

Außenbereichssatzung “Haarbach“

§ 1

ABGRENZUNG

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

§ 2

FESTLEGUNGEN UND HINWEISE

(1) Festlegungen (§ 9 BauGB):

- 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.
- Im Satzungsgebiet sind Wohngebäude, landwirtschaftliche Betriebsgebäude und Handwerksbetriebe im Sinne von § 5 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig.
- Zulässig sind Einzelhäuser mit max. 2 WE. Nicht zugelassen werden Doppelhäuser, Mehrfamilienhäuser und Hausgruppen.
- 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.
- Die Gebäude sind in einem ortsgebundenen ländlichen Baustil zu errichten. Alle Wohngebäude sind mit einem Satteldach zu errichten. Die Dacheindeckung aller Gebäude hat mit naturroten Dachziegeln oder Pfannen gleicher Farbgebung zu erfolgen. 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.
- Oberflächenbefestigungen, wie Stellplätze, Wege, Parkplätze müssen mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergeb. Decke, Rasengittersteinen, Schotterterrassen, Pflaster mit Rasenfuge) angelegt werden.

(2) Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

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:
Pflanzvorschlag für Bäume:
Vogelkirsche, Spitzahorn, Bergahorn, Feldahorn, Winterlinde, Sommerlinde, Feldulme, Mehlbeere, Sandbirke, Weißbuche, Rotbuche, Esche, Eberesche, sowie alle heimischen Obstbäume (vorzugsweise 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.

BEGRÜNDUNG

zur Aufstellung der Außenbereichssatzung „Haarbach“

DER GEMEINDE HAIMING
Landkreis Altötting

Mit dieser Außenbereichssatzung soll explizit dem Nachkommen des Anwesens Haarbach 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 nur noch ein landwirtschaftlicher Betrieb im Vollerwerb betrieben wird. Da sich der gewählte Satzungsantrag grundsätzlich nach dem vorhandenen Gebäudebestand richtet, ist zusammenfassend festzustellen, dass durch die Außenbereichssatzung eine Verdichtung und keine Erweiterung des Ortsteils Haarbach angestrebt bzw. zugelassen wird.
Die erforderliche Infrastruktur, wie Wasser, Abwasser, Strom, Telefonie, Müllabfuhr, usw. wird von den in Haiming tätigen und bekannten Einrichtungen und Firmen übernommen.

Verfahrensverlauf:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 12.12.2013 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Dieser Beschluss und die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 20.12.2013 bekannt gemacht.

Die Planung lag von 07.01.2014. bis einschließlich 07.02.2014 öffentlich aus.

Gleichzeitig wurden die TÖB mit Schreiben vom 09.01.2014 von der Gemeinde am Verfahren beteiligt.

In den GR-Sitzungen am 27.02.2014 und am 10.04.2014 wurden die Stellungnahmen beschlussmäßig behandelt.

In der Sitzung am 10.04.2014 wurde der Satzungsbeschluss gefasst.

Am 17.04.2014 wurde der Satzungsbeschluss an den Anschlagtafeln der Gemeinde Haiming ortsüblich bekannt gemacht. Die Außenbereichssatzung ist damit in Kraft getreten.

Haiming, den 16.04.2014
Bauamt der Gemeinde Haiming

I.A. Erwin Müller

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.

9. Denkmalschutz:

6 – 8 Wochen ist der geplante Oberbodenabtrag dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmäler, bekannt zu geben. Dieses entsendet zur Beobachtung der Baufeldfreimachung kostenfrei einen Mitarbeiter.
Für Bauvorhaben am eingetragenen Baudenkmal oder für Neubauten im Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 – 6 DSchG. Somit ist das Bay. Landesamt bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

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:

- 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 Geruchsbelästigung 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.
- 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.
- Bei Bepflanzungen angrenzend an landwirtschaftliche Grundstücke sind die rechtlichen Grenzabstände einzuhalten, um insbesondere Ertrags- und Qualitätsminderungen durch Schattenwirkung oder Wurzeln zu mindern.

Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung Nr. 73 des Gemeinderates am 10.04.2014 im Sitzungssaal des Rathauses in Haiming.

Die 14 Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen. Anwesend waren:

1. Bürgermeister Alois Straubinger		
Gemeinderäte:		
Beier Wolfgang	Eggel Franz	Haunreiter Petra
Kagerer Alfred	Kürmeier Otto	Lautenschlager Hans-Jürgen
Niedermeier Markus	Freiherr von Ow Philipp	Josef Pittner
Poschinger Hermann (ab TOP 4.1, ohne TOP 5.2)	Reisner Alfred	Sommer Evelyn
Unterhitzberger Karl	Wagner Georg	
Entschuldigt war:	Name des Mitglieds	Grund

Vorsitzender: 1. Bürgermeister Alois Straubinger
Schriftführer: Josef Straubinger
Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr öffentlicher Teil.

TOP 4: Bauleitplanung

TOP 4.1: Außenbereichssatzung Haarbach: Satzungsbeschluss

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat das LRA AÖ, Abt. Immissionsschutz, mit Schreiben vom 04.02.2014 folgenden Passus zur Aufnahme in die textlichen Hinweise angeregt:

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

Da über die Wertigkeit und die genaue Definition dieser Formulierung in der letzten GR-Sitzung noch Klärungsbedarf bestand, hat das LRA AÖ diesbezüglich mit Schreiben vom 31.03.2014 eine ergänzende Stellungnahme mit folgendem Wortlaut abgegeben:

„Wird innerhalb des Satzungsgebietes auf der FLNr. 858 ein Wohnhaus errichtet, kommt es zu keiner weiteren Einschränkung des aktiven Landwirts auf der FLNr. 856 (Hausnummer 1), da das neue Wohnhaus nicht näher am Betrieb errichtet wird als das bestehende Wohnhaus auf der FLNr. 856/2 (Hausnummer 3). Außerdem liegt es nördlich des Betriebes und somit außerhalb der Hauptwindrichtung. Im Falle einer Erweiterung dieses Betriebes wird das bestehende Wohnhaus Haarbach 3 als nächster Immissionsort betrachtet. Auf der Hofstelle mit den Hausnummern 4 und 2 wird, laut Aussage von Herrn Müller, keine aktive Tierhaltung mehr betrieben.
Dasselbe gilt für den Betrieb Oberviehhausen mit der Hausnummer 14 auf der FLNr. 1268. Soll dieser Betrieb erweitert werden, wird das bereits bestehende und näher liegende Wohnhaus auf der FLNr. 1223 (Oberviehhausen 8) als nächster Immissionsort betrachtet. Dieses Wohnhaus liegt außerdem in Hauptwindrichtung. Das neue geplante Wohnhaus innerhalb Haarbach dagegen südlich des Betriebes und damit außerhalb der Hauptwindrichtung.“

- 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 (AII/MBI 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, 17.04.2014

[Handwritten Signature]
Straubinger, 1. Bürgermeister

Haiming, 8. 4.2014
Erwin Müller

Beschluss:

Da nun über die Tragweite der Formulierung Klarheit besteht, wird bei den Festsetzungen unter § 2 folgender, neuer Punkt 9. festgesetzt:
9. Immissionsschutzrecht:
Wird ein neues Wohnhaus innerhalb des Satzungsgebietes errichtet, darf es nicht näher an einen landwirtschaftlichen Betrieb heranrücken als die bereits bestehenden Wohnhäuser.
Mit 14:0 Stimmen.

Da auch zwischenzeitlich die vom Gemeinderat in der letzten Sitzung geforderte Grunddienstbarkeit zur unentgeltlichen und entschädigungslosen Duldung von landwirtschaftlichen Immissionen vorliegt, kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Mittlerweile liegt auch der Bauplan für das Objekt vor. Überraschenderweise ist dieses mit einem Quergiebel und einem langen abgeschleppten Dach geplant. Für die Verwaltung stellt sich die Frage, ob dieser Baustil noch ländlich und ortsgelunden ist. Wenn der Gemeinderat das Objekt als störend einstuft und dieses als nicht ländlich und ortsgelunden ansieht, dann muss eine weitere Regelung in die Satzung aufgenommen werden, welche die Firstrichtung definiert.

Diskussion

Ein Vorhaben muss ländlich und ortsgelunden sein. Im Gemeinderat herrschen jedoch unterschiedliche individuelle Meinungen, ob das Vorhaben ländlich und ortsgelunden ist. Ein Quergiebel ist im Niedergern und in der umliegenden Bebauung gewiss unüblich, aber doch anzutreffen.
Wenn man in der Satzung die Firstrichtung in Längsrichtung bestimmt, dann ist das Vorhaben so nicht realisierbar und muss umgeplant werden.
Das lange Schleppdach könnte vermieden werden, wenn das Haupthaus als eigener dominanter Bau gestaltet wird (die Garage sollte abgesetzt werden und als eigener Baukörper erscheinen). Über der Garage sind nur teilweise Stauräume nutzbar. Das Objekt würde deutlich gewinnen.

Gemeinderat Poschinger kommt um 19:49 Uhr zur Sitzung.

Auch im Außenbereich sollten gewisse Vorgaben für die bauliche Gestaltung gemacht werden. In den Baugebieten wird ja auch viel geregelt und der Bauherr muss sich daran halten. In den Baugebieten dürfte das Vorhaben so nicht umgesetzt werden (Firstrichtung, Seitenverhältnis).

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Außenbereichssatzung Haarbach in der Fassung vom 08.04.2014 als SATZUNG.
Mit 14:1 Stimmen.

Die Richtigkeit des Auszuges bestätigt:

Haiming, 14.04.2014
Gemeinde Haiming
I.A. Straubinger Josef
(Geschäftsleiter)



Ausfertigung J. Albrecht

BEKANNTMACHUNG

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

Der Gemeinderat hat am 10.04.2014 die Außenbereichssatzung Haarbach 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, 16.04.2014	Ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag an den zwei Amtstafeln
	am 17.04.2014
Gemeinde Haiming	abgenommen am 19.05.2014
  I. A. Erwin Müller, Verwaltungsfachangestellter	