

Gemeinde Reichertsheim
LANDKREIS MÜHLDORF A.INN

KLARSTELLUNGSSATZUNG

“ RIEDBACH “

Fertigungsdaten:

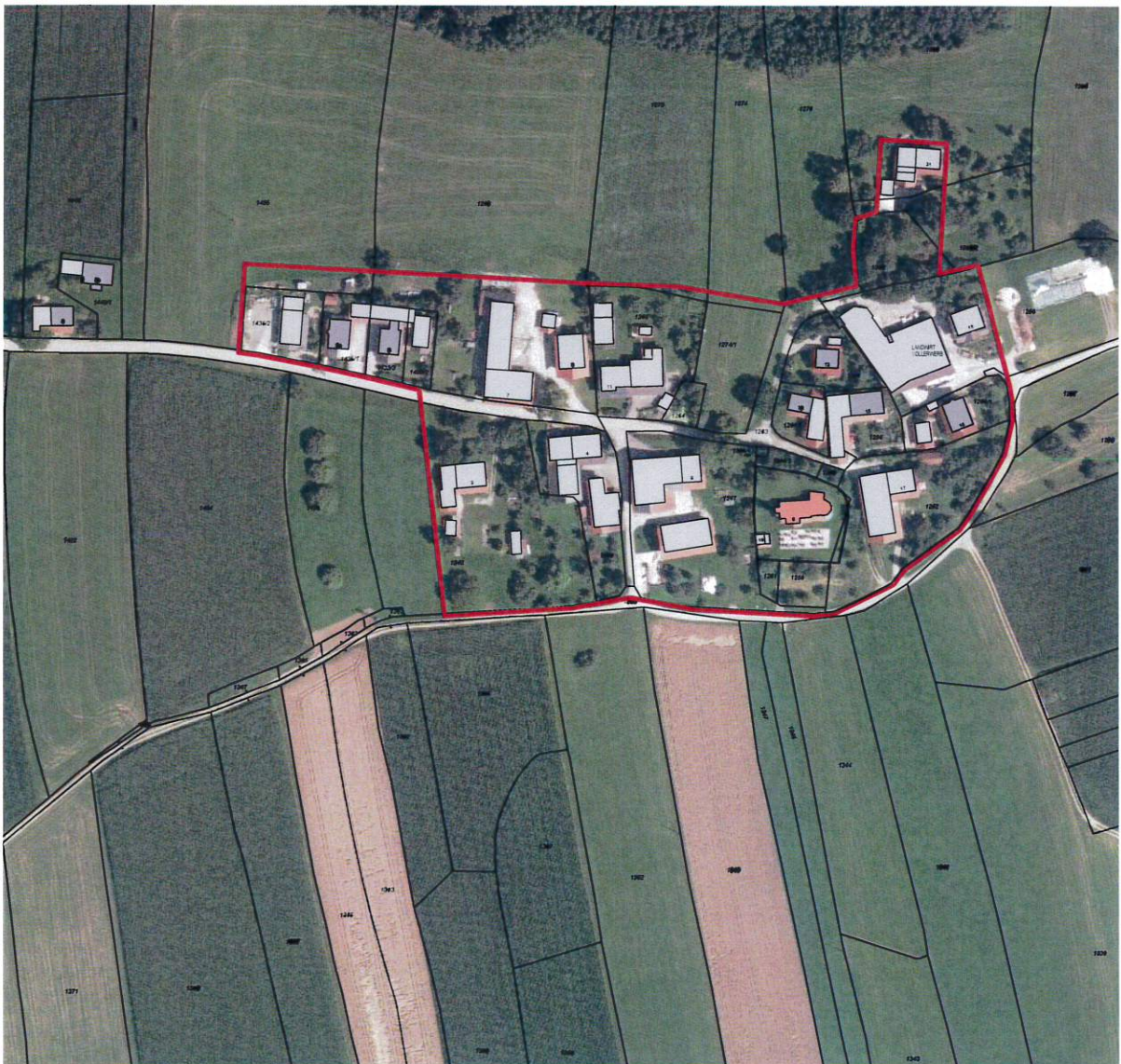
Vorentwurf am **14.09.2015**

Entwurf am **19.11.2015**

Geändert am **18.02.2016**

Orthophoto vom Satzungs- Umgriff

M 1 : 3000



ENTWURFSVERFASSER:

THOMAS SCHWARZENBÖCK
ARCHITEKT - STADTPLANER
HERZOG-ALBR.-STR. 6 - 84419 SCHWINDEGG
TEL 08082 / 9420.6 FAX 08082 / 9420.7
E-MAIL info@schwarzenboeck.com

Schwindegg, den

14.09.2015

Präambel:

Die Gemeinde Reichertsheim erlässt aufgrund des **§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1** i.V.m. den §§ 3, 10 Abs. 2 und 3 und 13 Abs. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 2 Nr. 5 des Gesetzes vom 12.05.2015 folgende

Klarstellungssatzung:**§ 1****Geltungsbereich**

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Riedbach werden gemäß dem in § 3 dieser Satzung dargestellten Lageplan festgelegt.

Die Klarstellungssatzung umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken des Lageplanes.

Räumlicher Geltungsbereich der Klarstellungssatzung

§ 2

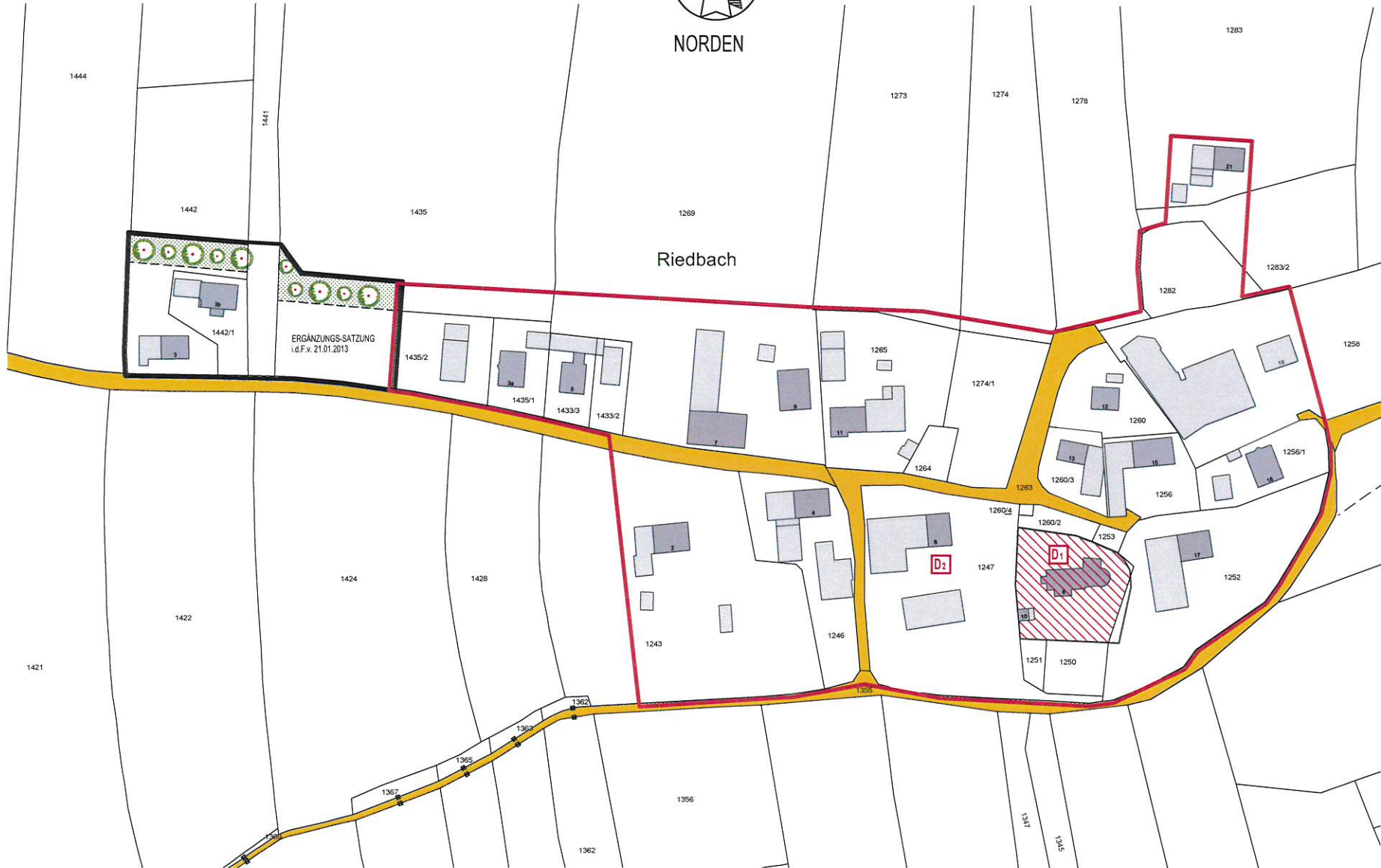
Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

§ 3

Lageplan M 1:2000



NORDEN



Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

01 Bau- und Kunstdenkmalpflege:

D₁

D-1-83-140-25,
Kath. Ferialkirche St. Rupertus, schlichter längsrechteckiger Saalbau, in der Grundsubstanz spätmittelalterlich, Westturm 1716, leicht eingezogener Altarraum durch halbrund geschlossenen Anbau 1725 erweitert, barocker Ausbau 1767, mit Ausstattung, Riedbach 8

D₂

D-1-83-140-27,
Parallelhof, Wohnstallhaus, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Putzgliederung, 19. Jh., Ständerbohlenstadel mit Flachsatteldach und Bundwerk, im Inneren bez. 1833, Riedbach 6

02 Bodendenkmalpflege:



D-1-7739-0096

Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Ferialkirche St. Rupertus in Riedbach.

Erlaubnispflicht:

Auf die geltenden einschlägigen Schutzbestimmungen, insbesondere auf die gemäß Art. 7 (1) DSchG bestehende Erlaubnispflicht für alle Bodeneingriffe auf Flurnummer 1251 und den angrenzenden Flurstücken wird hingewiesen.

Ebenso wird darauf hingewiesen, dass innerhalb dieser Flächen Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken sind.

Meldepflicht:

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bay. Landesamt f. Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde (UDB) gem. Art. 8 Abs. 1 u. 2 DSchG unterliegen. Aufgefundene Gegenstände u. Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen, wenn die UDB die Gegenstände nicht vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

03 Immissionen:

Bei der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist eine Belästigung durch Geruch, Staub und Lärm auch zu unüblichen Zeiten nicht auszuschließen. Dies ist bei guter fachlicher Praxis zu dulden. Ebenfalls zu dulden sind Immissionen, die unmittelbar von landwirtschaftlichen Betrieben ausgehen.

04 Mögliche Gefahren aus Starkregenereignissen:

Das Satzungsgebiet befindet sich an einem Hang mit „bewegtem“ Geländeverlauf. Insofern muss ggf. mit Schichtenwasser und bedingt durch „Starkregenereignisse“ (Gewitter, Hagel etc.) mit flächiger Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken gerechnet werden.

Aufgrund der Hanglage ist im Planungsgebiet mit flächenhaftem Abfluss von Wasser (und evtl. Schlamm sowie Erosionserscheinungen) zu rechnen. Daher sind für sogenannte „Starkregen-Ereignisse“, die bedingt durch Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen und flächendeckend auftreten können, auf den Baugrundstücken entsprechende Vorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser zu treffen.

Zur Vermeidung evtl. Folgeschäden aus möglichen Extrem-Niederschlägen, die auch in ebenen Geländebereichen möglich sind, empfiehlt das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim den Bauherrn, die Gebäude so zu errichten und die Gartengestaltung so vorzunehmen, dass der Abfluss des Niederschlagswassers vom Gebäude weg orientiert ist und hangseitige Außenwände und Lichtschächte oder sonstige Öffnungen entsprechend abgedichtet und abgesichert werden.

Dabei soll lt. WWA- Empfehlung die Rohfußbodenoberkante der Gebäude im EG mindestens ca. 25 cm über OK- Gelände bzw. Straße liegen und bis zu dieser Höhe die Keller inkl. aller Öffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen u.dgl. wasserdicht und auftriebsicher ausgebildet werden und Lichtgräben für Kellerausbauten so konstruiert sein, dass weder Grund- noch Oberflächenwasser zutreten kann.

Auf die Möglichkeit zum Abschluss einer Elementarschadensversicherung (Flyer des STMUV „Voraus denken – elementar versichern“ <http://www.bestellen.bayern.de>) und die Empfehlungen der „Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums“ (<http://www.bmvi.de>) wird ergänzend hingewiesen.“

Verfahrensvermerke zur Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **19.11.2015** die Aufstellung der Klarstellungs-Satzung beschlossen.

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Klarstellungs- Satzung wurde in der Fassung vom **19.11.2015** mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **11.12.2015** bis einschließlich **11.01.2016** öffentlich ausgelegt. Dies wurde am **03.12.2015** ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

3. Beteiligung der Behörden:

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **11.12.2015** bis einschließlich **11.01.2016** Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Reichertsheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom **18.02.2016** die Klarstellungs- Satzung "RIEDBACH" in der Fassung vom **19.11.2015**, geä. **18.02.2016** beschlossen.

Reichertsheim, den **19. Feb. 2016**



A. Haslberger

Annemarie Haslberger, 1. Bürgermeisterin

5. Ausgefertigt:

Reichertsheim, den **19. Feb. 2016**



A. Haslberger

Annemarie Haslberger, 1. Bürgermeisterin

6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am **22. Feb. 2016**. Die Klarstellungs- Satzung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft 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).

Der Klarstellungs- Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Reichertsheim, den **22. Feb. 2016**



A. Haslberger

Annemarie Haslberger, 1. Bürgermeisterin

Begründung zur Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB

1. Die Klarstellungssatzung wird auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB entwickelt. Im rechtskräftigen F-Plan ist der Satzungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ bzw. als Außenbereich dargestellt.

2. Die Klarstellungssatzung dient folgenden Zielen und Zwecken:

Beim Ortsteil Riedbach handelt es sich um einen bebauten Bereich im Außenbereich der Gemeinde Reichertsheim. Es gibt seit geraumer Zeit nur noch einen privilegierten landwirtschaftlichen Betrieb (Hs-Nr. 19 am östlichen Ortsrand), es sind ca. 17 Wohngebäude bzw. ehemalige Hofstellen mit derzeit ca. 20 Wohneinheiten vorhanden.

Für die Bebauung am westlichen Ortsrand existiert bereits eine Ergänzungssatzung (Hs-Nrn. 3 u. 3b) i.d.F.v. 21.01.2013 – siehe Hinweis im Lageplan.

Durch die Klarstellungssatzung wird der Innenbereich verbindlich vom Außenbereich abgegrenzt. Somit werden die bebaubaren Bereiche von Riedbach klar definiert. Als Regulativ für die Zulässigkeit von Bauvorhaben gilt allein das Einfügungsgebot des § 34 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit einer gesicherten Erschließung.

Mit dieser Satzung ist die Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich des Ortsteiles Riedbach strukturell geklärt:

- Vorhaben innerhalb dieses Bereiches richten sich nach § 34 BauGB,
- Vorhaben außerhalb dieses Bereiches nach § 35 BauGB.

Verfahrenshinweise:

Die Aufstellung der Klarstellungs- Satzung erfolgt gemäß § 34 Abs. 6 BauGB im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Satzungsbeschluss v. 18.02.2016:

Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und der TÖB nach § 4 (2) BauGB wurden in Text- und Planteil eingearbeitet und die Verfahrensvermerke ergänzt. Im Planteil wurden Hinweise ergänzt, redaktionell geänderte und ergänzte Textteile sind in der Schriftfarbe „blau“ hervorgehoben.

Schwindegg, **19.11.2015**
geändert: **18.02.2016**

Der Planverfasser:

.....
Thomas Schwarzenböck
Architekt, Stadtplaner



Reichertsheim, den **19. Feb. 2016**

A. Haslberger

.....
Annemarie Haslberger,
1. Bürgermeisterin