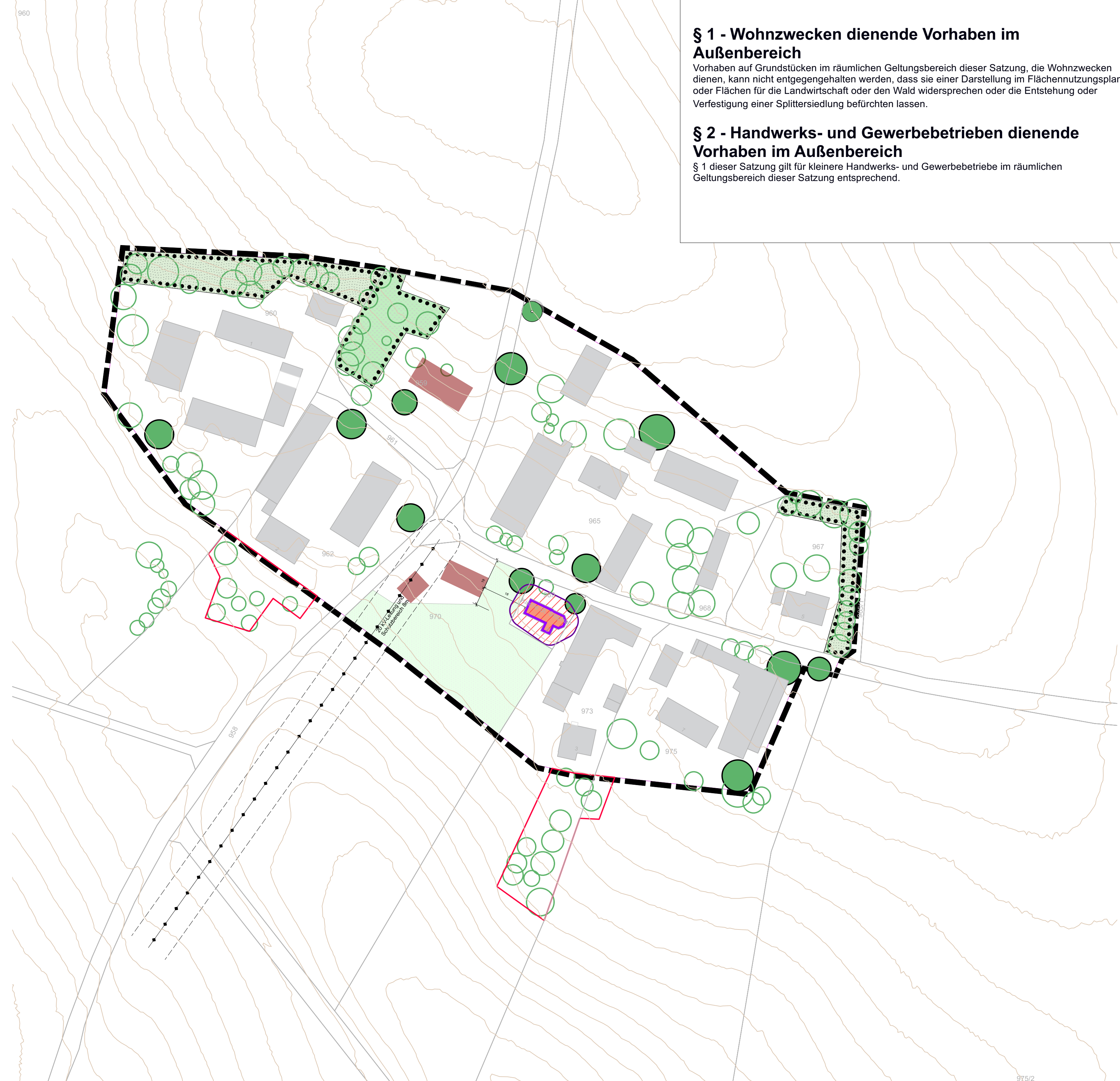


Aussenbereichssatzung UNTERWEINBACH

1 Planzeichnung
Mst:1:1000



Präambel:

Die Gemeinde Schönberg erlässt aufgrund des § 35 Abs. 6 i.V.m. den § 3, 10 Abs. 3 und 13 Abs. 2 und 3 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 381), der Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) folgende **Außenbereichssatzung**:

"UNTERWEINBACH"

§ 1 - Wohnzwecken dienende Vorhaben im Außenbereich

Vorhaben auf Grundstücken im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung, die Wohnzwecken dienen, kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan oder Flächen für die Landwirtschaft oder den Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 2 - Handwerks- und Gewerbebetrieben dienende Vorhaben im Außenbereich

§ 1 dieser Satzung gilt für kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung entsprechend.

§ 3 Festsetzungen

1. Zulässigkeit von Vorhaben

Vorhaben im Sinne der § 1 und § 2 dieser Satzung sind nur zulässig, wenn sie den Festsetzungen unter § 3 Nr. 2 bis § 2 Nr. 5 genannten Festsetzungen nicht widersprechen, 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. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2.1 - - - - - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

3. Maß baulicher Nutzung

3.1 maximal zwei Vollgeschosse zulässig

4. Baugrenzen, Bauliche Gestalt

- 4.1 Es ist nur die offene Bauweise zulässig
- 4.2 Dachform: Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer oder Krüppelwalmdach auszubilden. Ergänzend können dazu noch Puttdächer zugelassen werden, wenn das Sattel- oder Krüppelwalmdach überwiegt und beide Dachformen die gleiche Dachneigung haben.
- 4.3 Eine Abstand von 5m zur öffentlichen Verkehrsfläche ist von Bebauung freizuhalten, dies gilt nicht für Einfriedungen. Für bestehende Gebäude gilt Bestandsschutz.
- 4.4 Straßenseitig sind Einfriedungen nur als Holzlattenzäune zulässig mit einer maximale Höhe von 1,0m ab Geländeoberkante.

5. Grünordnung

- 5.1 zu erhaltender Baum-/Strauchbestand i.S. einer Ortrandeingrünung
Es sind dauerhaft min. 1 heimischer Baum und 5 heimische Sträucher je 100qm Grünfläche zu erhalten bzw. bei Neu- oder Umbauten nachzupflanzen.
- 5.2 zu erhaltende Streuobstwiese. Es sind dauerhaft mindestens 7 heimische Obstbäume zu erhalten. Eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 4,0 m ist zur Erschließung der Bauparzelle zulässig.
Pflanzqualität für Nachpflanzungen: Hochstamm 3xv StU 12 - 14
- 5.3 Anlage einer Wiesenfläche, eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern ist unzulässig.
- 5.4 bestehender und zu erhaltender ortsbildprägender Einzelbaum, ist bei Ausfall zu ersetzen
- 5.5 Es sind die gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen einzuhalten.
- 5.6 Bei Beantragung der Einzelbauvorhaben ist jeweils ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen, welcher die landschaftsgerechte Einbindung der Gebäude sowie die Kompensationsmaßnahmen nach der Bayerischen Kompensationsverordnung (Bilanzierung des Eingriffs und der Ausgleichsmaßnahme sowie Darstellung der Ausgleichsmaßnahme inkl. Pflegekonzept) umfasst.
- 5.7 Erschließungs- und Stellplatzflächen sind funktionsabhängig so zu befestigen, dass ein geringer Abflussbewert erreicht wird. Wasserdurchlässige Beläge wie Rasentümpelpflaster, Rasengittersteine, Öko-Pflaster, Schotterrasen und wassergebundene Decken sind zwingend einzusetzen. Die Versiegelung ist auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken
- 5.8 Die nicht überbauten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Schottergärten, bei denen Steine oder ähnliche Elemente wie Geröll, Kies oder Splitt die Flächengestaltung prägen und Pflanzen nur eine sehr untergeordnete Rolle spielen sind verboten.
- 5.9 Zaunanlagen sind, um die Durchgängigkeit für Kleintiere (z.B. Igel) zu gewähren sockelfrei und mit einem Mindestabstand von 10 cm zur Geländeoberkante zu errichten.
- 5.10 Lichtschächte sind kleintierischer auszugestalten, sodass keine Fallenwirkung entsteht. Entsprechend sind diese mit engmaschigen Geflechden abzudecken oder mit Ausstiegshilfen zu versehen.

§ 4 Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen

- H.1 Baudenkmal
- H.2 Bodendenkmal
- H.3 Baum Bestand
- H.4 Baum zu pflanzen
- H.5 Höhenlinie in Meter ü.NN. (0,5 m Schritte)
- H.6 Grünstruktur außerhalb des Geltungsbereiches, erhaltenswert für die landschaftliche Einbindung des Ortes
- H.7 vorgeschlagener Baukörper
- H.8 20 kV Freileitung mit Schutzbereich 8m

- H.9 **Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen**
Es wird darauf hingewiesen, dass durch die ortsübliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gelegentlich Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen entstehen können, die nicht vermeidbar sind. Diese Belastungen sind als ortsüblich und zumutbar einzustufen und zu dulden
- H.10 **Artenschutz**:
Der spezielle Artenschutz gem. § 44 BNatSchG ist bei der Bauvorbereitung und -durchführung zu beachten.
- H.11 **Erschließung (ohne Verkehr)**
Unverschmutztes Niederschlagswasser (auch Dachflächenwasser, Straßen- und Zufahrtentwässerung) soll zur Reduzierung der Hochwassergefahr als auch für die Neubildung des Grundwassers **vorrangig** an Ort und Stelle über die belebte Oberbodenzone versickert werden.
Eine Rohrleitung zur Ableitung von Niederschlagswasser besteht südlich des Geltungsbereiches. Die Ableitung des anfallenden **Niederschlagswassers** kann über diese Leitung in den Vorfluter erfolgen. Über eine möglicherweise erforderliche Rückhaltung muss sich der Grundstückseigentümer kümmern.
Es kommt nur Einleitung nach den Vorgaben der TREN OG in Betracht. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Vorfluter ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nötig, wenn Niederschlagswasser von mehr als 5.000 m² befestigter Fläche auf 1.000 m Gewässerlänge eingeleitet wird (Nr. 4.4 der TREN OG), wovon im Planungsgebiet auszugehen ist.
Mit dem Bauantrag ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis mit Darstellung der Regenwasserableitung und einer entsprechenden Erläuterung mit Berechnungen beim Landratsamt Mühldorf a. Inn, Sg. Wasserrecht einzureichen.
Für Niederschlagswasser von blanken (nicht beschichteten oder lackierten) Metalldächern mit einer Fläche von mehr als 50 m² muss in jedem Fall beim Landratsamt Mühldorf a. Inn eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden.
Ein **Schmutzwasserkanal** besteht nicht. Es ist jeder Grundstücksbesitzer verpflichtet das Schmutzwasser in z.B. Kleinkläranlagen zu beseitigen.
Die **Trinkwasserversorgung** kann durch die gemeindliche Wassernetz erfolgen.

- H.12 **Denkmalschutz**
Bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmal/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu beteiligen.
- H.13 **Immissionsschutz**
Bei Neubauten sind die erforderlichen Abstände zwischen Landwirtschaft und Wohnen entsprechend den Abstandsregelungen in den Arbeitspapieren „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ des Bayerischen Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ zu berücksichtigen.
- H.14 **Schutzbereiche**
H.14.1 Bei allen Bauvorhaben, Erdbewegungen und Pflanzungen innerhalb von Kabeltrassen/Schutzzonen sind die erforderliche Abstände einzuhalten. Der Bauwerber muss sich eigenständig um die Sicherstellung kümmern.
H.14.2 Arbeiten und der Einsatz größerer Baugeräte im Bereich von Freileitungen ist mit erhöhter Vorsicht auszuführen. Eine Annäherung an die Leiterselle ist mit Lebensgefahr verbunden. Wir weisen dazu auf die Unfallverhütungsvorschriften Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen. Ebenso darf durch Erdbarbeiten die Standsicherheit der Maste nicht gefährdet werden.
H.14.3 Im Bereich des Schutzbereiches bestehen nach DIN VDE 0210 wesentliche Beschränkungen hinsichtlich der Bebauung. Von Bauten, die in dieser Zone angeordnet werden oder direkt an diese Zone angrenzen, benötigen wir die Bauarbeiten zur Überprüfung des Abstandes und zur Festlegung der erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen während der Bauarbeiten.
H.14.4 Bepflanzung im Bereich des Leitungsbereiches ist aus Sicherheitsgründen nur mit niedrig wachsenden Bäumen und Sträuchern zulässig. Nach DIN VDE 0210 darf der Abstand zwischen den Leitersellen von 20 kV-Freileitungen und Bäumen 2,50 m nicht unterschreiten. Dieser Mindestabstand muss auch bei größtem Durchhang und bei Ausschwingen der Leiterselle durch Windlast gegeben sein.
H.14.5 Die elektrische Erschließung der neu geplanten Gebäude ist durch Erweiterung des bestehenden 0,4 kV-Niederspannungsnetzes der nahegelegenen Trafostation Unterweinbach sichergestellt und erfolgt durch Erdkabel. Zur Versorgung der neu geplanten Gebäude sind Niederspannungserdkabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagen und Leitungen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung der DIN 1998 zu beachten.
H.14.6 Die Verkabelung der Hausanschlüsse erfordert die Herrichtung der Erschließungsstraßen und Gehwege wenigstens soweit, dass die Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Wir weisen dazu auf die Bestimmungen des § 123 BauGB, wonach die Erschließungsanlagen bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sein sollen. Werden Gebäude vorzeitig errichtet, lässt sich der Stromanschluss nur provisorisch erstellen. Die dadurch entstehenden Mehrkosten müssen vom Bausträger der Straße als Verursacher übernommen werden.
H.14.7 Bei allen mit Erdbarbeiten verbundenen Arbeiten, dazu zählen auch das Pflanzen von Bäumen und Sträucher, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu verweisen wir auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweisen. Auf jeden Fall ist vor Beginn von Erdbarbeiten Planauskunft in unserem Zeichenset (Tel. 0871/96639-339; Email: Planauskunft-Aldorf@bayernwerk.de) einzuholen, da im Planungsbereich bereits 0,4 kV-Niederspannungserdkabel verlegt sind.
H.14.8 Auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen.
- H.15 **Wasserwirtschaft**
H.15.1 **Starkniederschläge**
Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses geplanter Gebäude sollte mindestens 15 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen.
Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zuteilen kann.
Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
H.15.2 **Hanglage und Außeneinzugsgebiete**
Aufgrund der Hangneigung des Plangebietes ist bei Starkregen mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, das auch in Gebäude eintreten kann. Dadurch bedingt kann es zu flächiger Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken kommen, ggf. auch mit Erosionserscheinungen. Wir empfehlen eine wassersensible Gebäudeplanung.
Bei der Entwässerung des Plangebietes ist auch der Abfluss und wild ablaufendes Wasser von außerhalb (z.B. Wiesen, Acker) zu berücksichtigen, eine getrennte Ableitung ist anzustreben.
H.15.3 **Wasserhaushaltsgesetz**
§ 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist entsprechend zu berücksichtigen.
H.15.4 **Abwasserbehandlung**
Für den Bau und den Betrieb der Kleinkläranlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 221 „Grundsätze für die Verwendung von Kleinkläranlagen“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. zu beachten.
H.15.5 **Information zu Hochwasser**:
Informationen zu Hochwasser und Versicherungen: Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregeneinsichten ausdrücklich hingewiesen. Bitte beachten Sie hierzu die Hochwasserschutzfibel zur wassersensiblen Bauweise des Bundesbauministeriums: www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser
Weiterhin möchten wir auf die neue Arbeitshilfe des SIMUV und SIMB zu Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung hinweisen: <https://www.stmu.v.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen: www.elementar-versichern.de)
H.15.6 **Vorsorgender Bodenschutz**
Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes weist die Gemeinde grundsätzlich darauf hin, dass bei einer Bebauung der Fläche die Entsorgung von Bodenmaterial frühzeitig geplant werden soll, wobei die Vermeidung von Bodenmischungen bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche zu bevorzugen ist. Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V. ist zu beachten, in welchem Hinweise, etwa zur Anlage von Mieten, zur Ausweisung von Tabuflächen, zum Maschineneinsatz, zur Herstellung von Baustraßen sowie zu den Grenzen der Bearbeitbarkeit und Befahrbarkeit gegeben werden sowie die Hinweise in der DIN 19639.
- H.16 **Nachhaltigkeit / Nutzung Regenerativer Energien**
Dächer sollen auf der Ost-, Süd- und Westseite mit einer Fotovoltaikanlage und einer angemessenen Anzahl Warmwasserkollektoren versehen werden. Vorschlag: Die Größe der Fotovoltaikanlage sollte je Wohneinheit mindestens ca. 4 bis 6 kWp betragen (nach Größe der Wohnung). Die Ausrichtung mindestens eines Gebäudes auf jedem Grundstück (Haus- oder Garagendach) sollte so sein, dass eine optimale Nutzung der Sonnenenergie möglich ist.
- H.17 **Sonstige Hinweise / Werbeanlagen**
H.17.1 **Beleuchtung**
Bei Außenbeleuchtungen auf den Privatgrundstücken sollen ausschließlich insektenunschädliche Leuchtmittel (Natriumdampf Lampen oder LED „Warmweiß“ mit max. 2.700 K) verwendet werden. Es soll darauf geachtet werden, dass die Abstrahlung nach oben verhindert und das Licht gezielt auf die zu beleuchtenden Flächen gelenkt wird.
H.18 **Werbeanlagen**
Blinklichter und selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig. Es soll nur eine Werbeanlage vorgesehen werden und diese kann mit Strahler (Licht Warmweiß, 2.700 K) beleuchtet werden.“

Verfahrensvermerke (Satzungen nach 35 Abs. 6 BauGB)

- 1. **Aufstellungsbeschluss**:
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 02.10.2019 die Aufstellung der Außenbereichssatzung Unterweinbach beschlossen.
Oberbergkirchen, den 15.10.2020 –Siegel– Alfred Lantenhammer, 1. Bürgermeister
- 2. **Öffentliche Auslegung**:
Der Entwurf der Außenbereichssatzung wurde in der Fassung vom 29.04.2020 (mit der Begründung) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10. September 2020 bis einschließlich 12. Oktober öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 02.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltpflicht abgesehen wird.
Oberbergkirchen, den 15.10.2020 –Siegel– Alfred Lantenhammer, 1. Bürgermeister
- 3. **Beteiligung der Behörden**:
Zu dem Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 29.04.2020 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10. September 2020 bis einschließlich 12. Oktober 2020 beteiligt.
Oberbergkirchen, den 15.10.2020 –Siegel– Alfred Lantenhammer, 1. Bürgermeister
- 4. **Erneute Öffentliche Auslegung**:
Der Entwurf der Außenbereichssatzung wurde in der Fassung vom 04.11.2020 (mit der Begründung) gemäß § 4a Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 17. Dezember 2020 bis einschließlich 20. Januar 2021 erneut öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 09.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
Oberbergkirchen, den 21.01.2021 –Siegel– Alfred Lantenhammer, 1. Bürgermeister
- 5. **Erneute Beteiligung der Behörden**:
Zu dem Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 04.11.2020 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 17. Dezember 2020 bis einschließlich 20. Januar 2021 erneut beteiligt.
Oberbergkirchen, den 21.01.2021 –Siegel– Alfred Lantenhammer, 1. Bürgermeister
- 6. **Satzungsbeschluss**:
Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 03.02.2021 die Außenbereichssatzung in der Fassung vom 27.01.2021 beschlossen.
Oberbergkirchen, den 05.02.2021 –Siegel– Alfred Lantenhammer, 1. Bürgermeister
- 7. **Ausgefertigt**:
Oberbergkirchen, den 08.02.2021 – Siegel –
Alfred Lantenhammer, 1. Bürgermeister
- 8. **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 der Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen 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).
Oberbergkirchen, den 17.02.2021 –Siegel– Alfred Lantenhammer, 1. Bürgermeister

PLANINHALT

Aussenbereichssatzung UNTERWEINBACH

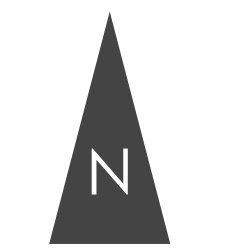
| ÄNDERUNGEN | | |
|------------|-------|-----------|
| Nummer | Datum | Bemerkung |

BAUVORHABEN

| AUFTRAGGEBER | |
|--|--|
| Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen Gemeinde Schönberg Hofmark 28 84564 Oberbergkirchen | |



| PLAN | PLANNUMMER | |
|--|--------------------|-----------------------------|
| 1 | 02 | |
| Projektnummer | MASSSTAB | |
| 581 | 1:1000 | |
| DATUM GEZ | DATUM DRUCK | DATUM GEPR |
| fb | 9.32.21 | fb |
| GEZEICHNET | GEPRÜFT | |
| fb | fb | |
| DATENNAME | PLANGRÖSSE | Planstand 27.01.2021 |
| 981-19-201-01-27 AS Unterweinbach PLAN.wvx | 1,06/0,594 | |



BREINL. **landschaftsarchitektur + stadtplanung**

| | |
|------------------------------------|--|
| florian breinl dipl.-ing. (th) | industriestraße 1 94419 reibsbach/obermünchs Dorf |
| landschaftsarchitekt / stadtplaner | telefon 08734 - 9391396 mobil 0151 - 10819824 mail info@breinl-planung.de web www.breinl-planung.de |