AUSSENBEREICHSSATZUNG

„SÖLLERSTADT“

nach §35 Abs. 6 BauGB

Gemeinde Heldenstein

Landkreis Mühldorf a. Inn

Planfertiger : **Bauplanung-Baubetreuung**
Helmut Kirmeier
Friesenhamer Str. 5
84431 Heldenstein

Erstellt: 10.09.2019

Geändert: 03.12.2019

Präambel:

Die Gemeinde Heldenstein erlässt aufgrund des § 35 Abs. 6 i. V. m. den § 3, 10 Abs. 3 und 13 Abs. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.10.2017 (BGBl. I, 3634) Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.05.2018 folgende

Außenbereichssatzung:

II. Textliche Festsetzungen

1. Geltungsbereich

Die Grenzen des bebauten Bereiches im Außenbereich werden gemäß der im nebenstehenden Lageplan in M=1:1000 ersichtlichen Darstellung festgesetzt.
Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

2. Vorhaben

Innerhalb der unter 1. festgesetzten Grenzen richtet sich die Planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit §35 Abs. 2 BauGB.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken oder kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan oder Flächen für die Landwirtschaft oder den Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Im Einzelgenehmigungsverfahren ist sicherzustellen, dass die Nachbarschafts-verträglichkeit zwischen Wohnen und Gewerbe gegeben ist. Hierfür ist zu prüfen, ob schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm- und Geruchsimmissionen an den geplanten Wohngebäuden ausgeschlossen werden können. Außerdem ist sicherzustellen, dass durch den Bau von neuen Wohngebäuden innerhalb des Satzungsgebietes bestehende landwirtschaftliche Betriebe nicht eingeschränkt werden.
Von der Satzung bleibt die Anwendung des §35 Abs. 4 BauGB unberührt.

3. Zulässigkeitsbestimmungen

Innerhalb der in 1. festgelegten Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieser Außenbereichssatzung gelten folgende Bestimmungen für Vorhaben:

- als Höchstgrenze sind max. 2 Vollgeschosse zulässig
- pro Gebäude sind maximal 2 Wohneinheiten erlaubt
- im Zuge von Baugenehmigungen sind Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen gemäß Art. 6a BayNatschG zu erbringen
- es sind keine Mehrfamilien- Reihen- und Doppelhäuser zulässig
- aus Gründen des Landschaftsschutzes sind auch dann keine Mehrfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser zulässig, wenn sich die einzelnen Gebäudeeinheiten auf einem Grundstück befinden
- die maximale Traufseitige Wandhöhe beträgt ab FFB EG-Boden 6,20m
- Garagen können in des Hauptgebäudes integriert oder angebaut werden, oder frei innerhalb des Grundstückes platziert werden
- die Zulässigkeit von gewerblicher Nutzung wird auf kleinere Betriebe beschränkt
- Flächen die nicht der Zuwegung dienen, sind gärtnerisch und naturnah zu gestalten.
  Eine Flächenversiegelung ist auf ein Minimum zu reduzieren. Loses Steinmaterial und – Schüttungen – sogenannte Kiesgärten – sind unzulässig
- die Grundstücke sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu durchgrünen sodass eine landschaftsgerechte Einbindung gewährt ist. Hierzu sind ausschließlich heimische Laubbaumarten sowie heimische Sträucher heranzuziehen.
  Einfriedungen der Grundstücke sind Sockellos auszuführen.
- Der Erhalt von Baum- und Strauchstrukturen ist durch regelmäßige Entwicklungs-pflege zu sichern. Kappschnitte sind dabei untersagt. Bei Verlust einer Pflanzung ist Gleichwertiger Ersatz innerhalb der Pflanzperiode zu leisten.
- Die durchzuführenden Eingrünungsmaßnahmen werden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der Gebäude in einem Außenanlagenplan zur Genehmigung mit vorgelegt und sind notwendiger Bestandteil der Genehmigung.

4. Zeichnerische Festsetzungen

■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

5. Zeichnerische Hinweise

—○— bestehende Grundstücksgrenzen

1234 Flurnummern

6. Textliche Hinweise

6.1 Die Eigentümer und Bewohner der im Geltungsbereich gelegenen Wohngebäude haben die von landwirtschaftlichen Grundstücken und Gebäuden der Umgebung im Rahmen einer normalen und zeitgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung ausgehenden Geruchs- und Lärmemissionen gegebenenfalls auch Abends und an Sonn- und Feiertagen zu Dulden. Die Duldung gilt ebenfalls auch für die Nachtzeit, falls die Wetterlage während der Erntearbeit solche Arbeiten erzwingt.

6.2 Im Schutzzonenbereich bzw. Schutzstreifen von Erdkabeln und Freileitungen besteht eine Bau- und Bepflanzungsbeschränkung. Geplante Straßen- und Wegemaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesaufschüttungen im Schutzzonenbereich sind mit dem zuständigen EVU abzustimmen

6.3 Die Wasserversorgung ist durch die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Heldenstein sichergestellt. Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluss an das gemeindliche Kanalnetz möglich.
Bestehende Zufahrten von der Staatsstraße bleiben erhalten bzw. sind bei bisher nicht bebauten Grundstücken (drei Grundstücke) zu ergänzen.

6.4 Das Niederschlagswasser ist soweit möglich in den Untergrund zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über die belebte Oberbodenschicht zu bevorzugen. Es ist Eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei Beseitigung von Niederschlagswasser eine Genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässerleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasser-freistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuleiten.

6.5 Mit dem Bauantrag ist ein Entwässerungsplan mit Darstellung der Regenwasserableitung und der Schmutzwasserbehandlung einzureichen. Eine vorherige Abstimmung ist erforderlich.

6.6 Die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und Elektrische Ver- und Entsorgungsleitungen“ herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinien GW 125 sind zu beachten.

6.7 Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,0m zulässig, als Holzzäune, Maschendraht- oder Metallgitterzaun mit senkrechten Stäben und Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern.
Alle Einfriedungen sind wegen der Durchlässigkeit für Kleinsäuger mit mindestens 10cm Bodenfreiheit herzustellen.
Einfriedungen und/oder Hecken zu angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind nur mit 1m Abstand zur Grundstücksgrenze zulässig.
Es wird eine Hochwasserangepasste Bauweise empfohlen.

6.8 Verkehrswesen:

- Sichtflächen:
  Sichtdreiecke gem. den aktuell geltenden Richtlinien mit einer Länge von 110 m sind einzuhalten
  auf Baumreihen entlang der Kreisstraße MÜ15 ist aus Gründen der Sichtverhältnisse zu verzichten. Einzelbaumpflanzungen vor und im Bereich der Sichtflächen sowie mit dem Grundstück nicht festgebundene Gegenstände im Bereich der Sichtflächen müssen, mit der Kreisbauverwaltung abgesprochen werden

- Bauverbot:
  Entlang der freien Strecke der Kreisstraße gilt gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 15 m Abstand gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahnstrecke.

- Neuanbindung:
  Zusätzliche Grundstückszufahrten von der Kreisstraße MÜ15 ausgehend sind nicht erlaubt

- Lärmschutz:
  auf eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen wird hingewiesen, diese werden vom Baulastträger der MÜ15 nicht übernommen.

6.9 die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der geplanten Gebäude soll mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der geplanten Gebäude soll mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen.

- Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller als weiße Wanne, wasserdicht und soweit erforderlich auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).
- Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.
- Falls zur Trockenlegung der Baugrube eine Bauwassererhaltung notwendig ist, muss diese mit entsprechendem Vorlauf beim Landratsamt eingereicht werden

6.10 auf den gesetzlichen Schutz gemäß § 30 BNatSchG bzw. Art. 16 BayNatSchG wird verweisen.

- zum Schutz der Biotopflächen vor Beeinträchtigungen wird eine Bebauung im Bereich des Biotops am Kirchbrunner Bach plus 5 Meter Pufferstreifen untersagt
- Aufgrund der naturschutzfachlichen Wertigkeit der Gewässerbegleitgehölze ist wegen des Konfliktpotenzials (Verkehrssicherungspflicht, Fallbereich von Bäumen) ein ca.10m breiter Streifen entlang des Gewässers von Bebauung frei zu halten.

6.11 Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen.
Das WWA verweist auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums zum hochwasserangepassten Bauen: www.fib-bund.de/ Inhalt/ Themen/Hochwasser.
Auch weist das WWA auf die neue Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung hin: https://www.stmuv.
bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
(weitere Informationen: www.elementar-versichern.de)

6.12 Auffinden von Bodendenkmälern:
Auf den Art. 8.1-2 DschG wird verwiesen. „Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unmittelbar der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen." Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und Leiter der Arbeiten, die zum Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben,
aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Verfahrensvermerke
Satzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Heldenstein hat in der Sitzung vom **07.05.2019** die Aufstellung der Außenbereichssatzung beschlossen.

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Außenbereichssatzung wurde in der Fassung vom **10.09.2019** mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **28.09.2019** bis einschließlich **29.10.2019** öffentlich ausgelegt. Dies wurde am **28.09.2019** ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

3. Beteiligung der Behörden:

Zum Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom **10.09.2019** wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **28.09.2019** bis einschließlich **29.10.2019** beteiligt.

4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Heldenstein hat mit Beschluss des Gemeinderats vom **03.12.2019** die Außenbereichssatzung in der Fassung vom **03.12.2019** beschlossen.

Heldenstein, den 23. JAN. 2020 -Siegel- R. Müller, 2. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

Heldenstein, den 23. JAN. 2020 -Siegel- R. Müller, 2. Bürgermeister

6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 24. JAN. 2020 Die Außenbereichssatzung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Heldenstein zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).
Die Außenbereichssatzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Heldenstein, den 24. JAN. 2020 -Siegel- R. Müller, 2. Bürgermeister