



Lageplan M 1:1000

§ 2 - Bestandteile der Satzung

Die Außenbereichssatzung besteht aus dem Lageplan, Satzung, den nachfolgenden Bestimmungen und eine Begründung in der Fassung vom 3.06.2013.

§ 3 - Zulässigkeit

Innerhalb der in § 1 festgelegten Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben, kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 6 i. V. mit § 35 Abs. 2 BauGB.

Die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben, kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben kann nicht entgegen gehalten werden dass sie: Einer Darstellung des Flächennutzungsplanes für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Vorhaben 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. Abstandsflächen sind nach Art. 6 BayBO einzuhalten, Ausnahmen werden durch die Baugrenzen festgelegt.

Bestehende Streuobstwiesen, frei wachsende Gehölzbestände aus heimischen Arten und ortsbildprägende Einzelgehölze sind zu erhalten oder durch geeignete Arten zu ersetzen. Bäume und Sträucher sind entsprechend der nachfolgenden Auswahlliste zu pflanzen: Obstbäume heimischer Sorten, Hasel, Schlehe, Feldahorn, Holunder, Hartriegel Liguster, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Kreuzdorn, Faulbaum, Hundstrose, Weinrose, Feldrose, Hechtrose, Wolliger Schneeball, Gewöhnlicher Schneeball, Korneikirche, Heckenkirsche, Traubenkirsche. Landschaftsfremde Nadelgehölze sowie exotische, buntlaubige Züchtungen von Gehölzen sowie geschnittene Hecken dürfen nicht verwendet werden.

Bei der Anlage von Zäunen dürfen keine Sockel verwendet werden. Bei den Zaunanlagen sind die unteren 10 cm freizuhalten, um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten.

Oberflächenbefestigungen für Stellplätze und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, Rasengittersteinen, Schotterrassen, Pflaster mit Rasenfuge) anzulegen.

§ 4-Hinweise








Das Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Straßenflächen ist nach den Vorgaben der TRENOC (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) in den Vorfluter einzuleiten.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bau und Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage dem Landratsamt Mühldorf zu melden ist. Werden Regenwassernutzungsanlagen mit einer Einspeisung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ausgestattet ist die Anlage dem Träger der Wasserversorgung anzuzeigen und die technischen Einrichtungen vor Inbetriebnahme abnehmen zulassen.

Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen können Immissionen wie z. B. Lärm, Staub und Geruch auftreten, die zu dulden sind.

Mögliche Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind so durchzuführen, dass bei deren Nutzung keine Beeinträchtigung durch Schattenwurf und Wurzelwerk entstehen. Die Grenzabstände bei landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB sind einzuhalten. Auf den privaten Verkehrsflächen wird zum Schutz von Boden und Grundwasser und der angrenzenden Vegetation empfohlen, auf den Einsatz von Streusalz und anderen ätzenden Stoffen zu verzichten. Alternativ sollen nicht ätzende, abgestumpfte Streumittel (z. B. Sand, Splitt) verwendet werden.

Nachrichtliche Darstellung:

-  bestehende Bebauung
-  vorgeschlagene Bebauung
-  Grundstücksgrenzen
-  geplante Grundstücksgrenze
-  private Zufahrtsstrasse
-  Grünfläche
-  Grundstückszufahrt

§ 5 - In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Begründung zur Außenbereichssatzung "Ella"

1. Planungsziel

Der Markt Buchbach plant den Erlass einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB, um für den bebauten Außenbereich von Ella weitere Wohnzwecken und/oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienende Vorhaben im Wege der baulichen Nachverdichtung zu ermöglichen. Im Bereich Ella ist eine Bebauung bereits vorhanden, die eine geschlossene erscheinende und zusammengehörige Siedlungsstruktur bildet. Da die Infrastrukturvoraussetzungen (Abwasseranschluss an die Gemeindekanalisation, Wasser, Strom, Telekommunikation) vorhanden sind und durch den Geltungsbereich der Satzung an die vorhandene Bebauung ergänzt wird, ist diese Entwicklung als städtebaulich geordnet zu betrachten. Durch die Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur wird die Gemeinde ihrer Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gerecht, gleichzeitig werden Eingriffe in Natur und Landschaft an anderer Stelle, z. B. durch Neuausweisung von Baugebieten, vermieden. Zur gestalterischen Einbindung von Neubauten in den vorhandenen Baubestand und zur Gestaltung des Ortsbildes werden im Satzungstext und in den Festsetzungen durch Planzeichen einige grundlegende Gestaltungsvorgaben getroffen. Zukünftige Vorhaben in diesem Bereich unterliegen nach Rechtskraft der Satzung der Zulässigkeit gem. § 35 BauGB.

3. Bestandsbeschreibung

Die Siedlung Ella liegt im Gemeindegebiet des Marktes Buchbach und wird durch die Gemeindeverbindungsstraße nach Schwindegg geteilt. Die Bebauung des Geltungsbereiches liegt auf einer Anhöhe, die nach Norden, Westen und Süden abfällt und zum Osten hin ansteigt. Die Streusiedlung geht bei ihren Grenzen in landwirtschaftlich genutzte Flächen über. Der Streusiedlungsbereich ist durch eine einigermaßen kompakte Bebauung entlang der Gemeindeverbindungsstraße gekennzeichnet, die mit Obstbäumen und Gartenflächen gegliedert ist. Die vorhandenen unbebauten Flächen im Geltungsbereich eignen sich für eine Nachverdichtung.

4. Übergeordnete Planungen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Ortsteil Ella als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

5. Ver- und Entsorgung / Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Gemeindeverbindungsstrasse und einer privaten Zufahrtsstrasse für die Grundstücke 1445/4 und 1445/2. Ella ist an die zentrale Abwasserentsorgung des Marktes Buchbach angeschlossen. Das Niederschlagswasser soll in den Vorfluter eingeleitet werden. Die Wasserversorgung erfolgt über den Markt Buchbach. Die Abfallentsorgung erfolgt über die Abfallentsorgung des Landkreises Mühldorf. Die Telekommunikationsversorgung obliegt der Deutschen Telekom AG. Die Stromversorgung obliegt der E.ON Netz AG.

6. Boden-, Baudenkmäler, Altlasten, Biotope

Es sind im Geltungsbereich keine Boden-, Baudenkmäler, Altlasten und Biotope vorhanden. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Mühldorf a. Inn) oder dem Landesamt für Denkmalpflege, Hofgraben 4, 80539 München, Tel. 089/2114-0, Fax 089/2114-300 anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 DSchG).

7. Geländedarstellung

Mit dem Bauantrag sind Längs- und Querschnitte mit Geländedarstellung bis zum Anschluss an das Nachbargelände vorzulegen.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung der Außenbereichssatzung "Ella" beschlossen.

Buchbach, Siegel Thomas Einwang
1. Bürgermeister

2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom bis einschließlich Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Buchbach, Siegel Thomas Einwang
1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom bis einschließlich Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Buchbach, Siegel Thomas Einwang
1. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die Außenbereichssatzung in der Fassung vom beschlossen.

Buchbach, Siegel Thomas Einwang

5. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am Die Außenbereichssatzung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen des Marktes Buchbach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB). Die Außenbereichssatzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Buchbach, Siegel Thomas Einwang
1. Bürgermeister

**AUßENBEREICHSSATZUNG
ELLA**



Gemeinde: Markt Buchbach
Landkreis: Mühldorf am Inn
Reg.bezirk: Oberbayern

Verfahrensträger: Markt Buchbach
Marktplatz 1
84428 Buchbach



Luftbild Geltungsbereich

Datum:

Verfasser:

aufgestellt am: 3.06.2013
geändert am: 4.10.2013



Architektbüro Lechner
Dipl. Ing. (FH) Architekt R. Lechner
Dipl. Ing. (FH) Architektin B. Lechner-Kainz
Kastenberger Str. 10, 84428 Buchbach
Tel.: 08986374, Fax: 089861626