



Außenbereichssatzung „Erlenweg/Weidacher Straße“ der Gemeinde Staudach-Egerndach Landkreis Traunstein



Die Gemeinde Staudach-Egerndach erlässt aufgrund der §§ 35 Abs. 6 i. V. m. den § 13 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634, zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 BGBl. I S. 1728), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350) und des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 381) folgende Außenbereichssatzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen für den räumlichen Geltungsbereich der Außenbereichssatzung werden gemäß der im Lageplan (M 1:1000) ersichtlichen Darstellung festgelegt. Der Lageplan bildet einen Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von zu Wohnzwecken dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 35 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB).

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von zu Wohnzwecken dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

- Einer Darstellung des Flächennutzungsplanes für Flächen für die Landwirtschaft entgegenstehen oder
- Die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 3 Zulässigkeit

(1) Vorhaben im Sinne der §§ 1 und 2 dieser Satzung sind nur zulässig, wenn sie sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundstücksfläche die überbaut werden soll und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

(2) Maximale Grundflächen für Wohngebäude:

Die maximalen Grundflächen für Wohngebäude werden wie folgt festgesetzt:

Fl.-Nr. 958 = 110 m²

Fl.-Nr. 958/1 = 130 m²

Fl.-Nr. 958/2 = 180 m²

Fl.-Nr. 958/4 = 110 m²

Fl.-Nr. 959/3 = 230 m²

(3) Je Wohngebäude mit einer max. Grundfläche von bis zu 130 m² sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Je Wohngebäude mit einer max. Grundfläche über 130 m² sind maximal 4 Wohneinheiten zulässig.

(4) Je Wohneinheit müssen 2 Stell- oder Garagenplätze vorhanden sein.

(5) Zu jedem Wohngebäude sind Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der Wohnbebauung selbst dienen und die ihrer Eigenart nicht widersprechen, bis insgesamt 50 m² Grundfläche je Wohneinheit zulässig, sofern eine gültige Baugenehmigung für Wohnnutzung nicht eine größere Grundfläche zulässt.

§ 4 Erschließung, Ver- und Entsorgung

(1) Die Verkehrserschließung erfolgt über die bestehenden Erschließungsstraßen zur Kreisstraße TS 5. Neue Zufahrten zur Kreisstraße sind unzulässig. Die Sichtverhältnisse im Bereich der Einmündung zur Kreisstraße dürfen nicht durch Bebauung, Bepflanzung und sonstige sichtbehindernde Gegenstände über 0,80 m beeinträchtigt werden.

Bei Baumpflanzungen außerhalb geschlossener Ortschaften ist lt. ESAB 2006 (Empfehlungen zum Schutz vor Unfällen mit Aufprall von Bäumen) ein Mindestabstand von 4,50 m vom Fahrbahnrand der Kreisstraße einzuhalten. Sichtdreiecke und Lichtraum sind auf Dauer freizuhalten. Grundsätzlich sind Baumpflanzungen entlang von Kreisstraßen rechtzeitig vor Pflanzung mit der Kreisstraßenverwaltung abzustimmen.

Der Straßenverkehr auf der Kreisstraße verursacht Lärmemissionen. Kosten für Schutzmaßnahmen entlang der Kreisstraße werden vom Landkreis nicht übernommen.

Die Kreisstraße oder deren Entwässerungseinrichtungen darf kein Niederschlagswasser von Grundstücken, Zufahrten und Einmündungen zugeführt werden. Der Abfluss des Oberflächenwassers von der Straße darf nicht behindert oder verschlechtert werden.

(2) Entlang der Kreisstraße besteht in einer Tiefe von 15 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Kreisstraße, eine Anbauverbotszone.

(3) Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt. Die Duldung dieser Immissionen ist sicherzustellen.

(4) Die Zufahrt ist gesichert durch die Lage der Grundstücke in angemessener Breite an befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen der Gemeinde Staudach-Egerndach (Fl.-Nr. 973 und Fl.-Nr. 956).

(5) Die Wasserversorgung ist durch die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Staudach-Egerndach; ebenso ist die Löschwasserversorgung entsprechend gesichert.

(6) Die Abwasserbeseitigung ist durch eine zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde Staudach-Egerndach gesichert.

§ 5

Grünordnung und Landschaftsschutz

Naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Einzelvorhaben-Genehmigungsverfahren darzustellen.

§ 6

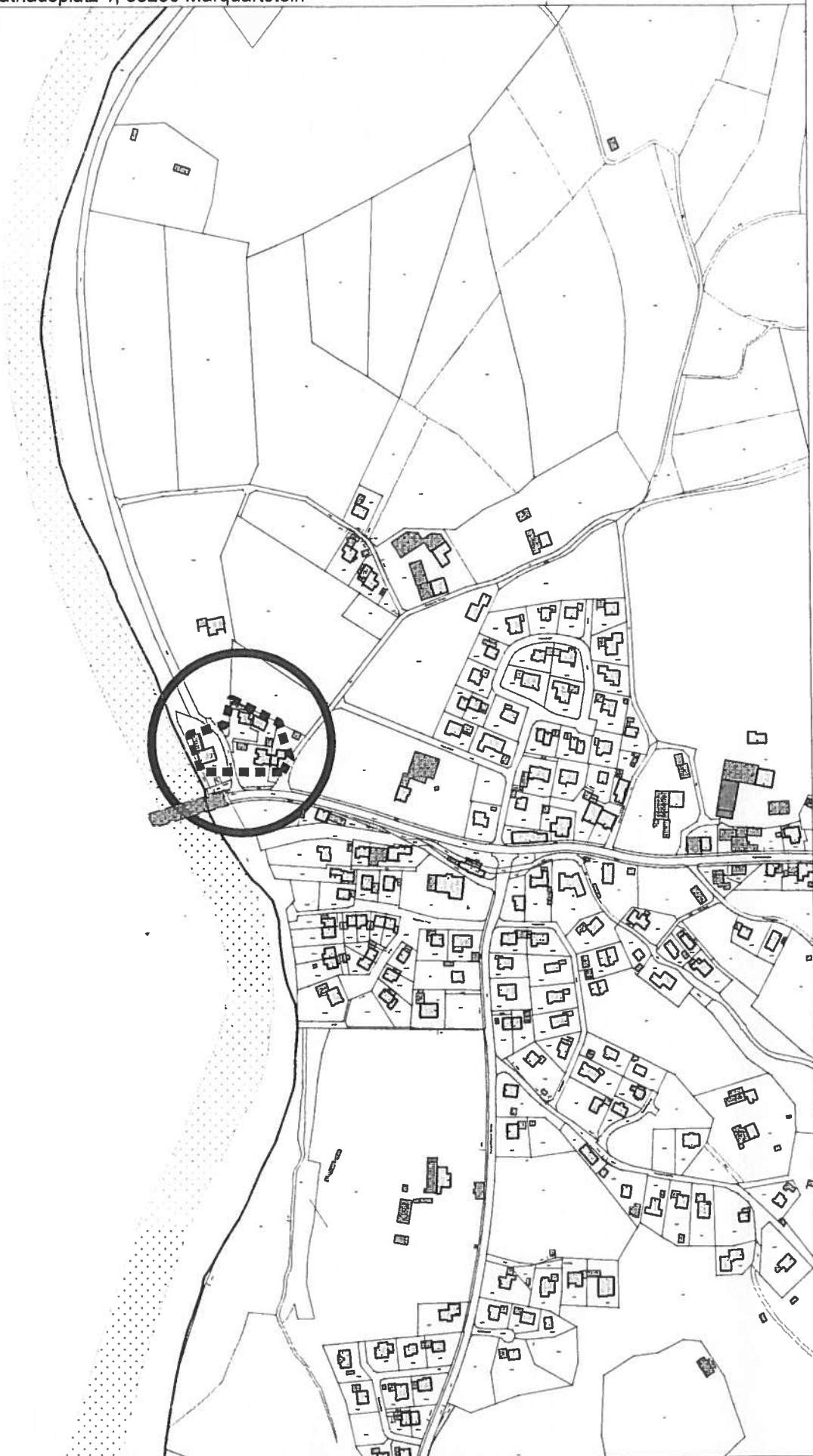
Inkrafttreten

Diese Änderung der Entwicklungssatzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.



Lageplan

VG Marquartstein - Staudach-Egerndach
Rathausplatz 1, 83250 Marquartstein



Maßstab 1 : 5000



Außenbereichssatzung „Erlenweg/Weidacher Straße“
Übersichtsplan, Lageplan
Maßstab 1:5000

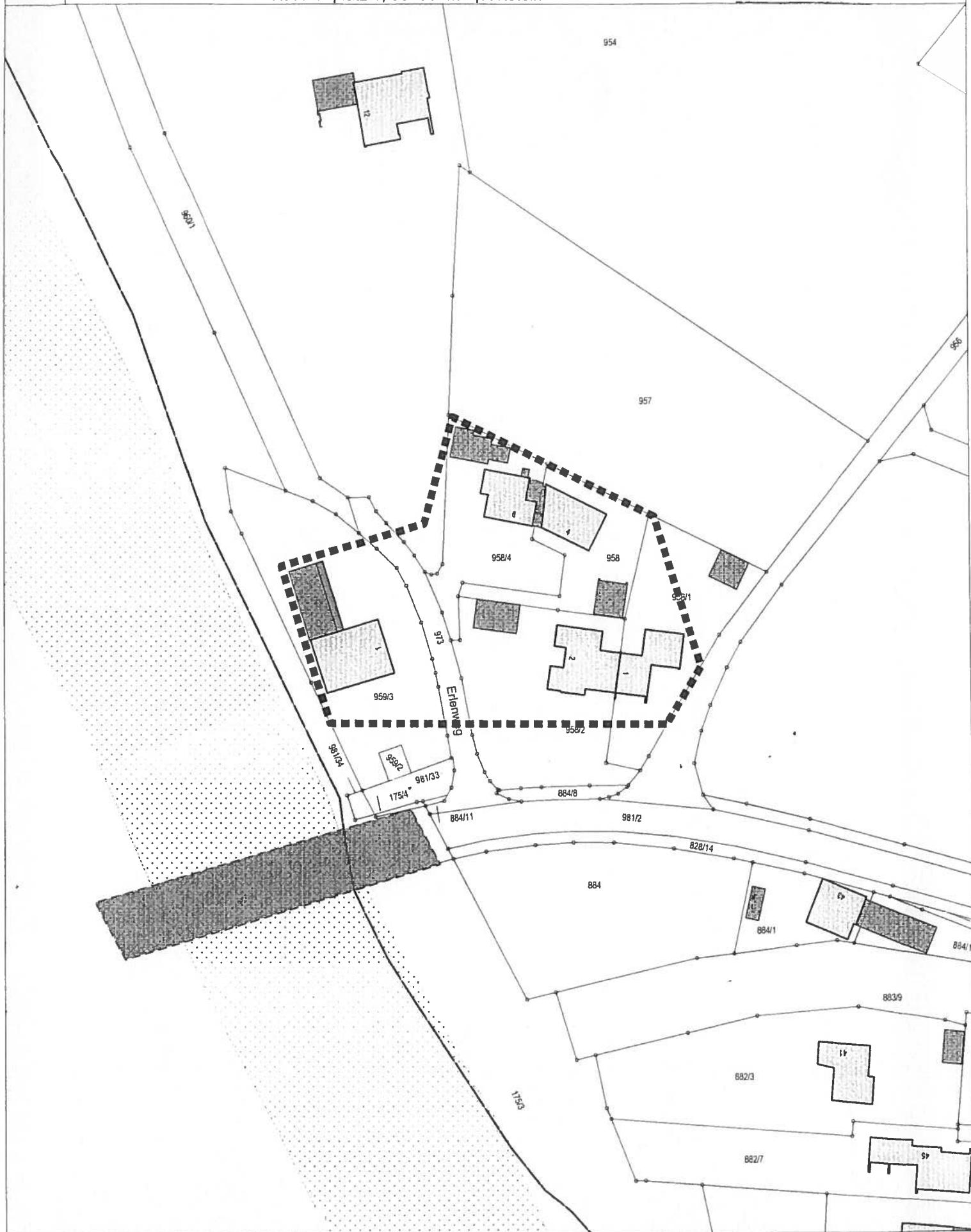
Planstand: 23.12.2020





Lageplan

VG Marquartstein - Staudach-Egerndach
Rathausplatz 1, 83250 Marquartstein



Maßstab 1 : 1000



Außenbereichssatzung „Erlenweg/Weidacher Straße“
Geltungsbereich der Außenbereichssatzung
Maßstab 1:1000

Planstand: 23.12.2020



Fertigstellungsdaten:

Vorentwurf: 23.12.2020

geändert:

Planung:

Verwaltungsgemeinschaft Marquartstein

Bauamt

Rathausplatz 1

83250 Marquartstein

Planzeichenerklärung

Festsetzungen durch Planzeichen

Sonstige Planzeichen

■■■■■■■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Entwicklungssatzung

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Staudach-Egerndach hat in seiner Sitzung vom die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Erlenweg/Weidacher Straße“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB beschlossen.
2. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom bis durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
3. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom bis durch Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
4. Die Gemeinde Staudach-Egerndach hat mit Beschluss vom die Außenbereichssatzung in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
5. Die Aufstellung der Außenbereichssatzung wird im Amtsblatt der Gemeinde Staudach-Egerndach am ortsüblich bekanntgemacht. Die Außenbereichssatzung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in den Räumen der Verwaltungsgemeinschaft Marquartstein, Bauamt, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Außenbereichssatzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB). Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie des Absatzes 4 und der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Marquartstein, den

.....
(G a u k l e r) 1. Bürgermeisterin

Begründung

zur Außenbereichssatzung „Erlenweg/Weidacher Straße“

1. Anlass, Voraussetzungen und Erforderlichkeit

Die erleichterte Zulassung von Vorhaben im Außenbereich ist nicht zuletzt im Hinblick auf den Schutz des Außenbereichs an enge Voraussetzungen geknüpft. Die Außenbereichssatzung soll in erster Linie eine sinnvolle städtebaulich geordnete Nutzung von „Splittersiedlungen“ im Außenbereich ermöglichen.

Im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Erlenweg/Weidacher Straße“ befindet sich ein bebauter Bereich im Außenbereich der nicht mehr landwirtschaftlich geprägt ist und in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Es handelt sich nicht um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil und der Bereich ist auch nicht für eine größere Entwicklung geeignet.

Die planerische Konzeption der Gemeinde sieht vor, hier lediglich ein maßvolle und verträgliche Nachverdichtung im Bestand bzw. Umbauten an bestehenden Gebäuden zu ermöglichen.

Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan wurde dieses mit bislang 5 Wohngebäuden bebaute Gebiet am westlichen Ortseingang der Gemeinde Staudach-Egerndach als Dorfgebiet (MD) und damit als Innenbereich sowie als freizuhaltende Grün- und Freiflächen mit landwirtschaftlicher Nutzung festgesetzt. Nach Prüfung durch die Untere Bauaufsichtsbehörde stellt das Gebiet aufgrund seiner Struktur und Lage abweichend vom Flächennutzungs- und Landschaftsplan jedoch Außenbereich dar. Eine ursprünglich geplante Innenbereichssatzung in Form einer Entwicklungssatzung auf dem Hintergrund der Flächennutzungs- und Landschaftsplanarstellung wurde von der Unteren Bauaufsichtsbehörde als nicht zielführend erachtet.

Die Satzung ändert nichts an der Außenbereichslage. Die Besonderheit, die die Satzung schafft, besteht darin, dass im Gegensatz zu sonstigen Außenbereichsvorhaben im Sinne von § 35 Abs. 2 BauGB den Vorhaben im Satzungsgebiet nicht entgegengehalten werden kann, sie stünden im Widerspruch zu Darstellungen im Flächennutzungs- und Landschaftsplan für Landwirtschaft oder würden den Belang „Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung“ beeinträchtigen.

Eine festgelegte Abrundung der Bebauung im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung, der über die vorhandene Siedlungssituation nicht hinausgreift, sondern sich auf die in der Örtlichkeit klar ablesbare Struktur beschränkt, ist sinnvoll und mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Eine Erweiterung der Splittersiedlung ist daher ausgeschlossen (der räumliche Geltungsbereich wurde durch den Kreisbaumeister festgelegt).

2. Auswirkungen

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Satzung nicht negativ beeinflusst, da der Geltungsbereich bereits bebaut ist. Es ist nicht zu erwarten, dass sich das Orts- und Landschaftsbild durch Umbauten oder Ersatzbauten im Rahmen der festgesetzten maximalen Grundflächen nachhaltig negativ verändert.

3. Rechtliche Wirkungen

Der durch eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB erfasste bebaute Bereich verbleibt im Außenbereich nach § 35 BauGB.

4. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Zufahrt ist gesichert durch die Lage der Grundstücke in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche der Gemeinde Staudach-Egerndach. Die Wasserversorgung ist durch die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Staudach-Egerndach gesichert; ebenso ist die Löschwasserversorgung entsprechend gesichert. Die Abwasserbeseitigung ist durch die Kanalisation im Trennsystem der Gemeinde Staudach-Egerndach gesichert.

5. Grünordnung und Landschaftsschutz

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Einzelvorhaben-Genehmigungsverfahren abzuhandeln (Vorhaben im Außenbereich).

Marquartstein, 23.12.2020

.....
(G a u k l e r) 1. Bürgermeisterin