



 <b>Gemeinde Haiming</b> Hauptstraße 18 84533 Haiming bau@haiming.de	Tel.: 08678/988713 Fax.: 08678/988718 www.haiming.de	Bearbeiter: Erwin Müller AS Oberviehhausen	Datum: 24. Okt. 2011 Maßstab: 1:1000
--	--	---	---

## Außenbereichssatzung "Oberviehhausen"

### § 1 ABGRENZUNG

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich "Oberviehhausen" (§ 35 Abs. 6 BauGB) werden gem. beigefügtem Lageplan im Maßstab 1 : 1.000 ersichtlichen Darstellungen (schwarz strichliert) 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 6,30 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.
- 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. Die Außenwände sollen geputzt oder mit Holzschalung versehen werden.
- Oberflächenbefestigungen, wie Stellplätze, Wege, Parkplätze müssen mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergeb. Decke, Rasengittersteinen, Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfuge) angelegt werden.
- 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, Wildbire, Felsenbire, Hainbuche, Zaanrose, Eberesche, Schlehdorn, Salweide, Fingerstrauch, Purpurweide, Schlehe, sowie alle heimischen Beerensträucher.

- Bodendenkmäler:**  
Drei Wochen ist der geplante Oberbodenabtrag dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmäler, bekannt zu geben. Dieses entsendet zur Beobachtung der Baufeldfreimachung kostenfrei einen Mitarbeiter.

##### (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 Wirtschaftsdüngerabbringung 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 Immissionschutzbehörde zur Prüfung vorgelegt.  
Wenn Wohnbebauung nahe an landwirtschaftliche oder gewerbliche Betriebe heranrückt, darf es zu keiner Einschränkung dieser Betriebe kommen, um deren weitere Entwicklung nicht zu gefährden.
- 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.  
Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist der e.on-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.
- Für die erlaubnisfreie 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 (NWFriV 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.

- Für die einzelnen Bauvorhaben ist der entsprechend erforderliche Sicherheitsabstand wegen der Gefährdung fallender Bäume vom LRA AO im Baugenehmigungsverfahren festzulegen.

### § 3 INKRAFTTRETEN

Die Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Haiming, 02. Nov. 2011

  
Straubinger, 1. Bürgermeister



Haiming, 24.10.2011, Erwin Müller, Bauamt der Gemeinde Haiming

## BEGRÜNDUNG

### zur Aufstellung der Außenbereichssatzung „Oberviehhausen“



DER GEMEINDE HAIMING  
Landkreis Altötting

Mit dieser Außenbereichssatzung soll explizit dem Nachkommen des Anwesen Oberviehhausen 8 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 mehr im Vollerwerb betrieben wird. Da sich der gewählte atzungsumgriff grundsätzlich nach dem vorhandenen Gebäudebestand richtet, ist zusammenfassend festzustellen, dass durch die Außenbereichssatzung eine Verdichtung und keine Erweiterung des Ortsteils Stockach 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 21.07.2011 den Aufstellungsbeschluss gefasst.  
Dieser Beschluss und die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 05.09.2011 bekannt gemacht.  
Die Planung lag von 12.09. bis einschließlich 13.10.2011 öffentlich aus.  
„leichzeitig wurden die TÖB mit Schreiben vom 08.09.2011 von der Gemeinde am Verfahren beteiligt.  
In der GR-Sitzung am 20.10.2011 wurden die Stellungnahmen beschlussmäßig behandelt und der Satzungsbeschluss gefasst.  
Am 03.11.2011 wurde der Satzungsbeschluss an den Anschlagtafeln der Gemeinde Haiming ortsüblich bekannt gemacht.  
Die Außenbereichssatzung ist damit in Kraft getreten.

Haiming, den 03.11.2011,  
Bauamt der Gemeinde Haiming

  
I.A. Erwin Müller

