
AUSSENBEREICHSSATZUNG „NEUSTADTSTRASSE“

GEMEINDE REICHERTSHEIM

LANDKREIS MÜHLDORF a. INN

REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN



Luftbildaufnahme Neustadtstraße

Erstellt : 08.08.2018

Geänder : Ä1: 10.11.2018
Ä2: 12.06.2019 (IIV Wasserwirtschaft)

PLANVERFASSER:



ARCHITEKT.DIPL.ING.FH ANDREAS MAIER
STIERBERG 7. 84419 OBERTAUFKIRCHEN
TEL.: 08082-1612 – FAX: 08082-5523
architekt.a-maier@t-online.de



AUSSENBEREICHSSATZUNG GEMEINDE REICHERTSHEIM „NEUSTADTSTRASSE“ Nach § 35 Abs. 6 BauGB

Präambel:

Die Gemeinde Reichertsheim erlässt aufgrund des § 35 Abs. 6 i.V.m. den § 3, 10 Abs. 3 und 13 Abs. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Neubekanntmachung vom 27.01.1990 in der ab 01.10.2017 geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 folgende

Außenbereichssatzung:

§ 1 – Wohnzwecken dienende Vorhaben im Außenbereich

Vorhaben auf Grundstücken im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung, die Wohnzwecken dienen, 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.

§ 2 – Handwerks- und Gewerbebetrieben dienende Vorhaben im Außenbereich

§ 1 dieser Satzung gilt für kleinere Handwerksbetriebe und Gewerbebetriebe im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung entsprechend.

§ 3 – Zulassung von Vorhaben

Bauplanungsrecht:

Vorhaben im Sinne der §§ 1 und 2 dieser Satzung sind nur zulässig, wenn sie sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Natur- und Landschaftspflege:

Bestehende ortsbildprägende Einzelgehölze sind zu erhalten oder durch geeignete Arten zu ersetzen.

Im Bauplan sind die Geländeschnitte in ausreichender Anzahl zur Beurteilung der Einfügung in das Gelände darzustellen. Notwendige Abgrabungen bzw. Aufschüttungen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

Oberflächenbefestigungen von Wegen und Flächen sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen und soweit möglich mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen.

Mit dem jeweiligen Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Dieser ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Der durch den Geltungsbereich ausgeweitete Ortsrand ist gemäß Planzeichen mit heimischen Obstbäumen als Streuobstwiese naturnah und insektenfreundlich zu gestalten.

Altlasten:

Im Plangebiet sind der Gemeinde keine Altlasten bekannt.

Immissionsschutz:

Abstandsregelungen zur Landwirtschaft Siehe Punkt IV „Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen“.

§ 4 – Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich ist der Lageplan maßgebend, der Bestandteil dieser Satzung ist.

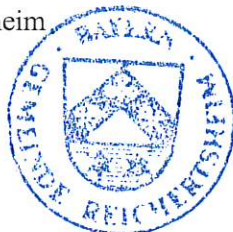
§ 5 – In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Reichertsheim, 05 JULI 2019

für die Gemeinde Reichertsheim


Annemarie Haslberger
1. Bürgermeisterin



Textliche Hinweise:

I Lage:

Die Gemeinde Reichertsheim liegt im westlichen Teil des Landkreises Mühldorf am Inn.

II Voraussetzung für die Erstellung einer Außenbereichssatzung:

Im Plangebiet existieren derzeit kein landwirtschaftliches Anwesen. Es gibt die ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen bzw. ehemals nebenerwerbliche Landwirtschaft, als Wohnhaus mit früher landwirtschaftlich genutzten Nebenräumen.

Angesichts dieser Tatsache ist der Bereich Neustadtstraße nicht mehr überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Es ist Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden. Die Voraussetzungen zur Aufstellung der Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches sind gegeben.

Ziel der Satzung ist es, eine sinnvolle Nutzung oder Ersatzbauten für die teilweise leerstehenden Gebäude zu ermöglichen. Außerdem soll die Möglichkeit gegeben werden, für junge Familien Wohnhäuser zu errichten und am Heimatort Familien zu gründen, um einer Überalterung der Bevölkerungsstruktur bzw. dem Abwandern der jüngeren Generation entgegenzuwirken.

Der Charakter des Ortsteiles Neustadt wird damit nicht verändert.

Eine Orientierung am Gebäudebestand ist gegeben.

Das neu definierte Satzungsgebiet ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da der Geltungsbereich nur geringfügig über die vorhandene Ortssituation hinausgreift, und lediglich die in der Örtlichkeit ablesbare Struktur ergänzt.

III Erschliessung:

Die Wasserversorgung ist durch gemeindliche Versorgung sichergestellt. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das öffentliche Kanalnetz. Die bestehende Gemeindestraße ist ausreichend als Zufahrt für die bestehende und geplante Bebauung.

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

IV Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen:

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die ortsübliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gelegentlich Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen entstehen können, die nicht vermeidbar sind. Diese Belastungen sind als ortsüblich und zumutbar einzustufen und zu dulden.

Bei Neubauten sind die entsprechenden Abstände zur Landwirtschaft entsprechend den Abstandsregelungen in den Arbeitspapieren „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ des Bayerischen Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ zu berücksichtigen.

V Einzelbauvorhaben:

Die Einzelbauvorhaben sind zur Lückenfüllung bzw. zur Ortsteilabrundung möglichst nahe am Bestand anzuschließen. Die Bauanträge sind in enger Abstimmung mit der Gemeinde, der Baubehörde und der Unteren Naturschutzbehörde zu fertigen.

VI Denkmalschutz:

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.

Ä1/2: VII Wasserwirtschaft:

Starkniederschläge

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der geplanten Gebäude sollte mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht, 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 kein Oberflächenwasser zutreten kann.

Hanglage

Auf Grund der Hanglage und damit verbundenen Starkregenereignissen und möglichen Sturzfluten oder wild abfließendem Wasser wird empfohlen, von § 9 Abs. 1 Nr.

16 Satz a bis c BauGB Gebrauch zu machen, und Flächen für die Wasserwirtschaft auszuweisen. Weiter wird empfohlen, an geeigneter Stelle Mulden auszubilden, um das Wasser bei Starkregenereignissen von den Gebäuden fern zu halten und schadlos aus dem Plangebiet abzuleiten.

Informationen zu Hochwasser und Versicherungen

Planer und Bauherren werden ausdrücklich auf die Risiken hingewiesen. Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums wird verwiesen:

www.fib-bund.de/lnhalt/Themen/Hochwasser

Hinweis auf möglichen Abschluss einer Elementarschadensversicherung.

Flyer: Voraus denken - elementar versichern

(weitere Informationen: www.elementar-versichern.de)

Förderung regenerativer Energien (Wärmenutzung)

Der geologische Aufbau und die Grundwasserverhältnisse eines Standortes bestimmen entscheidend die grundsätzlichen Möglichkeiten der thermischen Nutzung des Untergrundes.

Es ist empfehlenswert, sich vorab mit dem Landratsamt Mühldorf a. Inn und dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abzustimmen.


Verfahrensvermerke Satzungen nach 35 Abs. 6 BauGB

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom *20.09.2018* die Aufstellung der Außenbereichs-Satzung „Neustadtstraße“ beschlossen.

Reichertsheim, den *02.07.2019*





Annemarie Haslberger, 1. Bürgermeisterin

2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom *08.08.2018* hat in der Zeit vom *05.10.2018* bis einschließlich *06.11.2018* stattgefunden. Dies wurde am *27.09.2018* ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen werden kann.

Reichertsheim, den *02.07.2019*




Annemarie Haslberger, 1. Bürgermeisterin

3. Beteiligung der Behörden:

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom *08.08.2018* hat in der Zeit vom *05.10.2018* bis einschließlich *06.11.2018* stattgefunden.

Reichertsheim, den *02.07.2019*





Annemarie Haslberger, 1. Bürgermeisterin

4. Öffentliche Auslegung nach Entwurfsänderung:

Der Entwurf der Außenbereichssatzung wurde in der Fassung vom *10.11.2018*, geändert am *15.04.2019* mit der Begründung und den vorliegenden Stellungnahmen gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom *10.05.2019* bis einschließlich *11.06.2019* öffentlich ausgelegt. Dies wurde am *30.04.2019* ortsüblich bekannt gemacht.

Reichertsheim, den *02.07.2019*




Annemarie Haslberger, 1. Bürgermeisterin

5. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 10.11.2018, geändert am 15.04.2019, wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.05.2019 bis einschließlich 11.06.2019 beteiligt.

Reichertsheim, den 02.07.2019



Annemarie Haslberger, 1. Bürgermeisterin

6. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 27.06.2019 die Außenbereichs-Satzung „Neustadtstraße“ in der Fassung vom 12.06.2019, geändert am 12.06.2019 (Textteil) und 26.06.2019 (Planteil) gemäß §10 Abs. 3 BauGB als Satzung beschlossen.

Reichertsheim, den 02.07.2019



Annemarie Haslberger, 1. Bürgermeisterin

7. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 05.07.2019. Die Außenbereichs-Satzung „Neustadt“ mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeindeverwaltung 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 Außenbereichs-Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Reichertsheim, den 16.08.2019



Annemarie Haslberger, 1. Bürgermeisterin



LAGEPLAN ZUR
AUßENBEREICHSSATZUNG
"NEUSTADTSTRASSE "

M = 1 : 1000

GEMEINDE REICHERTSHEIM
LANDKREIS MÜHLendorf AM INN

PLANFERTIGER:

	ARCHITEKT DIPL.ING.FH
	ANDREAS MAIER STIERBERG 7 84419 OBERTAUFKIRCHEN TELEFON: 08082-1612 TELEFAX: 08082-5523 MAIL: architekt.a-maier@t-online.de

A. Maier

Reichertsheim, den 08.08.2018,
geändert am 15.04.2019; 26.06.2019

Haslberger
Annemarie Haslberger
1. Bürgermeisterin



LEGENDE:

- GELTUNGSBEREICH DER SATZUNG NACH ÄNDERUNG
- BISHERIGER GELTUNGSBEREICH (VOR ÄNDERUNG)
- VORHANDENER BAUMBESTAND (AUS LUFTBILDAUFNAHME)

HINWEISE:

- BESTEHENDE GEBÄUDE
- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- PRIVATE WASSERLEITUNG
- BESTEHENDER KANAL