

# Außenbereichssatzung LEICHSPPOINT

Gemeinde Haiming, Landkreis Altötting



## Außenbereichssatzung "LEICHSPPOINT"

### § 1

#### ABGRENZUNG

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich "Leichspoint" (§ 35 Abs. 6 BauGB) werden gem. den beigefügten Lageplänen im Maßstab 1 : 1.000 und 1 : 5.000 ersichtlichen Darstellungen (schwarz strichliert) festgelegt. Die Lagepläne sind Bestandteil dieser Satzung.

### § 2

#### FESTLEGUNGEN UND HINWEISE

##### (1) Festlegungen (§ 9 Abs. 1 BauGB):

1. Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch - BauGB -.
2. Im Satzungsgebiet sind Wohngebäude, landwirtschaftliche Betriebsgebäude und Handwerksbetriebe im Sinne von § 5 Abs. 1 Baunutzungsverordnung - BauNVO - zulässig.
3. Zulässig sind Einzelhäuser mit max. 2 WE. Nicht zugelassen werden Doppelhäuser, Mehrfamilienhäuser und Hausgruppen.
4. Die Traufwandhöhe darf 6,30 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.
5. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf max. 2 beschränkt.
6. Die Gebäude sind in einem ortsgebundenen ländlichen Baustil zu errichten. Alle Gebäude (auch Nebengebäude) sind mit einem Satteldach zu errichten. Die Dacheindeckung aller Gebäude hat mit naturroten Dachziegeln oder Pfannen gleicher Farbgebung zu erfolgen. Die Außenwände sollen geputzt oder mit Holzschalung versehen werden.
7. Das Hang-Grundstück, Fl.Nr. 803/2, wird als nicht bebaubare Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt (im Lageplan grün dargestellt).
8. Im Ortsrandbereich ist auf eine ausreichende Eingrünung mit standortgerechten heimischen Bäumen, vor allem Obstbäumen, und Sträuchern zu achten. Streng geschnittene Hecken sowie buntadelige Gehölze mit strengen Wuchsformen sind zu vermeiden. Oberflächenbefestigungen, wie Stellplätze, Wege und Parkplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteinen, Schotterrassen oder Pflaster mit Rasenfuge) anzulegen.
9. Das Naturdenkmal, die „Linde von Leichspoint“, auf dem Grundstück Fl.Nr. 812 ist zu erhalten.
10. Zur Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes muss für jeden beseitigten Baum, auch Obstbäume, als Ersatz ein neuer gepflanzt werden.

Für die Bepflanzung eignen sich insbesondere:

##### Bäume:

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Betula pendula	- Sandbirke
Carpinus betulus	- Hainbuche

## LEGENDE:

Satzungsumgriff:



Nicht bebaubare Grünfläche:



Maßstab: 1:1.000

Haiming, den 30. Juni 2004



Alois Straubinger,

1. Bürgermeister

Fraxinus excelsior - Esche  
Prunus avium - Vogelkirsche  
Quercus robur - Stieleiche  
Sorb aucuparia - Vogelbeere  
Tilia cordata - Winterlinde  
sowie alle heimischen Obstbäume als Hochstämme.

##### Sträucher:

Cornus mas - Kornelkirsche  
Corylus avellana - Haselnuss  
Crataegus monogyna - Weißdorn  
Prunus padus - Traubenkirsche  
Prunus spinosa - Schlehe  
Rosa canina - Hundsrose  
Salix caprea - Salweide  
Salix purpurea - Purpurweide

##### (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 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.
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 e.on-Bezirksstelle Eggenfelden. Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist der e.on-Bezirksstelle rechtzeitig zu melden.
3. Auf die bestehenden Wasserleitungen des Wasserzweckverbandes Inn-Salzach-Gruppe, die hauptsächlich in Privatgrund verlaufen, ist Rücksicht zu nehmen.
4. Nachdem die Stromanschlüsse der neuen Wohngebäude durch Erdkabel erfolgen, sind Kabeleinführungen vorzusehen.
5. Bei Bepflanzungen angrenzend an landwirtschaftliche Grundstücke sind die rechtlichen Grenzabstände einzuhalten, um insbesondere Ertrags- und Qualitätsminderungen durch Schattenwirkung oder Wurzeln zu mindern.
6. Für die erlaubnismäßige Entsorgung der anfallenden Niederschlagswässer wird empfohlen, diese am besten breitflächig unter Ausnutzung 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 01.01.2000) verwiesen. Wenn die Versickerungen im Geltungsbereich dieser Rechtsnorm liegen, und die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ - TRENW (A1IMBI Nr. 3/2000 S. 84) vom 07.02.2000 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

#### BEGRÜNDUNG

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 mehr 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 Leichspoint angestrebt bzw. zugelassen wird.

Die Wasserversorgung ist durch den WZV Inn-Salzach-Gruppe sichergestellt. Der Ortsteil Leichspoint ist an die gemeindliche Kanalisation angeschlossen.

### § 4

#### INKRAFTTRETEN

Die Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Haiming, 30. Juni 2004

Alois Straubinger,  
1. Bürgermeister

