen nur geringfügige Auffüllungen vorgenommen werden.

6. Hinweise des Landratsamtes Rosenheim, Technischer Immissionsschutz

Wegen der Nähe zur Bundesstraße 304 ist aktiver Schallschutz (Lärmschutzwand) an der B 304 erforderlich.

7. Schutz von Leitungen

Um Gefährdungen von Personen oder die Beschädigung von Anlagen der E.ON auf dem zu vermeiden, muss die jeweils beauftragte Baufirma rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten mit dem Netzcenter Ampfing unter der Telefonnummer 08636 981-534 Kontakt aufnehmen.

Im Bereich entlang der öffentlichen Straße befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Diese dürfen nicht verändert und beschädigt werden. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 ist zu beachten.

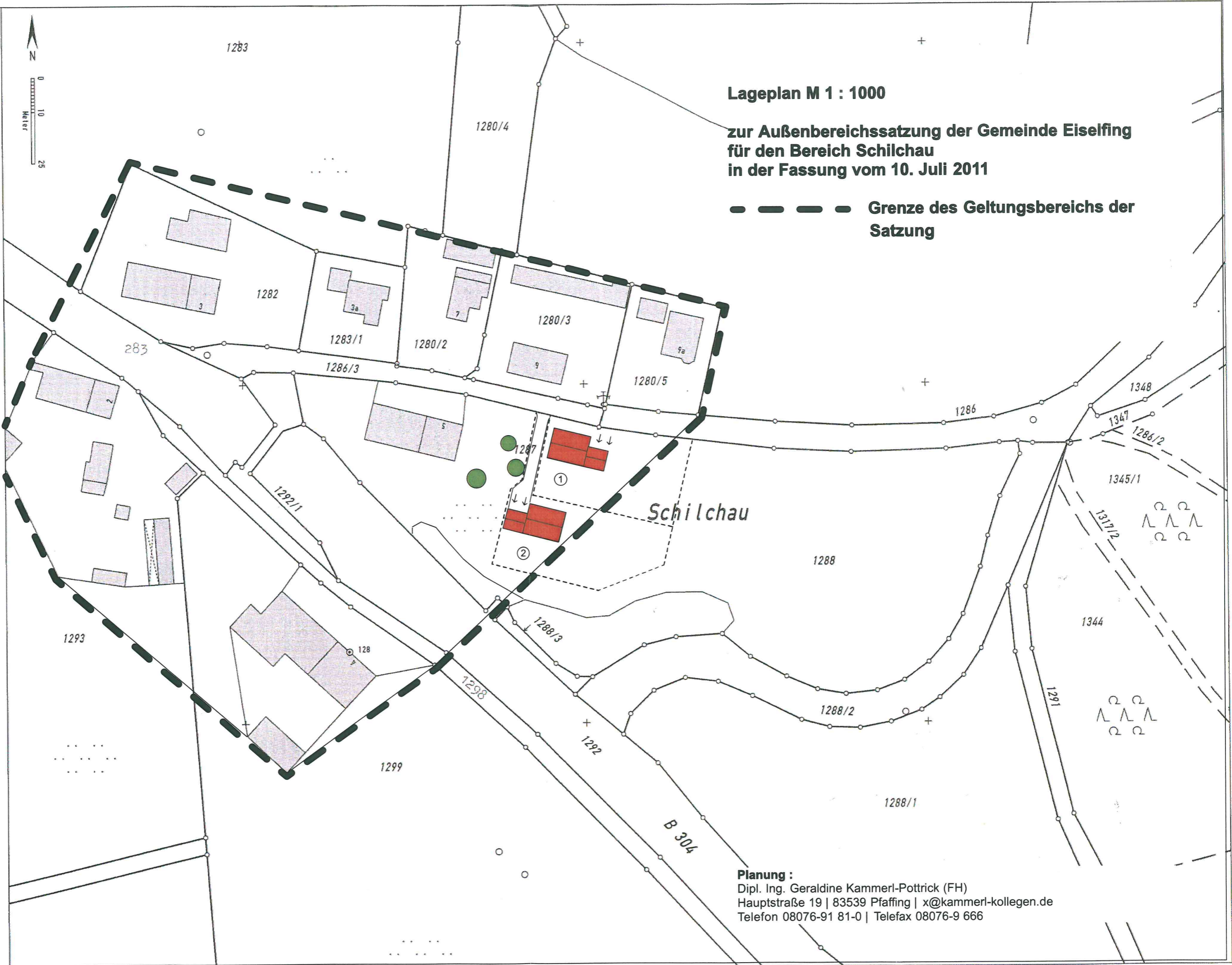
8. Sonstiges

Die im Westen angrenzenden Flächen werden im ortsüblichen Umfang landwirtschaftlich genutzt. Im Rahmen dieser Nutzung treten entsprechende Emissionen auf (Staub, Geruch Lärm usw.)

Lageplan M 1 : 1000

zur Außenbereichssatzung der Gemeinde Eiselfing
für den Bereich Schilchau
in der Fassung vom 10. Juli 2011

----- Grenze des Geltungsbereichs der
Satzung

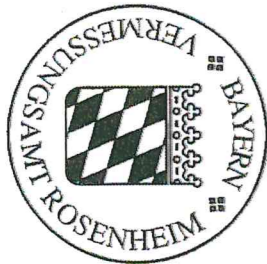


Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000

Gemarkung: Schönberg

Vermessungsamt Rosenheim, 23.09.2010

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten.
Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet.
Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.
Zur Maßnahme nur bedingt geeignet, insbesondere bei lang gestrichelt dargestellten Grenzen kann es zu
größeren Ungenauigkeiten kommen.
In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein,
die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind.
Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.



Planung :

Dipl. Ing. Geraldine Kammerl-Pottrick (FH)
Hauptstraße 19 | 83539 Pfaffing | x@kammerl-kollegen.de
Telefon 08076-91 81-0 | Telefax 08076-9 666