

Außenbereichssatzung „Kreuz“



Luftbild mit Satzungsumgriff der Ortschaft Kreuz (Quelle: DOP vom Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung vom 02.07.2019)



Präambel:

Die Gemeinde Maitenbeth 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 kleinerer Handwerks- und Gewerbebetriebe in räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung entsprechend.

§3 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Lageplan (Anhang 1) vom 03.11.2019 maßgebend und Bestandteil dieser Satzung.



§4 Festsetzungen

- 4.1 Die zulässigen Wohn- oder Betriebsgebäude können bei Einhaltung der Anforderungen an Brandschutz und Abstandsflächen nach Art. 5 u. 6 BayBO innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung platziert werden.
- 4.2 Die Bebauung im Satzungsbereich ist nur zulässig, wenn sie sich im Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Nicht wesentlich störende Gewerbe- oder Handwerksbetriebe sind ebenfalls zulässig.
- 4.3 Zur Sicherstellung der Höhenlage sind im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen Geländeschnitte mit Höhenangaben des natürlichen und geplanten Geländes, der Geländeanschluss an benachbarte Grundstücke sowie ein Höhenbezugspunkt vorzulegen (mind. ein Längs- und ein Querschnitt).
- 4.4 Zur Sicherung ökologischer Belange bei der Bepflanzung sind im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmte Freiflächengestaltungspläne einzureichen. Die Freiflächengestaltungspläne müssen die Vorgaben der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) bezüglich Ermittlung des Kompensationsbedarfs bzw. Darstellung von geeigneten Kompensationsmaßnahmen enthalten. (§ 14ff BNatSchG i.V.m. BayKompV)
- 4.5 Garagen können im Hauptbaukörper integriert, an diesen angebaut, oder frei innerhalb des Grundstückes platziert werden, wenn: Die Anforderungen nach § 3 Abs. 4 der „Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze und Garagen“ der Gemeinde Maitenbeth vom 27.08.2019, eine Stauraumtiefe von mind. 5,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten ist.
- 4.6 entfällt
- 4.7 Zur bestehenden Gemeindeverbindungsstraße sind Sichtflächen freizuhalten. In diesen sind keine Bepflanzungen oder Zäune mit einer Höhe über 70cm zulässig. Auch dürfen dort keine Gegenstände oder Sachen gelagert werden, die die Sichtflächen einschränken.
- 4.8 Die bestehende Ortsrandeingrünung entlang der Satzungsgrenzen ist gemäß Anhang 1 dauerhaft zu sichern. Bei Ausfall einzelner Gehölze sind Ersatzpflanzungen zu veranlassen. Baumfällungen die Innerhalb der Satzungsgrenze für Baumaßnahmen erforderlich werden sind zulässig, für diese Fällungen sind jedoch Ersatzpflanzungen notwendig.
- 4.9 Oberflächenbefestigungen sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig herzustellen. (wassergebundene Decke, Rasengittersteinen, Schotterrasen, Pflaster mit großer Fuge)
- 4.10 Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,00 m Zaunhöhe zulässig, als Holzzäune mit senkrechter Lattung (Staketenzaun), Maschendraht- oder Metallgitterzäune mit Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern. Alle Einfriedungen sind wegen der Durchlässigkeit für Kleinsäuger mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit herzustellen.
- 4.11 Der Ortsteil Kreuz befindet sich in einer leichten Hanglage. Aufgrund vermehrt auftretenden Starkregenereignissen kann es vereinzelt auch zu „wild“ abfließendem Wasser kommen. In der Planung der einzelnen Gebäude ist dies zu berücksichtigen. Die Gebäude sind bis 25 cm über Gelände wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und, soweit erforderlich - auftriebssicher), dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen, etc.).



Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

Weitere Infos für Bauherrn und Planer können der Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums entnommen werden

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

- 4.12 Im Satzungsumgriff befinden sich verschiedene Versorgungs- und Infrastrukturleitungen. Vor den einzelnen Baumaßnahmen ist deren exakte Lage zu erkunden und Schutzmaßnahmen und Abstände mit den einzelnen Versorgern abzustimmen.
- 4.13 entfällt
- 4.14 Die neu zu erstellende Ortsrandeingrünung ist gemäß nachfolgender Pflanzliste auszuführen. Die Ortsrandeingrünung ist vom jeweiligen Eigentümer dauerhaft zu sichern. Landschaftsfremde Nadelgehölze sowie exotische, buntlaubige Züchtungen von Gehölzen sind nicht zulässig. Als Pflanzperiode werden Herbst oder Frühjahr bestimmt.
Die Pflanzmaßnahmen sind in der ersten Pflanzperiode nach Baufertigstellung durchzuführen.



Neu zu Pflanzen/ Gehölzauswahl:

heimische Sträucher,
bei Ansatz als Ausgleichsfläche mind. 5 m breit
Pflanzabstand 1,00m x 1,50m bis max. 1,50mx1,50m
Pflanzqualifikation: mind. Größe: 100-150 cm,
verpflanzte Sträucher, Mindesttriebzahl 5 Triebe



Cs	Cornus sanguinea	roter Hartriegel
Ca	Corylus avellana	Waldhasel
Ee	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lv	Ligustrum vulare	Liguster
Cm	Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Ps	Prunus spinosa	Schlehe
Vi	Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Cb	Carpinus betulus	Hainbuche
Sa	Sambucus nigra	Holunder

heimische, großkronige Laubbäume
Pflanzqualifikation: Hochstamm, StU, 18-20 cm,
3xvm.DB.
-nur autochthone Pflanzen!



Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

heimische, kleinkronige Laubbäume,
Heister, 175-200 cm in Hecke oder
StU 10-12 als Einzelbaum e = 8-12m (Hochstamm)
- nur autochthone Pflanzen!

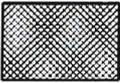


Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Alnus incana	Weißerle
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Pyrus pyraister	Wildbirne
Sorbus arla	Mehlbeere

Obstbaum, Hochstamm, alte lokale Sorten



Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Legende

- 001  Räumlicher Geltungsbereich dieser Satzung
- 002  öffentliche Verkehrsfläche
- 003  private Erschließungswege
- 004  Hauptleitung des Wasserzweckverbands der Mittbachgruppe
- 005  Hauptgasleitung der bayernets GmbH
- 006  vorhandene Bebauung
- 007  bestehende Grundstücksgrenze
- 008  Freileitung der KWH Netz GmbH
- 009  freizuhaltende Sichtfläche zur Gemeindeverbindungsstraße, zusätzlich auch für Versorgungsleitungen reservierte Fläche
- 010  bestehende Gehölze
- 011  Schutzstreifen Gasleitung bayernets mit folgenden Auflagen:



- Im Schutzstreifen der Leitung sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand der Anlagen gefährden oder den Betrieb, Wartung und Unterhalt beeinträchtigen könnten, so ist beispielsweise die Errichtung von Bauten – dazu gehören auch Schächte, Straßenkappen, Armaturen, Hydranten, Verteilerschränke, Lichtmasten, Vordächer, Solarkollektoren, Fundamente etc. – nicht zulässig.
- Die Zugänglichkeit der Leitung für Wartungs- und Reparaturarbeiten muss uneingeschränkt erhalten bleiben.
- Niveauveränderungen sind nur mit ausdrücklicher Zustimmung der bayernets GmbH zulässig; die Mindestdeckung der Gasleitung von 1 m darf nicht unterschritten werden.
- Ein 4 m breiter Streifen – je 3 m beiderseits der Rohrachse – ist von Bäumen und tiefwurzelnenden Sträuchern frei zu halten.
- Bauarbeiten in den Schutzstreifen der Gasleitungen sind nur nach Abstimmung der Detailplanung und nach vorheriger Einweisung durch die bayernets GmbH zulässig.
- Rechtzeitig, mindestens jedoch drei Arbeitstage vor Baubeginn, ist mit dem Center Betrieb der bayernets GmbH ein Termin zur Einweisung zu vereinbaren.
- Beim Bau von kreuzenden Straßen und Wegen darf es bei Bodenaushub, Verdichtung etc. zu keiner Gefährdung der Leitung kommen.
- Das Aufstellen von Baucontainern, Lagerung von Material, Geräten und Aushub ist in den Schutzstreifen nicht zulässig.
- Um eine Beschädigung der Gashochdruckleitung auszuschließen, muss der Aushub von Baugruben einschließlich Böschungen, Verbau etc. komplett so ausgeführt werden, dass der Schutzstreifen nicht berührt wird bzw. muss durch andere mit der bayernets GmbH abgestimmte Sicherungsmaßnahmen gewährleistet werden, dass jegliche Gefährdung der Anlagen ausgeschlossen ist.
- Weitergehende Sicherungsmaßnahmen, die erst im Zuge der Bautätigkeiten an Ort und Stelle geklärt werden, behält sich die bayernets GmbH ausdrücklich vor.
- Der Erhalt von Plänen oder die Anwesenheit eines Beauftragten der bayernets GmbH vor Ort entbindet die Träger und Ausführenden von Baumaßnahmen nicht von ihrer Haftung für eventuelle Schäden.

12 Lage:

Die Gemeinde Maitenbeth ist die westlichste Gemeinde des Landkreises Mühldorf am Inn. Westlich der Gemeinde schließt der Großhaager Forst an. Der Ortsteil Kreuz liegt im nördlichen Gemeindebereich.

13 Erschließungsvoraussetzungen:

Die Trinkwasserversorgung wird durch den Wasserzweckverband der Mittbachgruppe sichergestellt. Die Gebäude sind daran anzuschließen.

Im Ortsteil Kreuz ist ein Schmutzwasserkanal vorhanden. Die neu zu Errichtenden Gebäude sind an diesen anzuschließen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist gemäß NWFreiV vor Ort zu versickern.



14 Immissionen:

Bei der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen kann eine Belästigung durch Geruch, Staub und Lärm nicht ausgeschlossen werden. Diese ist bei guter fachlicher Praxis zu dulden.

15 Bodendenkmäler:

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.

16 sonstige Hinweise

Die Löschwasserversorgung wird durch den Wasserzweckverband der Mittbachgruppe sichergestellt. Es sind Flächen für die Feuerwehr nach dem aktuellen Stand der Technik herzustellen.

Altlasten sind nicht bekannt.

Leitungen:

- a) Für das Grundstück mit der Fl.Nr. 256/T gilt die Dienstbarkeit für die Gasleitung.
- b) Für die dort ebenfalls verlaufende und zu verlegende Hauptleitung des Wasserzweckverbands der Mittbachgruppe zu ist eine entsprechende Dienstbarkeit zu vereinbaren. Eine eventuell notwendige Leitungsverlegung ist vorab durch eine Sonderregelung mit dem Wasserzweckverband zu vereinbaren.
- c) Durch die Flurnummern 317/2 und 317/8 verläuft eine 20 kV-Freileitung der KWH Netz GmbH. Auf Flurnummer 317/2 befindet sich zudem eine 12 m Stahlmast dieser Leitung. Bei einer Bebauung ist zu beachten, dass die Mindestabstände nach DIN VDE 0210 eingehalten werden müssen. Bei feuerhemmenden Dächern beträgt dieser 5 m bei Dachneigungen bis 15° und 3 m bei Dachneigungen über 15°. Ohne feuerhemmende Dächer beträgt der Mindestabstand 10,6 m. Der Mindestabstand der Leiterseile neben Gebäuden beträgt 3 m

Bei Bauarbeiten beträgt der Mindestabstand zu den Leiterseilen 3 m.



Begründung zur Satzung nach § 35 Abs. 6 Bau BG

A Planungsrechtliche Voraussetzungen und Ziele der Satzung:

1. Die Außenbereichssatzung wird auf der Grundlage des § 35 Abs. 6 BauGB entwickelt. Im rechtskräftigen F-Plan ist der Satzungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ bzw. als Außenbereich dargestellt.
2. Die Außenbereichssatzung dient folgenden Zielen und Zwecken: Beim Ortsteil Kreuz handelt es sich um einen bebauten Bereich im Außenbereich, es sind derzeit 13 Wohngebäude mit zum Teil ehemaligen Hofstellen sowie ein Spenglerbetrieb vorhanden. Angesichts der meist aufgegebenen landwirtschaftlichen Betriebe ist Kreuz nicht mehr überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Es ist überwiegend Wohnbebauung vom großen Gewicht vorhanden. Ziel der Satzung ist es, eine sinnvolle Nutzung oder Ersatzbauten sowie die Errichtung neuer Wohngebäude oder kleinerer, nicht störender Gewerbebetriebe in den Lücken, als Abrundung zu ermöglichen. Da momentan in der Gemeinde Maitenbeth weder Bauland noch Gewerbeflächen zur Verfügung stehen, kann hier mit der Außenbereichssatzung Abhilfe geschaffen werden.

An den noch freien Ortsrändern werden, sofern nicht bereits vorhanden, Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt, die den baulichen und räumlichen Abschluss zur freien Kulturlandschaft sichern. Durch die sinnvolle Abgrenzung des Satzungsumgriffs zu benachbarten landwirtschaftlichen Flächen wird eine einfache und wirtschaftliche Bearbeitung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen optimiert, gefördert und klar abgegrenzt. Der Planung kann daher nicht entgegengehalten werden, dass sie die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lässt.

B Verfahrenshinweise:

Die Aufstellung der Außenbereichssatzung erfolgt gemäß § 35 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.

Maitenbeth, 02.12.2019

Planverfasser:


landplan.bayern GmbH & Co.KG

Innach 8

83558 Maitenbeth



Maitenbeth, 02.12.2019


1. BGM Josef Kirchmaier



Verfahrensvermerke zur Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 06.08.2019 die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Kreuz“ beschlossen.

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Außenbereichssatzung wurde in der Fassung vom **20.08.2019** mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **05.09.2019** bis einschließlich **11.10.2019** öffentlich ausgelegt. Dies wurde am **04.09.2019** 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 04.09.2019 bis einschließlich 11.10.2019 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Maitenbeth hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 26.11.2019 die Außenbereichssatzung „**Kreuz**“ in der Fassung vom 26.11.2019 beschlossen.

Maitenbeth, den 27.11.2019

Josef Kirchmaier, 1. Bürgermeister



Josef Kirchmaier

5. Ausgefertigt:

Maitenbeth, den 27.11.2019

Josef Kirchmaier, 1. Bürgermeister



Josef Kirchmaier

6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 02.12.2019. Die Außenbereichssatzung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Maitenbeth 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).

Maitenbeth, den 2.12.2019

Josef Kirchmaier, 1. Bürgermeister



Josef Kirchmaier

