



1. Zeichenerklärung für die Bestimmungen zur Zulässigkeit

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 1.2  Flurgrenze, für die eine Abweichung von der allgemein gültigen Abstandsflächenregelung getroffen wird. Es gelten die Bestimmungen gemäß § 3 des Satzungstextes.

2. Zeichenerklärung für die Hinweise

- 2.1  Bestehende Gebäude mit Nummerierung
- 2.2  bestehende Grundstücksgrenzen mit Angabe der Flurstücksnummern

3. Satzungstext

- § 1 Geltungsbereich**
Die Grenzen für die Außenbereichssatzung werden gemäß der im nebenstehenden Lageplan M 1:1000 ersichtlichen Darstellung festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.
- § 2 Planungsrechtliche Zulässigkeit**
Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB.
Die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben 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 Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit

Umnutzung Gebäude Nr. II (Östliche Teilfläche Fl.-Nr. 147):
Zulässig ist die Erweiterung des bestehenden Baukörpers und Umnutzung als Wohngebäude bis zu einer zulässigen Grundfläche von max. 170 m² bei einer max. seitlichen Wandhöhe von 3,00m.

Abstandsflächen:
Es gilt die Abstandsflächenatzung der Gemeinde Oberaudorf in der Fassung vom 02.03.2021 sowie deren 1. Änderung. Abweichend davon wird an der Flurgrenze zwischen der Fl.-Nr. 147 und 146 folgende Verkürzung der erforderlichen Abstandsflächen zugelassen, die ausschließlich zur Erhaltung der Bestandsgebäude dient und nur für den Fall deren Instandsetzung, Nutzungsänderung oder maßvoller Erweiterung gilt:
Zur gekennzeichneten Grenze (vgl. Ziffer 1.2 der Zeichenerklärung) ist für den genannten Fall auf der Fl.-Nr. 147 für das Gebäude Nr. II sowie auf der Fl.-Nr. 146 für die Gebäude Nr. III eine Verkürzung der Abstandsflächen auf max. 1,50m zulässig.
Bei Abriss und Neubau sind die Abstandsflächenregelungen der Abstandsflächenatzung der Gemeinde Oberaudorf in der Fassung vom 02.03.2021 sowie deren 1. Änderung einzuhalten.

Wohneinheiten:
Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten (WE) pro Wohngebäude wird für die 5 Wohngebäude wie folgt festgesetzt:
Fl.-Nr. 147 (Teilfläche): Gebäude I: 3 WE Gebäude II: 1 WE
Fl.-Nr. 146 (Teilfläche): Gebäude III: 1 WE Gebäude IV: 2 WE
Fl.-Nr. 145 (Teilfläche): Gebäude V: 2 WE

Textliche Hinweise

- 1.0 Bodendenkmäler: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder Leiter der Arbeiten befreit (Art. 8 Abs. 1 DSchG).
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 DSchG). Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Thirhaupten, 08271-81570 oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.
- 2.0 Versorgungsleitungen: Im Geltungsbereich befinden sich Versorgungsleitungen (Strom, Wasser, Telekommunikation, etc.). Vor Beginn von Baumaßnahmen sind die Versorger zu kontaktieren u. die genaue Lage der Leitungen zu eruieren.
- 3.0 Abwasser: Die Abwasserbeseitigung hat den allgemeinen Regeln der gültigen Entwässerungssatzung der Gemeinde und den anerkannten Regeln der Abwassertechnik zu entsprechen. Können diese Regeln nicht eingehalten werden, ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.
- 4.0 Immissionen: Ortsübliche Immissionen, die sich aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bedingen, sind entschädigungslos hinzunehmen.
- 5.0 Altlasten: Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Werden bei der Baumaßnahme Auffälligkeiten in der Bodenbeschaffenheit festgestellt (Altlasten, Verfüllungen etc.) sind ggf. weitere Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Wasserwirtschaftsamt, Landratsamt) durchzuführen.
- 6.0 Freiflächengestaltungsplan: Den Bauantragsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.
- 7.0 Naturschutzrechtliche Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen: Im Rahmen des Bauantrags ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abzuarbeiten. Für die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis der Ausgleichsflächen mit grundbuchlicher Absicherung zu erbringen.
- 8.0 Schnell abfließendes Oberflächenwasser / Grundwasser: Das Planungsgebiet liegt in einem wassersensiblen Bereich. Es ist durch den Bauherrn zu prüfen, ob Maßnahmen zum Schutz vor eindringendes Oberflächen- oder Grundwasser erforderlich sind. Dazu zählt die erhöhte Lage des Rohfußbodens über dem Gelände oder eine wasserdichte Ausbildung von Kellergeschossen und Lichtschächten. Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§ 37 WHG).
- 9.0 Niederschlagswasserbeseitigung: Wo die Untergrundverhältnisse es zulassen, ist Niederschlagswasser nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit der TRENGW über die belebte Bodenzone zu versickern. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden nachweislich nicht verwirklicht werden, ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe (ungünstige Untergrundverhältnisse) eine der vorgenannten Lösungen ausschließen. Im Allgemeinen wird darauf hingewiesen, dass das Durchstoßen grundwasserschützender Deckschichten nicht zulässig ist. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5 m unter Geländeoberkante liegen und muss einen Abstand von 1 m zum mittleren höchsten Grundwasserstand aufweisen. Alternativ ist die Versickerung beim Landratsamt Rosenheim - Wasserrecht - wasserrechtlich zu beantragen.

Gemeinde Oberaudorf, Landkreis Rosenheim

Außenbereichssatzung Einfang

Die Gemeinde Oberaudorf erläßt gemäß § 13 und § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaats Bayern für den **Ortsteil Einfang** diesen Plan als Satzung

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.11.2020 die Aufstellung der Außenbereichssatzung Einfang beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Diese Satzung wurde in der Zeit vom 10.05.2021 bis 11.06.2021 öffentlich ausgelegt und den Trägern öffentlicher Belange vorgelegt.

Die Satzung wurde am 29.06.2021 beschlossen.

Oberaudorf, den
Matthias Bernhardt, Erster Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am
Die Satzung ist damit in Kraft getreten.

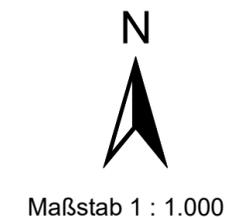
Oberaudorf, den
Matthias Bernhardt, Erster Bürgermeister

Planung Städtebau und Grünordnung:

Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider
Freie Landschaftsarchitektin BDLA, Stadtplanerin SRL, BayAK
Bearbeitung: Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider, Dipl.-Ing. Belinda Reiser

Etting, den 29.06.2021
erstellt: 27.04.2021
geändert: 29.06.2021


Dr. Ulrike Pröbstl-Haider



AGL

Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung
Institut für ökologische Forschung
St. Andrästr. 8a D-82398 Etting-Polling
Tel. ++49 (0) 8802 - 91091
Fax ++49 (0) 8802 - 91092
E-mail: office@agl-proebstl.de
www.agl-proebstl.de