

Außenbereichssatzung „Rappolten“



Luftbild mit Satzungsumgriff der Ortschaft Rappolten (Quelle: Auszug aus dem Bayernatlas-Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung vom 19.07.2020)



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 § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018, 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 § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 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 Handwerks- und Gewerbebetriebe in räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung entsprechend.



§ 3 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der beigefügte Lageplan vom 19.07.2020 maßgebend.



§ 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 Bayrischen 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 Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO und eine Stauraumtiefe von mind. 5,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten sind.
- 4.6 Zur bestehenden Gemeindeverbindungsstraße sind Sichtflächen freizuhalten. In diesen sind keine Bepflanzungen oder Zäune mit einer Höhe über 70 cm zulässig. Auch dürfen dort keine Gegenstände oder Sachen gelagert werden, welche die Sichtflächen einschränken.
- 4.7 Die bestehende Ortsrandeingrünung entlang der Satzungsgrenzen ist 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.
- 4.8 Oberflächenbefestigungen sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig herzustellen. (wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Schotterterrassen, Pflaster mit großer Fuge)
- 4.9 Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m Zaunhöhe zulässig, mit Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern. Alle Einfriedungen sind wegen der Durchlässigkeit für Kleinsäuger mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit herzustellen.
- 4.10 Im Ortsteil Rappolten ist das Gelände teilweise stark bewegt. Aufgrund der Hanglage ist vermehrt bei Starkregen mit „wild“ abfließendem Wasser zu rechnen, das auch in Gebäude eintreten kann. Dadurch bedingt kann es zu flächiger Überflutung von Straßen- und Privatgrundstücken kommen, ggf. auch mit Erosionserscheinungen. In der Planung der einzelnen Gebäude ist dies zu berücksichtigen.

Zugänge, Kellerschächte und sonstige Öffnungen sind so zu errichten, dass ein Eindringen von Regenwasser aus Starkregenereignissen ausgeschlossen ist.

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses geplanter 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 und soweit notwendig auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte Zugänge, Installationsdurchführungen, usw.)

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

Bei der Entwässerung des Plangebiets ist auch der Abfluss und wild ablaufendes Wasser von außerhalb (z.B. Wiesen, Äcker zu berücksichtigen, eine getrennte Ableitung ist anzustreben. Dabei sind nachteilige Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger zu vermeiden. § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist zu berücksichtigen.



Weitere Informationen für Bauherrn und Planer können der Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums entnommen werden. (www.fibbund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser)

- 4.11 Im Satzungsumgriff befinden sich verschiedene Versorgungs- und Infrastrukturleitungen. Vor den einzelnen Baumaßnahmen sind deren exakte Lage zu erkunden und Schutzmaßnahmen und Abstände mit den einzelnen Versorgern abzustimmen.
- 4.12 Die jeweiligen Grundstücke im Satzungsumgriff müssen über öffentliche Verkehrsflächen zu erreichen sein. Dies ist vor weiteren Bauanträgen nachzuweisen, bzw. vorab dinglich zu sichern.
- 4.13 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
Pflanzenabstand 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!

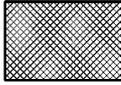


Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Alnus incana	Weißerle
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Pyrus pyraister	Wildbirne
Sorbus arla	Mehlbeere

Obstbaum, Hochstamm, alte lokale Sorten



Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Legende

- 001  Räumlicher Geltungsbereich dieser Satzung
- 002  öffentliche Verkehrsfläche
- 003  private Erschließung „Anliegerstraße“
- 004  Wasserleitung des Wasserzweckverbands der Mittbachgruppe
- 005 nicht belegt
- 006  vorhandene Bebauung
- 007  bestehende Grundstücksgrenze
- 008  Freileitung der KWH Netz GmbH
- 009 nicht belegt
- 010  bestehende Gehölze
- 011 nicht belegt

012 Lage:

Die Gemeinde Maitenbeth ist die westlichste Gemeinde des Landkreises Mühldorf am Inn. Westlich der Gemeinde schließt der Großhaager Forst an. Der Ortsteil Rappolten liegt im östlich Gemeindebereich und grenzt an den Markt Haag an.



013 Erschließungsvoraussetzungen:

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

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über private Kleinkläranlagen. Ein PSW-Gutachten hierzu ist mit dem Bauantrag einzureichen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist gemäß NWFreiV vor Ort zu versickern.

014 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.

015 Hinweise / Bodendenkmäler:

A) Bodendenkmäler:

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bay. Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) oder der unteren Denkmalschutzbehörde (UDB) gem. Art. 8 Abs. 1 u. 2 DSchG unterliegen. Aufgefundene Gegenstände und 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.

Folgende Gebäude stehen unter Denkmalschutz und genießen daher Bestandsschutz:

B) Telekommunikation:

Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich ober- und unterirdische Telekommunikationsmaßnahmen der Telekom, die durch geplante Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Auf diese ist bei der Planung und Bauausführung zu achten.

Bei geplanten Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 (Abschnitt 6) zu beachten, um durch Baumpflanzungen Bau, Unterhalt und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht zu behindern.

C) Löschwasserversorgung/Brandschutz:

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

D) Altlasten:

Altlasten sind nicht bekannt.



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 Rappolten handelt es sich um einen bebauten Bereich im Außenbereich, es sind derzeit 4 Wohngebäude, ein Milchfuhrunternehmen und ein landwirtschaftlicher Lohnbetreiber mit zum Teil ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden vorhanden. Angesichts der meist aufgegebenen landwirtschaftlichen Betriebe ist Rappolten 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 Außenbereichs- Satzung 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, 16.06.2020

Maitenbeth, _____

Planverfasser:

landplan.bayern GmbH & Co.KG

Innach 8

1. BGM Thomas Stark



83558 Maitenbeth

Verfahrensvermerke zur Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB

1: Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.06.2020 die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Rappolten“ beschlossen.

2: Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Außenbereichssatzung wurde in der Fassung vom 19.07.2020 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 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 bis einschließlich Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Maitenbeth hat mit Beschluss des Gemeinderats vom xx.xx.2020 die Außenbereichssatzung **„Rappolten“** in der Fassung vom xx.xx.xxxx beschlossen.

Maitenbeth, den

.....
Thomas Stark, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

Maitenbeth, den

.....
Thomas Stark, 1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung:

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

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

Maitenbeth, den

.....
Thomas Stark, 1. Bürgermeister

