

Präambel

Die Gemeinde Steinhöring erlässt auf Grund des § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und dem Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgende **A U ß E N B E R E I C H S S A T Z U N G** vom 2024.

Teil A: Planzeichnung zur Satzung "Au" der Gemeinde Steinhöring M 1:1000



Lageplan M 1:1000
PLANUNGSGRUNDLAGEN
Diese Aussenbereichssatzung wurde über CAD erstellt. Für die Lagegenauigkeit der Darstellung wird keine Gewähr übernommen. Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Teil B: Festsetzungen durch Text, Hinweise Planzeichen

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenze für den bebauten Bereich im Außenbereich der Gemarkung Au wird gemäß der Darstellung des Lageplans im Planteil A festgelegt.

§ 2 Planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des nach § 1 festgelegten räumlichen Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben sowie Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, nach § 35 Abs. 6 BauGB i. V. mit § 35 Abs. 2 BauGB. Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben sowie von Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 3 Festsetzungen

■ ■ ■ ■ ■ Grenze für den bebauten Bereich im Außenbereich

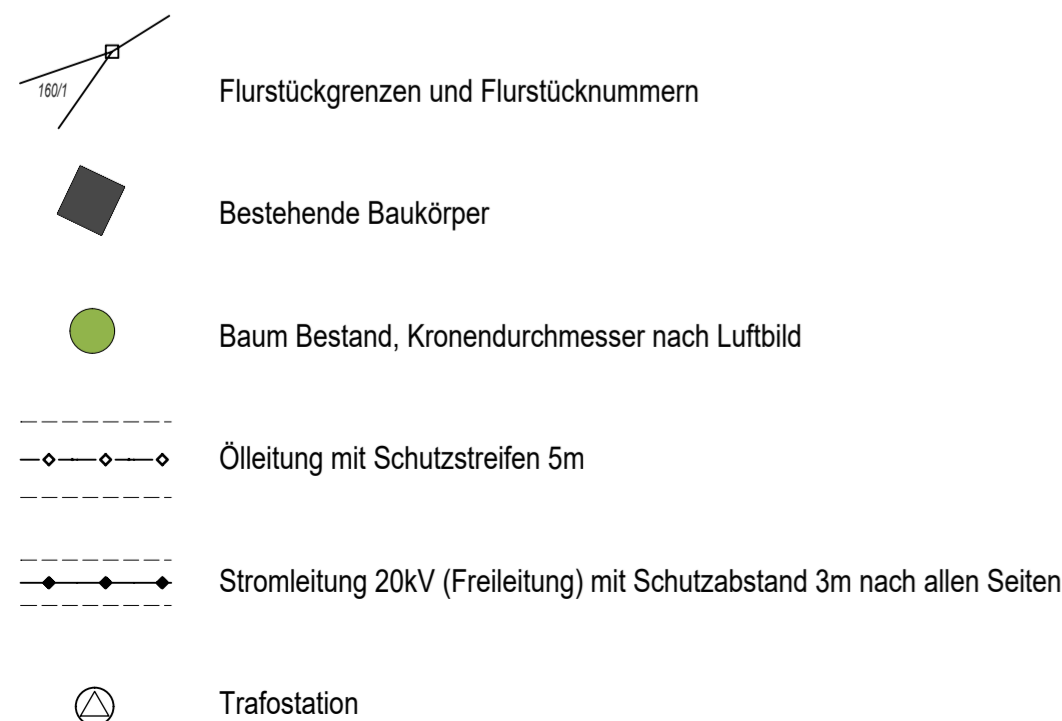
§ 4 Nähere Bestimmung

Für die äußere Gestaltung von Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB wird die Dachform und Dachneigung sowie die Wandhöhe bestimmt. Die höchstzulässige Wandhöhe wird bei Neubauten mit max. 6,40m talseitig festgesetzt. Die Wandhöhe ist zu ermitteln vom bestehenden Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen. Dächer sind im Hinblick auf das Landschaftsbild als Satteldach mit mittigem First und einer Dachneigung zwischen 23-30° auszubilden.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Teil C: Hinweise durch Planzeichen und nachrichtliche Übernahmen:



Teil D: Hinweise durch Text:

Artenschutzrechtliche Belange

Hinsichtlich des Artenschutzes wird auf § 44 „Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten“ des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) hingewiesen.

2. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Im Zuge des Bauantrags ist ein Freiflächengestaltungsplans mit Eingriffsbilanzierung nach der BayKompV und Darstellung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbindlich vorzulegen.

3. Wasserwirtschaftliche Belange Versickerung von Niederschlagswasser

Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen ist soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben möglichst auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Wenn die Dacheindeckung aus Kupfer, Zink oder Blei besteht, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien < 50 m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden. Die Versickerung in das Grundwasser ist bei Einhaltung der Randbedingungen der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) in Verbindung mit den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) genehmigungsfrei. Nähere Hinweise zum erlaubnisfreien Versickern von Niederschlagswasser und ein kostenloses Programm des Bayerischen Landesamtes für Umwelt gibt es unter: https://www.lfu.bayern.de/wasser/umgang_mit_niederschlagswasser/versickerung/erlaubnisfreie_versickerung/index.htm
Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist im Zweifelsfall durch Sickertests zu überprüfen.

b. Abwasserentsorgung

Der Weiler Au gehört zu den sog. „Bezeichneten Gebieten“, wo damit zu rechnen ist, dass die Gemeinde auch auf Dauer nicht die notwendigen Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße zentrale Abwasserentsorgung schaffen wird. Das anfallende Abwasser ist demnach gemäß § 60 WHG über geeignete mechanisch-biologische Kleinkläranlagen nach dem Stand der Technik auszureinigen. Die Kleinkläranlagen der einzelnen Anwesen sind, soweit noch nicht geschehen, gemäß den gesetzlichen Anforderungen nach dem Stand der Technik nachzurüsten. Näheres dazu bestimmt die Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft im Landratsamt Ebersberg. Gemäß Bekanntmachung des Landratsamtes vom 26.04.2024 gilt in Au für die Einleitung des gereinigten Abwassers in das Grundwasser die Ablaufklasse C.

c. Oberflächenwasser und Starkregenereignisse

Das Plangebiet liegt im Bereich einer Jung-Endmoräne des Inn-Chiemsee-Gletschers. In Moränengebieten ist grundsätzlich mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen. Um das Eindringen von Oberflächenwasser in die Gebäude zu verhindern wird empfohlen, Keller wasserdicht auszuführen und alle Öffnungen an Gebäuden ausreichend hoch zu setzen (Türen, Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.) sowie ebenfalls die Höhenkote „Oberkante EG-Rohfußboden“ ausreichend hoch über Gelände zu setzen. Aufgrund der an Starkregenereignisse angepassten Bauweise wird empfohlen, die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude bis 25 cm über Straßenoberkante über Gelände zu setzen. Die potentiellen Fließwege bei Starkregen können der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ vom Umweltatlas Bayern (Naturgefahren) entnommen werden.

4. Trinkwasserversorgung

Das Versorgungs- und Speichervolumen des Wasserversorger ist ausreichend vorhanden. Die Versorgung mit Trinkwasser ist gewährleistet.

5. Belange der Landwirtschaft /Immissionen

Die von der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Flächen ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, ist zu rechnen. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten während der ortsüblichen Ruhezeiten, an Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt. Die Erschließung (Befahrbarkeit angrenzender Wege mit modernen Arbeitsmaschinen und -geräten) und Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen gesichert bleiben.

Die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe dürfen in ihrem Bestand und in ihrer weiteren betrieblichen Entwicklung nicht behindert und eingeschränkt werden.

Die Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB sind zu berücksichtigen.

6. Denkmalschutz/Bodendenkmal

Im Bereich des Vorhabens sind keine Bodendenkmäler bekannt. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023. Treten Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Beweglich Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BaySchG).

7. Versorgungseinrichtungen Bayernwerk

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Die Lage der Versorgungsleitung ist im Rahmen der Baugenehmigung eigenverantwortlich zu prüfen. Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können online über das Planauskunftsportal eingeholt werden: www.bayernwerk-netz.de/derenergie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html.

Teil E: Eingriffs- und Ausgleichsflächenregelung:

Der Satzungsbereich ist überwiegend bebaut. Alle Flächen sind Großteils anthropogen überprägt. Die Böden sind von Dauerbewuchs und intensiven Nutzungen (Wiesen, Hofflächen, Gärten) geprägt. Es wird auf den §15 Abs.1 BNatSchG hingewiesen, der den Eingriffsverursacher verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Unvermeidbare Eingriffe wiederum sind hinsichtlich seiner Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zu untersuchen und entsprechend auszugleichen.

Teil F: Begründung:

1. Anlass für den Satzungserlass

Der Bereich Au ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan vom 16.06.1998 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Somit, und aufgrund der vor-handenen Bebauung, ist er als Außenbereich im Sinne des §35 BauGB zu sehen. Durch diesen Umstand ist eine positive Beurteilung von Vorhaben im Sinne des §35 Abs. 2 BauGB (sonstige Vorhaben) nicht möglich.

Die bestehende Baustruktur kann eine geringfügige Nachverdichtung erfahren. Bestehende Wohngebäude sowie faktische Baulücken sollen durch angemessene Erweiterungs- bzw. Neubaumöglichkeiten Raum für ortsansässige Nachkommen schaffen sowie für einen geringen Zuzug sorgen. Kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben wird hierdurch ebenfalls die Möglichkeit gegeben, sich einzuliefern und zu entwickeln oder angemessen den Bestand zu erweitern. Dies bedeutet einen Übergang von bisher ausschließlich privilegierten, zu neuen, nicht privilegierten Nutzungen. Die Aufnahme des gesamten Bereiches in eine Bauleitplanung mit Flächennutzungsplanänderung und nachfolgendem Bebauungsplan, würde zum jetzigen Zeitpunkt Baurechte ermöglichen, die aus ortsplanerischen Überlegungen nicht gewünscht sind.

Die Gemeinde Steinhöring stellt im Rahmen dieser Satzung, eine Satzung nach §35 Abs. 6 BauGB auf. Die unter §35 Abs. 6 BauGB aufgeführten, dafür notwendigen, Voraussetzungen sind erfüllt. Der Ortsteil Au ist nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Neben der landwirtschaftlichen Hofstelle (Haus Nr. 1) im Süden existieren Gebäude zur Wohnnutzung mit einigem Gewicht sowie landwirtschaftsfremde Nutzungen.

Durch die Satzung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Durch die mittels der Satzung ermöglichte Bebauung sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter gegeben. Im Geltungsbereich und dessen Umgebung sind keine Natura 2000-Gebiete vorhanden.

2. Umfang des Satzungsbereiches

Der Satzungsbereich liegt im Norden vom Gemeindegebiet Steinhöring und umfasst zwei Hofstellen und mehrere kleinere Wohngebäude. Die Abgrenzung verläuft im wesentlichen konturscharf mit einem Abstand von 1,0 m zur bestehenden Bebauung. Im Norden bei Haus Nr. 2 wird der bestehende Wirtschaftsweg mit einbezogen. Im Nordosten (Flur-Nr. 168) wird die Fläche der Stellplätze und der Terrasse gemäß Baugenehmigung vom 02.04.1998 einbezogen. Im Südwesten wird der diagonal verlaufende Geltungsbereich geringfügig vergrößert um künftige solare Ausnutzung der Dachflächen zu ermöglichen.

Bestehende Gebäude haben lediglich eine Erweiterungsmöglichkeit nach innen. Dies ergibt eine geringe Flexibilität, die im Rahmen des Geltungsbereichs bei Neuerrichtungen zu vertreten ist. Die Nebenanlage der Hofstelle im Süden beinhaltet keine Wohnnutzung und stellt dadurch für den Satzungsbereichs keine relevante Bebauung dar.

3. Nähere Bestimmungen

Es ist auf die, der ländlichen Umgebung entsprechende, Entwicklung und Eigenart des Weilers zu achten. Ein Widerspruch zu dem gegenständlichen Ortsbild sind Garagenanlagen und ein hoher Stellplatzbedarf bei Mehrfamilienhäusern. Um ein einheitliches, homogenes und verträgliches Ortsbild zu gewährleisten, sind die Gebäude hinsichtlich Maß, Bauweise, Grundfläche und der äußeren Gestalt, in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen. Dies gilt insbesondere mit Hinblick auf die besonders prägenden Faktoren: Wand- und Firsthöhe sowie Dachneigung. Die bestehenden Gebäude weisen 1-3 Vollgeschosse auf. Eine max. Wandhöhe von 6,40m talseitig für Wohnhäuser ist im Geltungsbereich typisch.

4. Erschließung

Der Bereich ist durch die öffentliche Gemeindestraße "Au", mit Anschluss an die Kreisstraße EBE 20 und EBE 6 erschlossen. Weiter ist der Bereich durch das kommunale Trinkwassernetz erschlossen. Die Abwasserentsorgung erfolgt über Kleinkläranlagen. Noch fehlende Hausanschlussleitungen können ohne größeren Aufwand hergestellt werden. Gleiches gilt für den Anschluss an das Strom- und Telekommunikationsnetz.

5. Auswirkungen

Da sich der Geltungsbereich der Satzung auf die engeren Grenzen der Siedlung bezieht und diese Flächen bereits einer Nutzung als Siedlungsgebiet unterliegen, sind durch den Erlass der Satzung nur sehr geringfügige, nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erkennen, sofern im Genehmigungsverfahren unvermeidbare Eingriffe entsprechend ausgeglichen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Gemeinde Steinhöring hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ beschlossen, die Bauleitplanung für den Bereich „Au“ aufzunehmen und eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB zu erlassen.
- Die Beteiligung der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 35 Abs. 6 Satz 5 i. V. m. § 13 Abs. 2, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte vom _____ bis _____, mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom _____.
- Mit Beschluss des Gemeinderates vom _____ wurde die Fassung vom _____ der Satzung "Au" gem. §35 Abs. 6 BauGB als Satzung beschlossen.
- Die Satzung "Au" wurde am _____ gemäß §35 Abs. 6 in Verbindung mit §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Satzung "Au" tritt damit in Kraft. Die Satzung mit Begründung wird seit diesem Tag, zu den üblichen Dienststunden, im Rathaus der Gemeinde Steinhöring, Berger Straße 3, 85643 Steinhöring zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.
- Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz und 2, § 44 Abs. 4 sowie des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Steinhöring, den _____

(Siegel)

Martina Lietsch
(Erste Bürgermeisterin)

Gemeinde Steinhöring
LANDKREIS EBERSBERG
Ortsteil Au



Aussenbereichssatzung "für den Weiler Au" der Gemeinde Steinhöring

Die Gemeinde Steinhöring erlässt auf Grund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, diese Aussenbereichssatzung als

S a t z u n g .

Vorentwurf 18. April 2024

Planfassung zur Bekanntmachung 05. November 2024

ZEICHNUNGSMASSSTAB M 1:1.000

PLANUNG

STADT LAND BAU PartGmbH
ARCHITECTEN U. STADTPLANER DETTER RANNER-GRIMM

ROSENHEIMER STRASSE 12 83043 BAD AIBLING
FON 08061 3939-0 ARCHITEKT@STADT-LAND-BAU.DE