
AUSSENBEREICHSSATZUNG „Oedgassen“

GEMEINDE REICHERTSHEIM

LANDKREIS MÜHLendorf a. INN

REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN

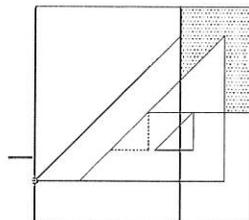


Luftbildaufnahme Oedgassen

Erstellt: 13.01.2021

Geändert : 10.03.2021, 02.06.2021, 08.09.2021

PLANVERFASSER:



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

A Maier

AUSSENBEREICHSSATZUNG GEMEINDE REICHERTSHEIM ORTSTEIL OEDGASSEN 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 § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020, 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 § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 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. Siehe auch Eingriffsregelung!

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.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden

Schottergärten, bei denen Steine oder ähnliche Elemente wie Geröll, Kies oder Splitt die Flächengestaltung prägen und Pflanzen nur eine sehr untergeordnete Rolle spielen sind nicht zugelassen.

Eingriffsregelung:

Zu jedem Bauantrag mit einer Neuversiegelung über 200 m² oder bei dem laut Außenbereichssatzung zu erhaltende Gehölze entfernt werden müssen ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, welcher eine landschaftsgerechte Einbindung der Baukörper bzw. eine Ermittlung des gemäß Bayerischer Kompensationsverordnung entstehenden Kompensationsbedarf und zugehöriger Ausgleichsmaßnahmen beinhaltet. (§ 14 ff BNatSchG i. V.m. § 17 Abs. 4 BNatSchG)

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, den 27. SEP. 2021

für die Gemeinde Reichertsheim


Franz Stein
1. Bürgermeister



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 existiert derzeit kein landwirtschaftliches Anwesen. Es gibt die ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen bzw. ehemals nebenerwerbliche Landwirtschaft, als Wohnhaus mit früher landwirtschaftlich genutzten Nebenräumen. Ferner liegen innerhalb des Geltungsbereiches ein Bauunternehmen und ein elektrotechnischer Betrieb.

Angesichts dieser Tatsache ist der Ortsteil Oedgassen 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 und Wohnhäuser zu errichten. Ferner soll den angesiedelten Gewerbebetrieben eine Erweiterung bzw. eine Ansiedlung weiterer nicht wesentlich störende, kleine Gewerbebetriebe ermöglicht werden.

Der Charakter des Ortsteiles Oedgassen 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 Gebäude sind vor Bezugfertigkeit an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.

Die Abwasserbeseitigung kann durch Anschluss an Kleinkläranlagen gesichert und DIN-gerecht ausgeführt werden.

Mit dem Bauantrag ist ein Entwässerungsplan mit Darstellung der Regenwasserableitung und der Schmutzwasserableitung einzureichen.

Für die Einleitung des in der nordöstlich am Ortsteil entlang verlaufenden Regenwasserleitung gesammelten Niederschlagswassers in die Vorflut ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Erst mit Erteilung dieser Erlaubnis kann die Erschließung in diesem Punkt als gesichert gelten. Hierzu ist diese Erlaubnis von einem Verantwortlichen beim Landratsamt Mühldorf a. Inn, Wasserrecht, eigenverantwortlich rechtzeitig vor Einreichung des Bauantrages des ersten Neubaus zu beantragen. Die Erlaubnis muss vor Baubeginn des ersten Neubaus vorliegen.

Zu beachten ist beim Wasserrechtsantrag unter anderem, dass das Einverständnis aller betroffenen Grundstückseigentümer vorliegen muss, die Einleitung außerhalb von Quellbereichen stattfindet sowie der Abfluss bei Überfüllung der Leitung gesichert ist. Neben Erläuterung und ggf. Berechnungen ist ein Lageplan erforderlich, aus dem die angeschlossenen Flächen nach Art und Größe hervorgehen. Eine vorherige Abstimmung mit dem Landratsamt Mühldorf a. Inn wird empfohlen.

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ist im Bauantrag darzustellen.

Abwasserbehandlung:

Ein Anschluss an den öffentlichen Abwasserkanal ist nicht möglich. Es wird auf das DWA-Regelwerk Arbeitsblatt DWA-A-221 „Grundsätze für die Verwendung von Kleinkläranlagen“ vom 15.06.2017 hingewiesen, dies ist zu berücksichtigen.

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.

VII Wasserwirtschaft:

Starkniederschläge:

Starkniederschläge und damit verbundene Sturzfluten sind sehr seltene und kaum vorhersehbare Ereignisse, die aber bei realem Auftreten sehr große Schäden hervorrufen können. Starkregenereignisse können flächendeckend überall auftreten und werden voraussichtlich durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Vor diesem Hintergrund ist es aus unserer Sicht unabdingbar, alle Möglichkeiten zur Minimierung der potenziellen Schäden ins Auge zu fassen. Ziel muss es dabei sein, alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude bis zu den relevanten Höhen zu verschließen. Außerdem muss durch entsprechend angepasster Nutzung der tieferliegenden Räume sichergestellt werden, dass empfindliches oder besonders wertvolles Inventar nicht durch Wassergefahren geschädigt werden kann. Auch bei Bauvorhaben, bei denen die Barrierefreiheit zu fordern ist, muss der Schutz vor eindringendem Wasser ausreichend berücksichtigt werden.

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.

Informationen zu Hochwasser und Versicherungen

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

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

Trockenlegung einer Baugrube eine Bauwasserhaltung notwendig sein, muss diese mit entsprechen-

dem Vorlauf beim Landratsamt Mühldorf am Inn eingereicht werden.

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.

VIII Gasleitung:

Neubauten

Das Errichten von Bauwerken ist innerhalb des Schutzstreifenbereiches der Versorgungsanlagen nicht erlaubt. Breite des Schutzstreifens 5 Meter links und rechts der Leitungssachse.

Ein Bau von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO im Bereich des Schutzstreifens der Ferngasleitung ist nicht möglich.

Erstellung von Stellplätzen und Zufahrten

Eine Überbauung der Ferngasleitung mit Stellplätzen und deren Zufahrten ist grundsätzlich möglich. Planungen zum Anlegen von Verkehrswegen/Zufahrten sowie Parkplätze im Leitungsbereich sollen detailliert zur Prüfung vorgelegt werden.

Geländemodellierung

Niveauänderungen im Schutzstreifen sind nur nach vorheriger Absprache mit dem örtlichen Beauftragten der Open Grid Europe GmbH statthaft. Die vorhandene Leitungsüberdeckung ist nach Möglichkeit beizubehalten, wobei eine Rohrscheitelüberdeckung von 1,0 m nicht unterschritten und einer Überdeckung von 1,5 m nicht überschritten werden sollte.

Anpflanzungen und Einfriedungen

Neuanpflanzungen von Bäumen, Hecken und tiefwurzelnden Sträuchern sollten grundsätzlich nur außerhalb des Schutzstreifenbereiches erfolgen, um eine gegenseitige Beeinträchtigung zu vermeiden. Um eventuelle Fehlanpflanzungen zu vermeiden, sollte ein Pflanzplan abgestimmt werden. Dies dient dem Schutz der Versorgungsanlagen sowie dem Erhalt der Zugänglichkeit und Einsehbarkeit der Leitungstrasse. Die Anforderungen und Vorkkehrungen sind gem. DVGW Merkblatt GW 125 einzuhalten

Mauern, Zäune und dergleichen

dürfen nur nach Abstimmung mit dem zuständigen Beauftragten der Open Grid Europe GmbH im Schutzstreifenbereich der Versorgungsanlage errichtet werden. Die Fundamente von Beleuchtungsanlagen und Zaunpfosten dürfen nicht unmittelbar über der Leitungssachse eingebracht werden. Die Abstände der Fundamente und Zaunpfosten zu der Leitungssachse sind mit dem örtlichen Beauftragten abzustimmen.

Bei einer Einfriedung muss die Zugänglichkeit der Ferngasleitung und deren Kontrolleinrichtungen jederzeit gewährleistet sein.

Im Übrigen wird auf die Anweisung zum Schutz von Ferngasleitungen und zugehörigen Anlagen (Formblatt) verwiesen.

IX Einfriedung von Grundstücken:

Grundstücke dürfen auch zur Straße hin eingefriedet werden. Sicht- und Schallschutzzäune werden bis zu einer maximalen Höhe von 2 Metern zugelassen.

Einfriedungen sind, um die Durchgängigkeit für Kleintiere (z.B. Igel) zu gewähren sockelfrei und mit einem Mindestabstand von 10-15 cm zur Geländeoberkante zu errichten Ausführung aus kleinteiligen Systemen, keine Massivmauern. Die Anordnung der Elemente darf die Übersicht auf den öffentlichen Verkehrsflächen nicht beeinträchtigen. Abstand in Abhängigkeit von der Höhe. $H = \text{Abstand}$. Das bedeutet konkret z.B. bei 2 Metern Höhe 2 Meter Abstand.

X Beleuchtung

Für Beleuchtungen sollen insektenfreundliche Leuchtmittel ohne UV-Anteil (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Leuchten) und ohne Streuwirkung (z.B. mit nach unten gerichteten Lichtkegeln, keine Kugelleuchten) verbaut werden (in Anlehnung an Art. 11 a BayNatSchG). Optimal sind Farbtemperaturen zwischen 1800 bis maximal 3000 Kelvin (kein kurzwelliges Blaulicht). Die Lampengehäuse sollen voll abgeschlossen sein und deren Oberflächentemperatur 60 Grad C nicht übersteigen.

Die Anbringung von Beleuchtungsanlagen zu Dekorationszwecken wird untersagt.

Verfahrensvermerke nach § 35 Abs. 6 BauGB

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.09.2020 die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Oedgassen“ beschlossen.

Reichertsheim, den 09.09.2021



F. Stein
Franz Stein, 1. Bürgermeister

2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 03.02.2021 bis einschließlich 04.03.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Reichertsheim, den 09.09.2021



F. Stein
Franz Stein, 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 03.02.2021 bis einschließlich 04.03.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Reichertsheim, den 09.09.2021



F. Stein
Franz Stein, 1. Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Außenbereichssatzung „Oedgassen“ wurde in der Fassung vom 10.03.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.04.2021 bis einschließlich 17.05.2021 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 07.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Reichertsheim, den 09.09.2021



F. Stein
Franz Stein, 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

Zu der Außenbereichssatzung „Oedgassen“ in der Fassung vom 10.03.2021 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.05.2021 bis einschließlich 17.05.2021 beteiligt.

Reichertsheim, den 09.09.2021



F. Stein
Franz Stein, 1. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Reichertsheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 16.09.2021 die Außenbereichssatzung „Oedgassen“ in der Fassung vom 08.09.2021 beschlossen.

Reichertsheim, den 09.09.2021



F. Stein
Franz Stein, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

Reichertsheim, den 13.09.2021



F. Stein

Franz Stein, 1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 22.09.2021.

Die Außenbereichssatzung „Oedgassen“ mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Reichertsheim 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 „Oedgassen“ tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Reichertsheim, den 27.09.2021



F. Stein
Franz Stein, 1. Bürgermeister