

Außenbereichssatzung Ortsteil Gassen

Gemeinde: Maitenbeth
Landkreis: Mühldorf am Inn
Regierungsbezirk: Oberbayern



Verwaltungsgemeinschaft Maitenbeth

Für die Mitgliedsgemeinde Maitenbeth

Erstelldatum: 11.01.2013

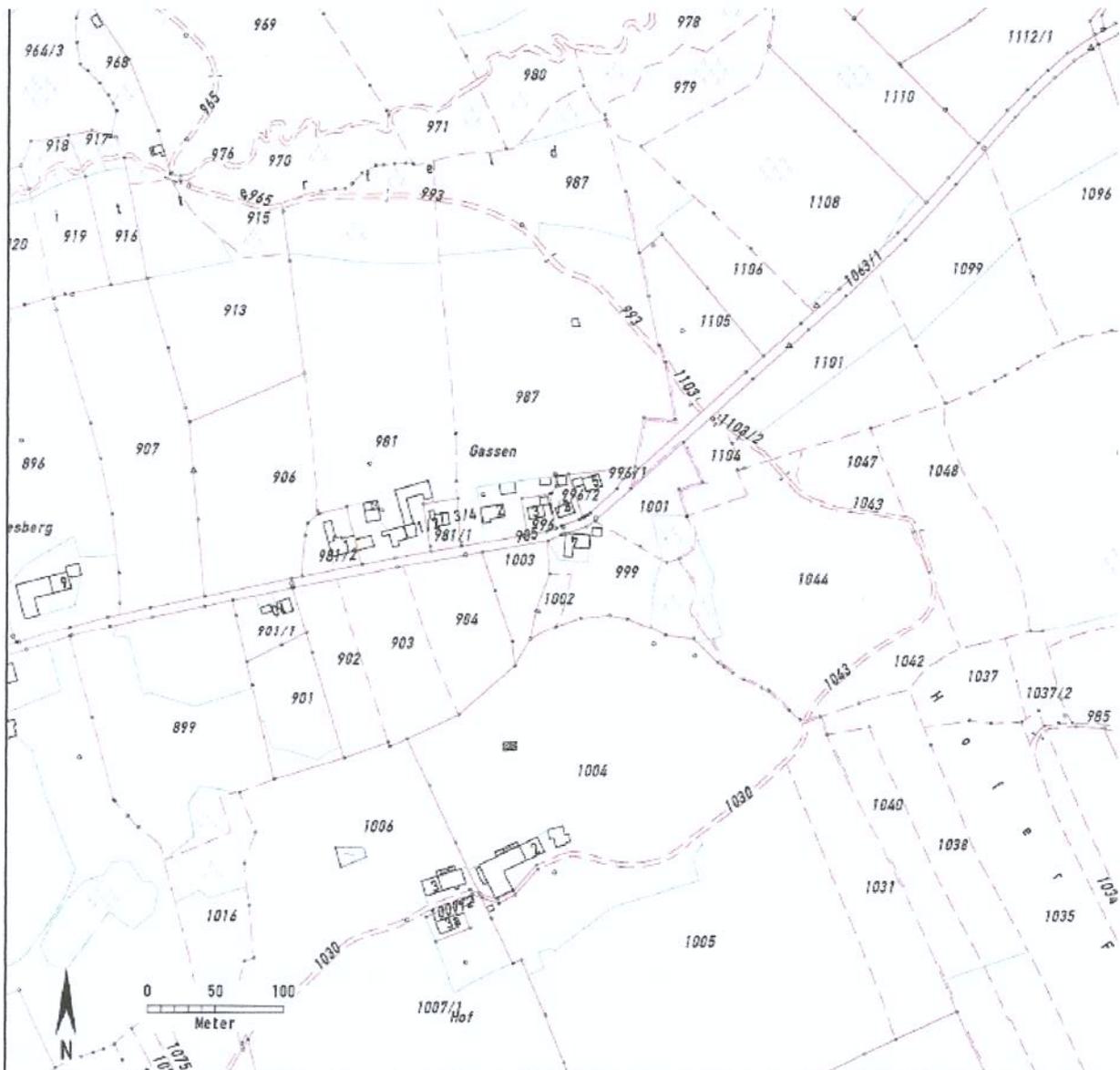
Geändert am : 22.04.2013

I. Lage

Die Gemeinde Maitenbeth liegt im westlichen Teil des Landkreises Mühldorf am Inn, angrenzend an den Groß Haager Forst.

Der Ortsteil Gassen liegt im nord-östlichen Teil des Gemeindegebiets, nahe der Gemeindegrenze zu Haag i.OB.

II. Auszug aus dem amtlichen Lageplan, M 1 : 5000



III. Voraussetzungen für die Erstellung der Außenbereichssatzung

Im Planungsgebiet bestehen derzeit sieben Wohngebäude mit den dazugehörigen Nebengebäuden (teilweise ehemalige landwirtschaftliche Gebäude), sowie ein nicht störender Gewerbebetrieb (Elektroinstallation). Die Voraussetzungen zur Aufstellung der Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches sind gegeben.

IV. Erschließung

Die Wasserversorgung ist durch den Wasserzweckverband Mittbachgruppe sichergestellt. Die Abwasserbeseitigung muss mittels Kleinkläranlagen vom jeweiligen Grundstückseigentümer sichergestellt werden. Die bestehende Gemeindestraße ist als Zufahrt ausreichend für die bestehende und geplante Bebauung.

V. Ableitung des Niederschlagswassers

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers sowie der geklärten Hausabwässer für die Gebäude auf den Grundstücken Flur-Nr. 981, 981/1 und 981/2 erfolgt über eine bestehende Rohrleitung (ca. 150 Meter) mit anschließendem offenem Graben zum Vorfluter Schusterrainbach.

Um die Einleitung von Abwasser in die best. Straßenentwässerung möglichst gering zu halten, wird das Niederschlagswasser der Westlichen Bauparzelle auf Flur - Nr. 987 der vor beschriebenen Ableitung zugeführt.

Das Niederschlagswasser (außer der westl. Bauparzelle Flur - Nr. 987) mit den geklärten Hausabwässern der Gebäude auf den Grundstücken Flur-Nr. 987, 996, 996/1 und 996/2 werden in die vorhandene Straßenentwässerung der Gemeinde Maitenbeth eingeleitet. Die Straßenabwässer gelangen über eine bestehende Rohrleitung zu einem Biotop auf Flur-Nr.1001, das im offenen Graben durchflossen wird.

Anschließend führt eine Rohrleitung über das Grundstück Flur-Nr. 1044 (Gemarkung Winden) zur gemeindeeigenen Versickerungsanlage auf dem Grundstück Flur-Nr. 1031, wo es dem Untergrund zugeführt wird.

VI. Überschwemmungsgefahr

Durch die leichte Hanglage der an das Planungsgebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist bei Starkregenereignissen mit Auswirkungen auf das Planungsgebiet zu rechnen. Um Überflutungen zu vermeiden ist die private Grünfläche am nördlichen Rand des Geltungsbereichs als leichte Geländewelle auszubilden. Mit dem Bauantrag sind Längs- und Querschnitte mit Geländedarstellung bis zum Anschluss an das Nachbargelände vorzulegen. In der Plandarstellung ist die Ableitung des Oberflächenwassers auch von außerhalb des Geltungsbereichs in der Planung zu berücksichtigen.

VII. 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.

VIII. Immissionsschutz

Im Bereich der Satzung befindet sich ein nicht störender Handwerksbetrieb. Dabei handelt es sich um einen Elektro-Installationsbetrieb. Landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung sind nicht mehr vorhanden.

IX. Bodendenkmäler

Es sind keine Bodendenkmäler im Planungsgebiet bekannt.

Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf dem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis (Art. 7 des Denkmalschutzgesetzes). Die Erlaubnis ist zu beantragen beim Landratsamt Mühldorf am Inn, Töginger Straße 18, 84453 Mühldorf am Inn.

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Mühldorf am Inn) oder dem Landesamt für Denkmalpflege, Hofgraben 4, 80539 München, Tel. 089 / 2114-0, Fax 089 / 2114-300 anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 DschG).

X. Altlasten

Informationen über das Vorhandensein von Altlasten im Planungsgebiet liegen nicht vor.

XI. Geländedarstellung

Mit dem Bauantrag sind Längs- und Querschnitte mit Geländedarstellung bis zum Abschluss an das Nachbargelände vorzulegen. In der Plandarstellung ist die Ableitung des Oberflächenwassers auch von außerhalb des Geltungsbereichs in der Planung zu berücksichtigen.

XII. Biotope

Südöstlich, außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung befindet sich ein Biotop. Das Biotop besteht aus einem Schichtquellbereich eines gestreckt fließenden kleinen Bachs, der auf einer Länge von ca. 100 m in einem 5 m tiefen Kerbtal fließt, dessen Hänge von alten Eschen bestockt sind. Die Wasserführung in dem 50 cm breiten Bachbett ist sehr gering. Im mittleren Bereich wurde ein Quellbereich eingefasst. Das Substrat ist zumeist Kies. Am Südenende des Wäldchens wird das Fließgewässer von einem vegetationslosen Rückhaltebecken angestaut. Trotz starker Beschattung ist die Strauch- und Krautschicht des Gewässerbegleitgehölzes üppig. Die Strauchschicht besteht aus Trauben - Kirsche und Schwarzer Holunder, die Krautschicht aus Berg - Goldnessel und kleinem Springkraut. An auwaldtypischen Arten tritt lediglich Waldziest auf. Angrenzend sind Fichtenforst, Intensivgrünland und eine Pferdeweide.

Außenbereichssatzung der Gemeinde Maitenbeth für den Ortsteil Gassen nach § 35 Abs. 6 BauGB

Die Gemeinde Maitenbeth erlässt aufgrund des § 35 Abs. 6 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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 BGBl. I S. 1509), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 22.12.2009, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert am 24.07.2012 folgende **Außenbereichssatzung:**

§ 1 - Wohnzwecken dienende Vorhaben im Außenbereich

Vorhaben auf Grundstücken im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung, die Wohnzwecken dienen, kann nicht entgegeng gehalten 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 Handwerks- und Gewerbebetriebe im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung entsprechend.

§ 3 - Zulässigkeit von Vorhaben

(1) 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.

(2) Garagen einschl. Nebengebäude sind in Anlehnung an die BayBO bis zu einer Größe von max. 50 qm zulässig.

Alternativ können Garagen auch im Hauptbaukörper integriert werden.

(3) Frei wachsende Gehölzbestände aus heimischen Arten und ortsbildprägende Einzelgehölze sind zu erhalten oder durch geeignete Arten zu ersetzen.

Schnitthecken mit heimischen Gehölzen sind ausdrücklich zugelassen.

Bäume und Sträucher sind entsprechend der nachfolgenden Auswahlliste zu pflanzen:

Obstbäume heimischer Sorten, Hasel, Schlehe, Feldahorn, Holunder, Hartriegel, Liguster, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Kreuzdorn, Faulbaum, Hundsrose, Weinrose, Feldrose, Hechtrose, Wolliger Schneeball, Gewöhnlicher Schneeball, Kornelkirsche, Heckenkirsche, Traubenkirsche.

Landschaftsfremde Nadelgehölze sowie exotische, buntlaubige Züchtungen von Gehölzen dürfen nicht verwendet werden.

(4) Oberflächenbefestigungen für Stellplätze und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, Rasengittersteinen, Schotterrassen, Pflaster mit Rasenfuge) anzulegen.

(5) Als Einfriedung sind nur Holzzäune mit senkrechter Lattung (Staketenzaun) bzw. Maschendrahtzaun mit lockerer Hinterpflanzung mit heimischen Sträuchern nach Artenliste zulässig.

Bei der Anlage von Zäunen dürfen keine Sockel verwendet werden. Bei den Zaunanlagen sind die unteren 10 cm freizuhalten, um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten.

Die Höhe der Einfriedung darf max. 1,20 m ab Oberkante Gelände betragen.

(6) Festsetzungen durch Planzeichen:

a)  Geltungsbereich der Außenbereichssatzung

b)  zu erhaltende und/oder zu pflanzende Einzelbäume und Sträucher. Zu verwenden sind heimische Arten.

§ 4 - Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Lageplan vom 11.01.2013 geändert am 22.04.2013 maßgebend, der Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 5 - In-Kraft-Treten

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

Für die GEMEINDE MAITENBETH

Entwurf :

Haag i. OB, den 11.01.2013

Geändert :

Haag i. OB, den 22.04.2013


Kirchmaier
Erster Bürgermeister

ALFONS ZACHERL
Bautechniker & Mauermeister
Bahnstr. 15 88527 Haag i. OB
Tel. Fax: 08072 / 2218