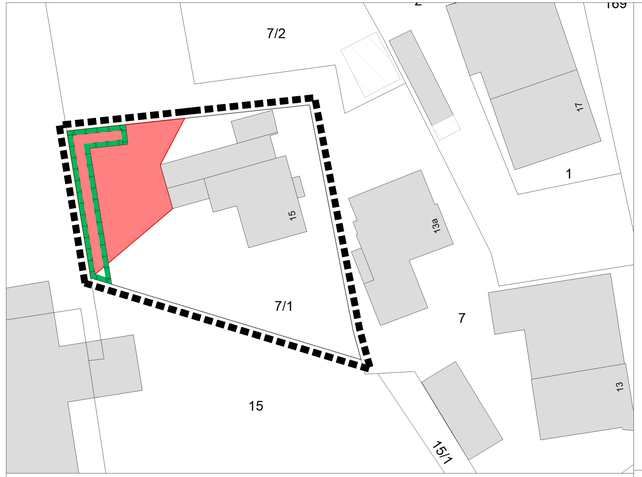

Gemeinde Oberaudorf
Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung
"Westlich der Dorfstraße in Niederaudorf" für die Fl.-Nr. 7/1

Präambel

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 in Verbindung mit Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) erlässt die Gemeinde Oberaudorf folgende **Satzung:**

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Maßgebend ist die im beiliegenden Lageplan ersichtliche Abgrenzung im Maßstab 1:1.000. Flächen, die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, sind rot schraffiert.

§ 3 Planungsrechtliche Zulässigkeit
Im Bereich der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich, soweit die Satzung keine anderen Festsetzungen trifft, die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB.

§ 4 Inkrafttreten
Die Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1.1 Ausgleichsfläche
Im gekennzeichneten Bereich ist eine Wildobsthecke aus heimischen, standortgerechten Straucharten der nachfolgenden Liste zu pflanzen.

Cornus mas	*Kornelkirsche*
Cornus sanguinea	*Roter Hartriegel*
Corylus avellana	*Haselnuss*
Ribes sanguineum	*Johannisbeere*
Crataegus monogyna	*Eingriffliger Weißdorn*
Ligustrum vulgare	*Gewöhnlicher Liguster*
Rosa spec.	*Wildrosen*
Salix spec.	*Weiden*
Sambucus nigra	*Schwarzer Holunder*

Die Einzelsträucher sind im Dreiecksverband im Raster von 1,5 x 1,5m zu pflanzen. Dabei sind immer 3 bis 5 Sträucher in Gruppen zu gleicher Art zu pflanzen. Mindestqualität für Sträucher: 3xv, 100-150, mB.
Darüber hinaus sind mindestens zwei hochstämmige Wildobstbäume wie Wildbirne oder Holzapfel in die Pflanzung aufzunehmen.

2. Sonstige Planzeichen

2.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieser Satzung

2.2 Bereich gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Einbeziehungsflächen)

Hinweise durch Planzeichen und Text

1. 7/1 bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurstücksnummer
2. bestehende Haupt- und Nebengebäude
3. Bodendenkmäler: Sollten während der Bauphase bisher unbekannte Bodendenkmäler zutage treten, unterliegen diese der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG.
4. Versorgungsleitungen: In allen Verkehrsflächen sind geeignete und ausreichende Trassen zur Unterbringung von Versorgungsleitungen (Strom, Wasser, Telekommunikation, etc.) vorzusehen. Die Lage bestehender Versorgungsleitungen ist vor Baubeginn durch den Bauherrn selbstständig zu erkunden, die Versorger sind vorab zu informieren. Bei Aufgrabungen sind die erforderlichen Schutzabstände (i.d.R. 0,5m beidseitig der Kabelachse) zu beachten. Die Leitungen sind auf 2,50m beidseitig der Trassenachse von tiefwurzligen Bäumen freizuhalten. Es ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.
5. 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.
6. Niederschlagswasser: Das anfallende Niederschlagswasser ist möglichst breitflächig auf dem Grundstück zu versickern. Die Versickerungsanlagen sind nach bau- und planungstechnischen Gesichtspunkten gemäß DWA-A138 und DWA-M153 zu planen. Eine Entwässerung in die an den Geltungsbereich angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht zulässig.
7. Gefährdung durch Oberflächen-/Grundwasser: Aufgrund der potentiellen Gefährdung von wild abfließendem Oberflächenwasser oder ansteigendem Grundwasser wird empfohlen, die Errichtung wasserdichter Keller (weiße Wanne) zu prüfen.
Öffnungen an den Gebäuden bis über Gelände (Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.) so dicht zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht in das Gebäude eindringen kann.
Lichtgräben sollten nicht zugelassen werden oder gegen eindringendes Wasser geschützt werden.
Die Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss der Gebäude ist 25 cm über dem Gelände als Mindestmaß zu errichten.
Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§ 37 WHG). Geländeveränderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.), die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können, sind unzulässig.
8. Altlasten: Hinsichtlich eventueller Untergrundverunreinigungen wird auf die Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG) hingewiesen.
9. Landwirtschaft: Der Geltungsbereich liegt am Ortsrand innerhalb eines Dorfgebiets gemäß § 5 BauNVO. Betriebsübliche Immissionen aus der angrenzenden Landwirtschaft sind zu dulden.
10. Artenschutzrecht: Gemäß § 11a BayNatSchG sind bei künstlichen Beleuchtungen im Außenbereich artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden. Aufgrund der Ortsrandlage sind zur Beleuchtung privaten Grundstücksflächen ausschließlich "insektenfreundliche" Lampen mit einem Spektralbereich > 400 nm (z.B. LEDs) zu verwenden, die aufgrund ihrer Lichtfrequenz keine Lockwirkung auf Insekten haben. Um Streulicht nach oben und zur Seite zu vermeiden, sind die Strahler in Richtung Boden auszurichten und mit Ringblenden zu versehen. Darüber hinaus ist auf eine dichte und langlebige Ausführung des Gehäuses zu achten, so dass keine Insekten in das Innere der Lampe gelangen können.

    Sollten Gehölzfällungen notwendig sein, sind diese ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Die Vogelbrutzeit ist in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. eines jeden Jahres.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Oberaudorf hat in der Sitzung am 22.02.2022 die Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Westlich der Dorfstraße in Niederaudorf" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange für den Entwurf in der Fassung vom 28.06.2022 hat in der Zeit vom 10.08.2022 bis 13.09.2022. stattgefunden.
3. Die Gemeinde Oberaudorf hat in der Sitzung vom 20.12.2022 und 24.01.2023 über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und abgewogen und mit Beschluss des Gemeinderates die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 20.12.2022 als Satzung beschlossen.
4. Ausgefertigt, Oberaudorf, den _____

    (Siegel) _____
    Dr. Matthias Bernhardt, Erster Bürgermeister
5. Der Satzungsbeschluss zu der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung wurde am …….. ortsüblich bekannt gemacht. Die Ssatzung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Satzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

    Oberaudorf, den _____

    (Siegel) _____
    Dr. Matthias Bernhardt, Erster Bürgermeister

Gemeinde Oberaudorf
Landkreis Rosenheim

Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung "Westlich der Dorfstraße in Niederaudorf"

für die Fl.-Nr. 7/1

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

Bad Kohlgrub, den 20.12.2022

Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

erstellt: 28.06.2022
geändert: 20.12.2022

N

M 1 : 500

AGL
Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung
Gehmweg 1
D-82433 Bad Kohlgrub
Tel: ++49 (0) 8845 75 72 630
Fax: ++49 (0) 8845 75 72 632
E-mail office@agl-proebstl.de
www.agl-proebstl.de