

Außenbereichssatzung "AU"

§ 1

ABGRENZUNG

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich "AU" (§ 35 Abs. 6 BauGB) werden gem. beigefügtem Lageplan im Maßstab 1 : 1.000 ersichtlichen Darstellungen (blau) festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

FESTLEGUNGEN UND HINWEISE

(1) Festlegungen (§ 9 BauGB):

1. Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 6 BauGB.
2. Im Satzungsgebiet sind Wohngebäude, landwirtschaftliche Betriebsgebäude und Handwerksbetriebe im Sinne von § 5 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig.
3. Die Traufwandhöhe darf 6,40 m nicht überschreiten. Dabei ist das Maß der Traufwandhöhe von der Oberkante des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut zu messen.
4. Die Gebäude sind in einem ortsgebundenen ländlichen Baustil zu errichten. Außenwände sollen geputzt und in hellen, nicht leuchtenden, unaufdringlichen Pastellfarben gestrichen oder mit Holzschalung in natürlichen Holzfarben versehen werden. Außerdem werden Außenwände in Holzblock-Bauweise zugelassen.
5. Oberflächenbefestigungen, wie Stellplätze, Wege, Parkplätze müssen mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergeb. Decke, Rasengittersteinen, Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfuge) angelegt werden.
6. Sockelmauern sind grundsätzlich nicht erlaubt.

7. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen; Artenschutz

Bei Neubauten soll grundsätzlich darauf geachtet werden, dass der Baumbestand im Wesentlichen erhalten bleibt.

Bei Neubauvorhaben an der Ortsrandlage muss eine ausreichende Eingrünung (d.h. in einem Streifen von mindestens 10 Metern Tiefe / Breite) mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern insbesondere durch Anlage von bzw. Erweiterung der vorhandenen Obstwiesen hergestellt werden. Diese Eingrünung kann auch unmittelbar anschließend außerhalb des Satzungsumgriffs erfolgen.

Pflanzvorschlag für Bäume:

Vogelkirsche, Spitzahorn, Bergahorn, Feldahorn, Winterlinde, Sommerlinde, Feldulme, Mehlebeere, Sandbirke, Weißbuche, Rotbuche, Esche, Eberesche, sowie alle heimischen Obstbäume (nur als Hochstamm).

Pflanzvorschlag für Sträucher:

Haselnuss, Hundsrose, Wildrose, Schwarzer Holunder, Kornelkirsche, Vogelkirsche, Wildapfel, Wildbirne, Felsenbirne, Hainbuche, Zaunrose, Eberesche, Schlehdorn, Salweide, Fingerstrauch, Purpurweide, Schlehe, sowie alle heimischen Beerensträucher.

Die Pflanzung von landschaftsfremden, exotischen Gehölzen, Gehölze mit bizarrem Wuchs oder Trauerformen sowie streng geschnittene Formhecken jeglicher Art ist nicht erlaubt. Jeder Baum, der einem Neubau weichen muss, ist zu ersetzen. Außerdem sind Versiegelungen durch Neubauten mit je einem Baum pro 50 m² versiegelter Grundfläche zu kompensieren. Der genaue Umfang und die Art der Bepflanzung ist vor Baubeginn mit der Gemeinde Haiming abzustimmen.

Falls Zäune errichtet werden, ist darauf zu achten, dass die unteren 10 cm frei bleiben, um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten.

9. Immissionsschutzrecht:

Wird ein neues Wohnhaus innerhalb des Satzungsgebietes errichtet, darf es nicht näher an einen landwirtschaftlichen Betrieb heranrücken als die bereits bestehenden Wohnhäuser.

(2) Hinweise:

1. Da es sich um einen ländlichen Ortsteil handelt, muss mit Geruchsimmissionen im üblichen landwirtschaftlichen Umfang gerechnet werden. Falls die Wetterlage landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend oder an Sonn- und Feiertagen erzwingt, sind diese ebenfalls wie die Geruchsbelastung durch Wirtschaftsdüngerausbringung als ortsüblich und zumutbar einzustufen und zu dulden.
Bauanträge von Wohnhäusern in unmittelbarer Nähe von landwirtschaftlichen Anwesen und Baupläne von landwirtschaftlich genutzten Bauvorhaben in der Nachbarschaft von Wohngebäuden werden im Baugenehmigungsverfahren der Immissionsschutzbehörde zur Prüfung vorgelegt.
Es wird darauf hingewiesen, dass nahe an landwirtschaftliche oder gewerbliche Betriebe heranrückende Wohnbebauung zu Einschränkungen dieser Betriebe führen kann und diese Betriebe dadurch in Ihrer weiteren Entwicklung eingeschränkt werden können.
2. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Nähere Auskünfte darüber erteilt die Bayernwerk-Bezirksstelle Eggenfelden.
Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist der Bayernwerk-Bezirksstelle rechtzeitig zu melden.
Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.
Nachdem die Stromanschlüsse der neuen Wohngebäude durch Erdkabel erfolgen, sind Kabeleinführungen vorzusehen.
3. Bei Bepflanzungen angrenzend an landwirtschaftliche Grundstücke sind die rechtlichen Grenzabstände einzuhalten, um insbesondere Ertrags- und Qualitätsminderungen durch Schattenwirkung oder Wurzeln zu mindern.
4. Für die erlaubnisfreie Entsorgung der anfallenden Niederschlagswässer wird empfohlen, diese am besten breitflächig unter Ausnützung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone zu versickern oder über Sickeranlagen in den Untergrund zu leiten.
Beim Einsatz von Sickeranlagen, wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV vom 01.10.2008) verwiesen.
Wenn die Versickerungen im Geltungsbereich dieser Rechtsnorm liegen, und die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ – TRENW (AllMBI Nr. 1/2009 S. 4) vom 17.12.2008 beachtet werden,

sind die geplanten Einleitungen der Niederschlagswässer in den Untergrund genehmigungsfrei.

Kommt die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung nicht zur Anwendung, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis durch das Landratsamt Altötting erforderlich.

Für genehmigungspflichtige Einleitung wird darauf verwiesen, dass zur Bewertung des Verschmutzungspotentials die „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ des ATV-DVWK Merkblattes M 153 zu beachten sind.

Dieses gibt Aufschluss darüber, ob die Einleitung der Oberflächenwässer in den Untergrund eine nachteilige Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit erwarten lässt und welche Vorbehandlungsmaßnahmen ggf. erforderlich sind.

Bei der Errichtung von Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu beachten.

Im A 138 wird insbesondere darauf verwiesen, dass grundsätzlich der Versickerung über die belebte Bodenzone der Vorzug zu geben ist. Kann diese nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben.

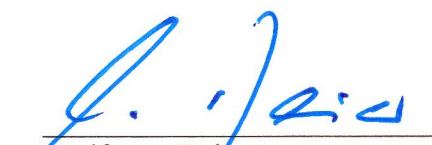
Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur noch in Ausnahmefällen zulässig, bzw. wenn zwingende Gründe eine der vorgenannten Lösungen ausschließen.

§ 3

INKRAFTTRETEN

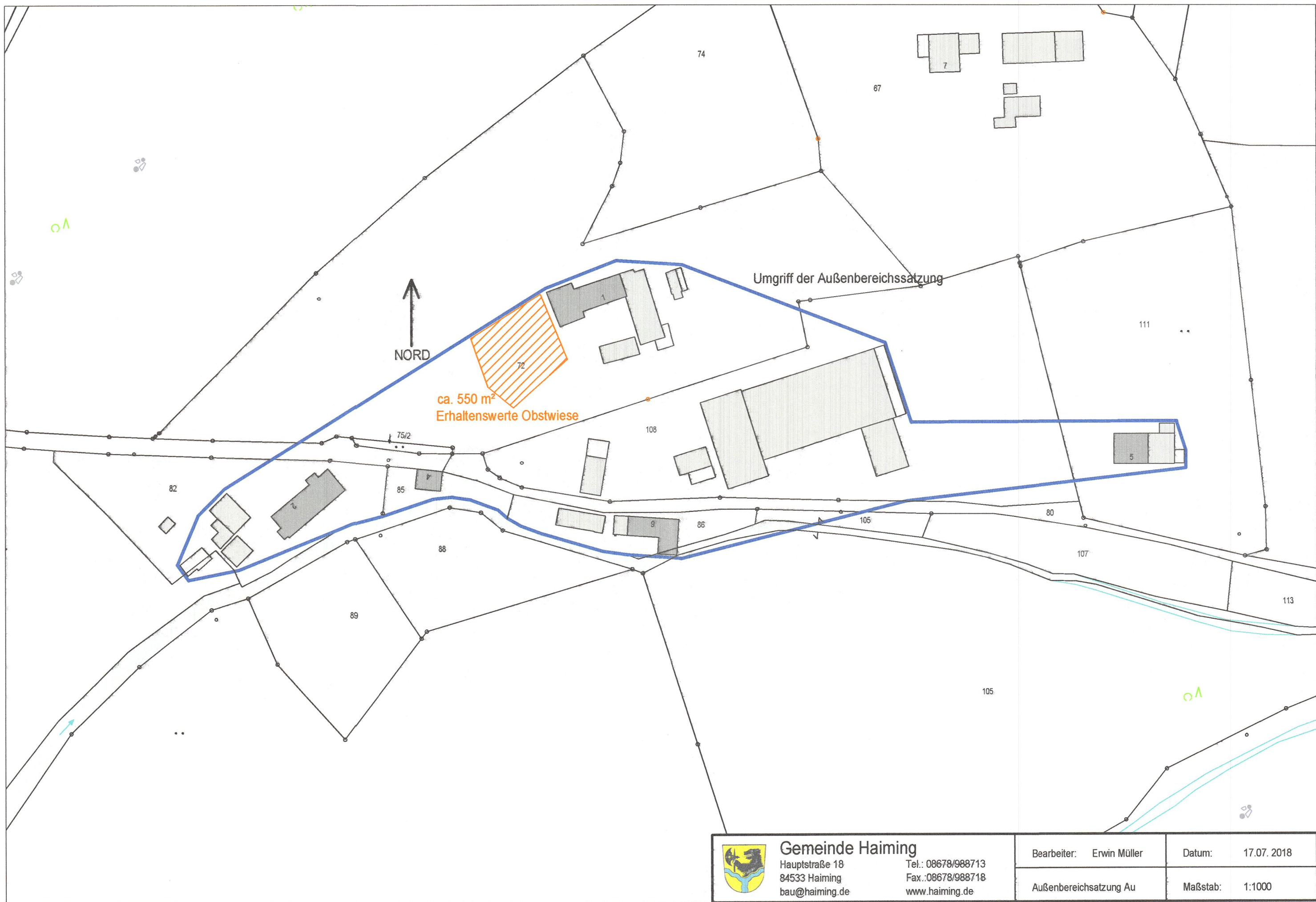
Die Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Haiming, 26.07.2018


Wolfgang Beier,
Erster Bürgermeister



3



Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung Nr. 47 des Gemeinderates am 22.02.2018 im Sitzungssaal des Rathauses in Haiming.

Die 14 Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen. Anwesend waren:

1. Bürgermeister Wolfgang Beier (Vorsitzender)

Gemeinderäte:

Name	Vorname	Anwesend	Entschuldigungsgrund/Bemerkungen
Brandl	Andrea	Ja	
Eggel	Franz	Ja	
Emmersberger	Josef	Ja	
Freiherr von Ow	Felix	Ja	
Hauerteiter	Petra	Ja	
Kagerer	Alfred	Ja	
Lautenschlager	Dr. Hans-Jürgen	Ja	
Mooslechner	Thomas	Ja	
Niedermeier	Markus	Ja	
Pittner	Josef	Ja	
Prostmaier	Bernhard	Ja	
Sewald	Georg	Ja	
Sommer	Evelyn	Ja	
Unterhützenberger	Karl	Ja	

Schriftführer: Josef Straubinger

Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr öffentlicher Teil.

TOP 4: Bauleitplanung

TOP 4.2.2: Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat beschließt die Außenbereichssatzung AU in der Fassung vom 04.12.2017 (Text) bzw. in der Fassung vom 20.12.2017 (Lageplan) mit den Änderungen der heutigen Sitzung als SATZUNG.

Mit 15:0 Stimmen.

Die Richtigkeit des Auszuges bestätigt:

Haiming, 17.07.2018
Gemeinde Haiming
I.A.

Josef Straubinger



BEGRÜNDUNG

zur Aufstellung der Außenbereichssatzung „Au“

DER GEMEINDE HAIMING
Landkreis Altötting

Mit dieser Außenbereichssatzung soll explizit der Familie des Anwesens Au 2 das heimatnahe Bauen ermöglicht werden.

Die Gemeinde Haiming geht davon aus, dass die grundsätzliche Voraussetzung für eine Außenbereichssatzung i. S. d. § 35 Abs. 6, vor allem die Wohnbebauung von einigem Gewicht gegeben ist, da kein landwirtschaftlicher Betrieb im Vollerwerb betrieben wird. Da sich der gewählte Satzungsumgriff grundsätzlich nach dem vorhandenen Gebäudebestand richtet, ist zusammenfassend festzustellen, dass durch die Außenbereichssatzung eine Verdichtung und keine Erweiterung des Ortsteils Au angestrebt bzw. zugelassen wird.

Die erforderliche Infrastruktur, wie Wasser, Abwasser, Strom, Telefonie, Breitband, Müllabfuhr, usw. wird von den in Haiming tätigen und bekannten Einrichtungen und Firmen übernommen.

Verfahrensverlauf:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 14.12.2017 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Dieser Beschluss und die Beteiligung der Öffentlichkeit wurden am 21.12.2017 bekannt gemacht.

Die Planung lag von 28.12.2017 bis einschließlich 01.02.2018 öffentlich aus.

Gleichzeitig wurden die TÖB mit Schreiben vom 20.12.2017 von der Gemeinde am Verfahren beteiligt.

In der GR-Sitzung am 22.02.2018 wurden die Stellungnahmen beschlussmäßig behandelt.

In der Sitzung am 22.02.2018 wurde der Satzungsbeschluss gefasst.

Am 27.07.2018 wurde der Satzungsbeschluss an den Anschlagtafeln der Gemeinde Haiming ortsüblich bekannt gemacht. Die Außenbereichssatzung ist damit in Kraft getreten.

Haiming, den 27.07.2018
Bauamt der Gemeinde Haiming

I.A. Erwin Müller

BEKANNTMACHUNG

über die öffentliche Auslegung der Außenbereichssatzung AU (gem. § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch)

Der Gemeinderat hat am 22.02.2018 die Außenbereichssatzung Au als Satzung beschlossen.

Die Außenbereichssatzung mit ihren Festsetzungen liegt samt Begründung ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Bauamt (Zimmer Nr. E.4) der Gemeindeverwaltung im Rathaus Haiming, Hauptstr. 18, 84533 Haiming, während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus, und kann dort von jedermann eingesehen werden.

Gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 des Baugesetzbuches tritt die Außenbereichssatzung mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gemäß § 215 Abs.1 des Baugesetzbuches ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Baugesetzbuches beim Zustandekommen eines Bauleitplans unbeachtlich, wenn sie im Falle einer Verletzung des in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bauleitplans gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind, oder im Falle von Abwägungsmängeln nicht innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder die Mängel begründen soll, ist darzulegen (§ 215 Abs. 2 BauGB). Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB über die fristgerechte Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diese geänderte Innenbereichssatzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Haiming, 26.07.2018

Ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag an den zwei Amtstafeln

Gemeinde Haiming



I. A. Erwin Müller,
Verwaltungsfachangestellter

am 27.07.2018
abgenommen am 27.08.2018