

Außenbereichssatzung ORTSTEIL LOCHHEIM Lochheim-West

Gemeinde: Mettenheim, Ortsteil Lochheim
Landkreis: Mühldorf am Inn
Regierungsbezirk: Oberbayern



Luftbild © Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern

Fertigungsdaten:

Erstellt am 19.03.2018
Geändert am ???.??.????

Satzung i.d.F.v. ???.??.????

PLANVERFASSER:

THOMAS ELGER DIPL. ING. (FH)
ARCHITEKTUR - ENERGIEBERATUNG
ZELGER BERG 16 - 84539 ZANGBERG
TEL 08636 / 68 66 88 FAX 08636 / 69 61 61
E-MAIL info@plan-das-haus.de

Außenbereichssatzung Lochheim, Lochheim West der Gemeinde Mettenheim

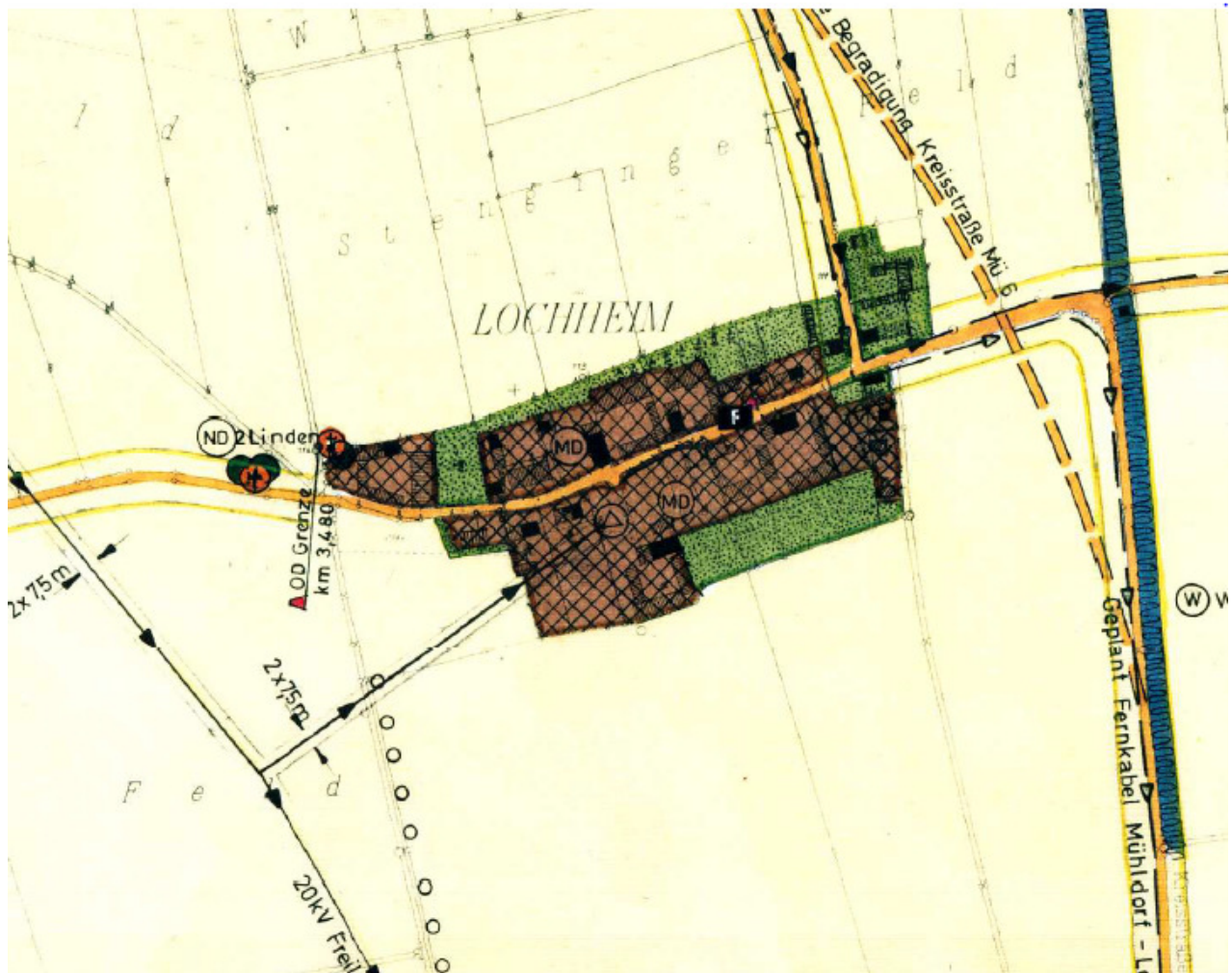
Präambel:

Die Gemeinde Mettenheim erlässt aufgrund des § 35 Abs. 6 i.V.m. den § 3, 10 Abs. 3 und 13 Abs. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, 2414) in der ab 01.10.2017 geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Neubekanntmachung vom 27.01.1990 in der ab 01.10.2017 geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 folgende **Außenbereichssatzung**:

I. Lage

Der Ortsteil Lochheim liegt im nordwestlichen Teil des Landkreises Mühldorf am Inn. Lochheim gehört zur Gemeinde Mettenheim und liegt nordöstlich von Mettenheim.

II. Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan



(nicht maßstabsgetreu)

Der betroffene Bereich der Außenbereichssatzung ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) dargestellt und liegt im Randbereich.

III. Voraussetzungen für die Erstellung der Außenbereichssatzung

Im betroffenen Planungsgebiet besteht derzeit ein Wohngebäude mit den zugehörigen Nebengebäuden. Im angrenzenden Bereich zum Planungsgebiet bestehen mehrere Wohngebäude und östlich, direkt angrenzend an das Planungsgebiet ein landwirtschaftlicher Betrieb. Der Ortsteil Lochheim besteht überwiegend aus einer Wohnbebauung.

Die Voraussetzungen zur Aufstellung der Außenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches sind gegeben. Ziel der Satzung ist es, eine Einfamilienhausbebauung südlich der bereits vorhandenen Bebauung auf der betroffenen Flurnummer zu ermöglichen.

IV. Erschließung

Die Wasserversorgung ist durch eine kommunale Anlage sichergestellt.

Die Abwasserbeseitigung muss durch eine dezentrale Abwasserbeseitigungsanlage, d.h. durch eine Kleinkläranlage mit biologischer Nachfilterung ausgeführt werden. Evtl. kann auch die vorhandene Kleinkläranlage des vorhandenen nördlichen Gebäudes im Plangebiet verwendet werden. Ein Nachweis ist hier gegebenenfalls über die zusätzlich EWR zu erbringen.

Die bestehende Gemeindegasse schließt direkt an das Planungsgebiet an. Eine Zufahrt im Planungsgebiet zur Bebauung ist erforderlich.

V. Ableitung Niederschlagswasser

Die Ableitung des Niederschlagswassers hat über Regenwasserrigolen in ausreichender Länge zur Versickerung zu erfolgen. NWFreiV und TRENGW sind zu beachten.

VI. 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.

VII. Bodendenkmal

Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muß, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis (Art. 7 des Denkmalschutzgesetzes). Die Erlaubnis ist zu beantragen beim Landratsamt Mühldorf a. Inn, Töginger Str. 18, 84453 Mühldorf a. Inn.

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).

VIII. Festsetzungen

1. Art und Maß der Nutzung

- | | | |
|-----|-----------|--|
| 1.1 | WA | Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO |
| 1.2 | | Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die maximal überbaubare Fläche, die maximale Geschossfläche und durch die festgesetzte Zahl der Geschosse fixiert: |


Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO): **max. 0,40**

Außenbereichssatzung Lochheim, Lochheim West
der Gemeinde Mettenheim


Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO): **max. 0,60**

- 1.3 **I+D** max. 2 „Vollgeschosse“, Erdgeschoss zzgl. Dachgeschoss als Vollgeschoss
- 1.4 **E** Es sind nur Einfamilienwohnhäuser zulässig

2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

- 2.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt:
 Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
- 2.2 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- 2.3 Die Zahl der Wohneinheiten wird auf max. 2 Wohneinheiten begrenzt.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen

- 3.1  Flächen-Umgrenzung für Garagen, alternativ können die Garagen im Hauptbaukörper integriert werden.
- 3.2 Je Wohngebäude und Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen.

4. Verkehrsflächen und Erschließung


- 4.1  Private Verkehrsfläche, Zufahrt

5. Geltungsbereich



Räumlicher Geltungsbereich der Außenbereichssatzung.

6. Vermessung

 Vermessung in Metern, z.B. 5,45 m

7. Bauliche Gestaltung

In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gem. Art. 81 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen.

7.1 Höhenentwicklung der Gebäude:

- 7.1.1 Sämtliche baulichen Anlagen sind so zu errichten, dass Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche auf ein Mindestmaß von max. +/- 20 cm beschränkt bleiben, gleichmäßig über das Grundstück verlaufen und an den Grundstücksgrenzen ans natürliche Gelände anzuschließen.
Stützmauern aus Beton- oder Natursteinen (Tuffsteine, Kalkblöcke, Gabionen o.ä.) sind unzulässig.

Außenbereichssatzung Lochheim, Lochheim West
der Gemeinde Mettenheim

7.1.2 Höhenlage der Wohngebäude und Garagen:
Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens darf nicht mehr als 0,30 m über Oberkante der privaten Zufahrtsstraße, beim Straßenende zum Wohngebäude hin, liegen.

7.1.3 Die Wandhöhe bemisst sich ab Oberkante-Erdgeschoss-Fertigfußboden bis OK Dachhaut, geschnitten an der Vorderkante traufseitiger Außenwand und wird wie folgt festgesetzt:

Wandhöhe WH bei **I+D** **max. 4,75 m**

Für die Bemessung der Abstandsflächen ist die in Art. 6 Abs. 4 BayBO definierte Wandhöhe ab OK-Gelände maßgeblich.

7.1.4 Zur Sicherstellung der Höhenlage sind Geländeschnitte des natürlichen und des geplanten Geländes entlang der Fassadenkanten vorzulegen.

7.2 Gestaltung des Daches

7.2.1 Zulässig sind nur Satteldächer.
Der Dachfirst muss in Längsrichtung der Gebäude und in Gebäudemitte verlaufen.

7.2.2 Die Dachneigungen wird wie folgt festgesetzt:

Wohngebäude DN bei **II** von **23 bis max. 30 Grad**
I+D von **28 bis max. 36 Grad**

Garagen/Nebengebäude von **23 bis max. 30 Grad**

Ungleiche Neigungswinkel der Dachflächen sind unzulässig.

7.2.3 Die Dachüberstände werden wie folgt festgesetzt:

Wohngebäude mind. 80 cm an Traufe und Giebel
Garagen/Nebengebäude mind. 40 cm an Traufe und Giebel

7.2.4 Als Dachdeckung sind Ziegel oder Dachsteine in den allen gängigen Farbtönen zulässig,
bei Anbauten (Wintergärten o.ä.) auch Glaseindeckungen.
Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf Dächern sind zulässig,
die Dachkanten dürfen nicht überschritten werden.

7.2.5 Dachgauben sind nur als stehende Giebelgauben zulässig.
Maximale Gauben-Ansichtsflächen werden wie folgt festgesetzt:
Giebelgauben max. 2,00 m².

7.2.6 Quergiebel sind nur mit einer max. Ansichtsbreite von 1/3 der Gebäudelänge der Traufseite. Die Wandhöhe und Dachneigung ist entsprechend des Hauptdaches auszuführen. Der First des Quergiebels sollte mind. 50 cm unter dem First des Hauptdaches liegen.

7.3 Einfriedungen/Einzäunung

7.3.1 Straßenseitige Einfriedungen/Einzäunungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig und müssen mindestens 50 cm von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt werden.
Alle Einfriedungen/Einzäunungen sind mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit herzustellen.
Einfriedungssockel, die über das Gelände herausragen, sind unzulässig.

Außenbereichssatzung Lochheim, Lochheim West
der Gemeinde Mettenheim

7.3.2

Entlang der südlichen und westlichen Grundstücksgrenzen zu landwirtschaftlich genutzten Flächen müssen die Zäune und/oder Hecken mind. 1,0 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt werden.

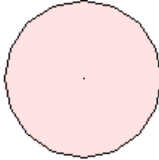
8. Sonstiges, Nachrichtliche Übernahme

8.1



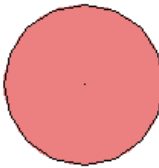
Vorhandene Gebäude.

8.2



Emissionsbereich I

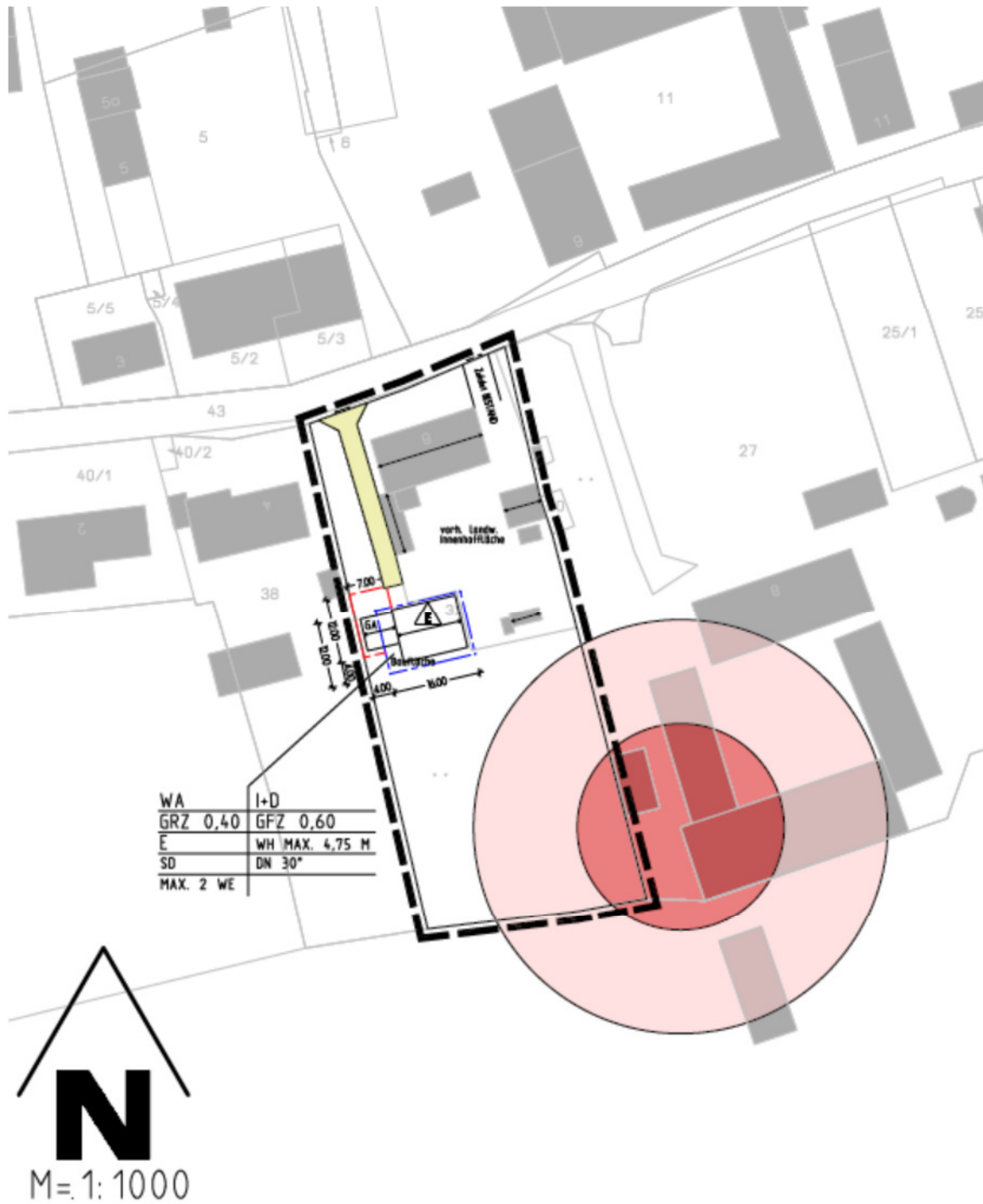
8.2



Emissionsbereich II

Außenbereichssatzung Lochheim, Lochheim West
der Gemeinde Mettenheim

IX. Plan zur Außenbereichssatzung



Verfahrensvermerke Außenbereichssatzung Lochheim-West

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Stadtrat/(Markt)Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung der Außenbereichssatzung als Satzung beschlossen.

Mettenheim, den..... –Siegel- Stefan Schalk, 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.

Mettenheim, den..... –Siegel- Stefan Schalk, 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.

Mettenheim, den..... –Siegel- Stefan Schalk, 1. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss:

Die Stadt/(Markt)Gemeinde hat mit Beschluss des Stadtrats/Gemeinderats vom die Außenbereichssatzung in der Fassung vom 09.03.2018 beschlossen.

Mettenheim, den..... –Siegel- Stefan Schalk, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

....., den – Siegel –

Gemeinde Mettenheim

.....
Stefan Schalk, 1. Bürgermeister

Außenbereichssatzung Lochheim, Lochheim West
der Gemeinde Mettenheim

6. 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 Stadt(Gemeinde) 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).

Mettenheim, den.....

–Siegel–

Stefan Schalk, 1. Bürgermeister