

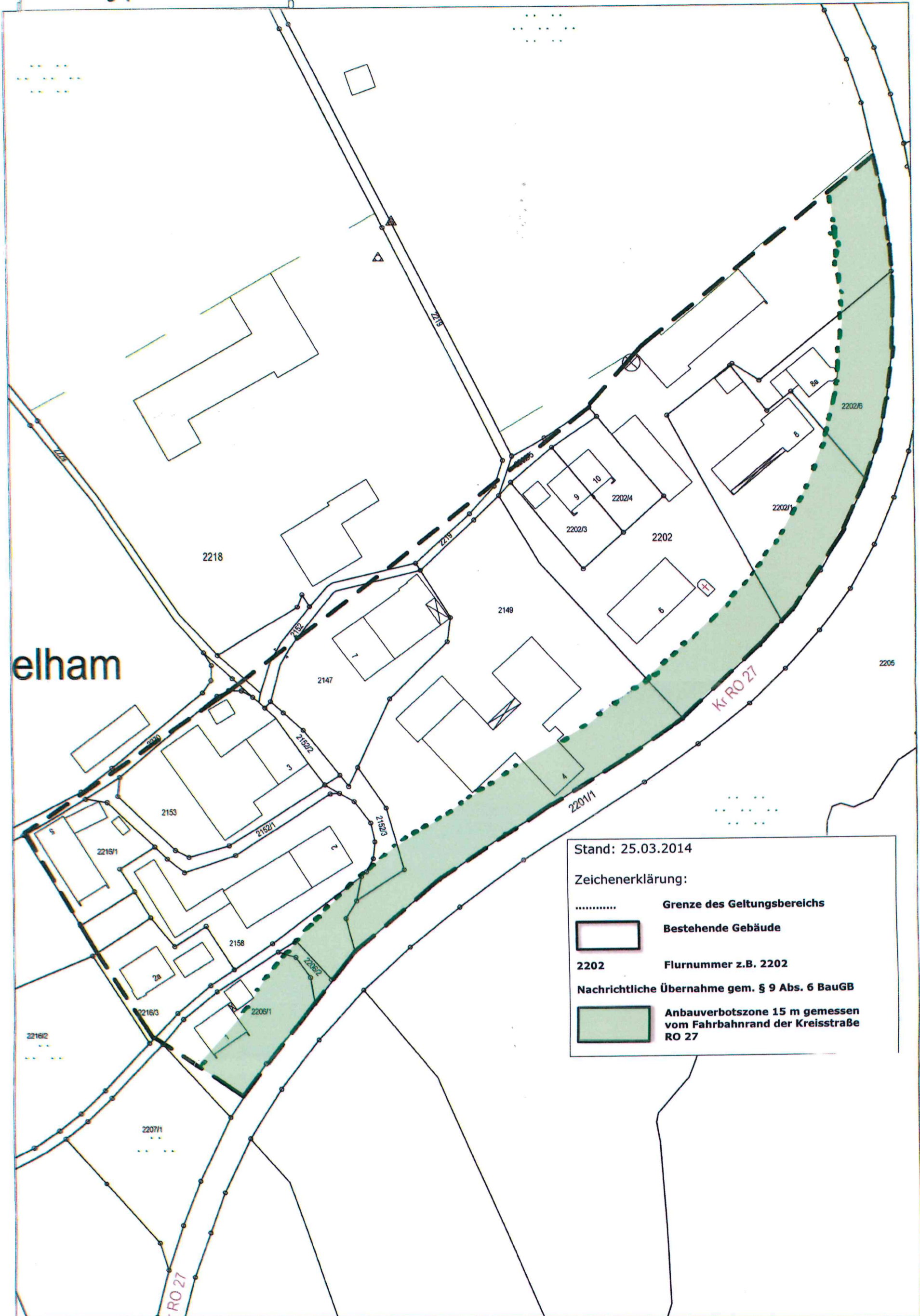
Markt Bad Endorf
Landkreis Rosenheim



Außenbereichssatzung „Pelham“

gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB)







elham

Stand: 25.03.2014

Zeichenerklärung:

- Grenze des Geltungsbereichs
-  Bestehende Gebäude
- 2202 Flurnummer z.B. 2202
- Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB
-  Anbauverbotszone 15 m gemessen vom Fahrbahnrand der Kreisstraße RO 27

Der Markt Bad Endorf erlässt aufgrund des § 35 Absatz 6 Baugesetzbuch in Verbindung mit Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern folgende Satzung:

Außenbereichssatzung „Pelham“

§ 1

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 2206/2, 2206/1, 2216/3, 2152/1, 2216/1, 2158, 2149, 2202/3, 2202/4, 2202/1, 2202/6 und Teilflächen aus den Grundstücken FINrn. 2216, 2147 und 2202 der Gemarkung Hemhof. Der Geltungsbereich ergibt sich aus Planzeichnung (Lageplan 1:1000). Diese Planzeichnung ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben und Vorhaben die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen (§ 29 BauGB) nach § 35 Abs.6 BauGB i.V.m. § 35 Abs.2 BauGB. Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben und Vorhaben die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen kann demnach nicht entgegengehalten werden, dass sie einer

- Darstellung des Flächennutzungsplanes für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 3

Hinweise

1. Von der Landwirtschaft ausgehende Emissionen, insbesondere Geruch, Staub, Lärm und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erforderlich macht.
2. „Freigestellte Bauvorhaben und baugenehmigungsfreie Anlagen unterliegen, sofern sie in einer Entfernung von weniger als 60 m von der Uferlinie des Pelhamer Sees errichtet werden, der Genehmigungspflicht nach Art. 20 des Bayerischen Wassergesetzes. Für solche Vorhaben ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht zu beantragen.“
3. Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. In den Plan ist vor allem eine ausreichende Eingrünung zur freien Landschaft und ein Ausgleich für die Eingriffe einzutragen. Auch Geländeänderungen und geplante Nebengebäude sind darzustellen und zu beantragen. Bei der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken und weitgehend versickerungsfähiges Belagsmaterial zu verwenden. Bei Garagenzufahrten

und nichtüberdachten Stellplätzen ist nur die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen zulässig.

4. Gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz unterliegen eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.
5. Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist im Rahmen der NWFreiV und TRENGW in das Grundwasser einzuleiten.

§ 4 In-Kraft-Treten

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

Markt Bad Endorf, 14.04.2014



G. Unverdorben
Gudrun Unverdorben
Erste Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

- 1.0 Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung am 12.11.2013 den Erlass der Außenbereichssatzung "Pelham" für die Grundstücke FINr. 2206/2, 2206/1, 2216/3, 2216/1, 2158, 2149, 2202/3, 2202/4, 2202/1 und 2202/6 sowie für Teilflächen aus den Grundstücken FINrn. 2216, 2147 und 2202 der Gemarkung Hemhof beschlossen.
- 2.0 Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.01.2014 mit Anschlag vom 22.01.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
- 3.0 Der Entwurf der Außenbereichssatzung "Pelham" in der Fassung 12.11.2013 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.01.2014 bis 04.03.2014 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am 22.01.2014 mit Anschlag am 22.01.2014.
- 4.0 Zu der Außenbereichssatzung "Pelham" in der Fassung vom 12.11.2013 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.01.2014 bis 04.03.2014 beteiligt.
- 5.0 Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 25.03.2014 die Außenbereichssatzung "Pelham" in der Fassung vom 25.03.2014 als Satzung beschlossen.



Siegel

Bad Endorf, den 14. April 2014

Gudrun Unverdorben
Erste Bürgermeisterin

- 6.0 Der Satzungsbeschluss wurde am 17.04.2014 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Außenbereichssatzung "Pelham" ist damit in Kraft getreten.



Siegel

Bad Endorf, den 17.04.2014

Gudrun Unverdorben
Erste Bürgermeisterin

Begründung zur Außenbereichssatzung „Pelham“

Der Gemeinderat des Marktes Bad Endorf hat am 12.11.2013 zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für den Siedlungsbereich Pelham beschlossen.

1. Anlass der Planung

Dem Markt Bad Endorf liegt eine Voranfrage zur Bebauung einer Teilfläche des Grundstücks FINr. 2202 der Gemarkung Hemhof mit einem Einfamilienhaus vor. Des Weiteren beabsichtigt ein Grundstückseigentümer sein in den 1960er Jahren errichtetes und touristisch genutztes Gebäude abzurechen und dieses durch einen dem Stand der Technik entsprechenden Neubau zu ersetzen. Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan stellt die bebauten Grundstücke als Fläche für die Landwirtschaft dar. Es sind deshalb nur bauliche Maßnahmen im Sinne des § 35 BauGB zulässig.

Sinn der vorliegenden Satzungen ist der Erhalt der baulichen Strukturen und des Siedlungs- und Landschaftsbildes durch die positive Steuerung von Entwicklungsmöglichkeiten. Gleichzeitig wird durch eine qualifizierte einzelörtliche Anwendung eine grundsätzlich gleichartige Behandlung im gesamten Gemeindegebiet gewährleistet. Die bisherigen Entwicklungsmöglichkeiten in der Landwirtschaft nach Baunutzungsverordnung bleiben gewahrt, der Umstrukturierung der Landwirtschaft, insbesondere der Ersatz durch Wohnen und nicht störendem Gewerbe, wird Rechnung getragen und die Siedlungsstruktur dadurch langfristig stabilisiert.

2. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Satzung soll die Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben in den noch vorhandenen Baulücken unterstützt werden, gleichzeitig soll die Möglichkeit der Bebauung einzelner Außenbereichsflächen eröffnet und diese einer geordneten Bebauung zugeführt werden. Dabei wurden die Außenbereichsflächen so gewählt, dass mit ihrer Bebauung das Ortsbild abgerundet und die vorhandene Erschließung (Straßen, Ver- und Entsorgungsleitungen) effektiv genutzt werden kann. Baulücken können mit Wohngebäuden, Gebäuden die kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen sowie mit landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden bebaut werden. Eine Zersiedelung über das Satzungsgebiet hinaus soll verhindert werden. Die Einbeziehung der unbebauten nordöstlich gelegenen Teilfläche des Grundstücks FINr. 2202 der Gemarkung Hemhof in den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung ist städtebaulich vertretbar und widerspricht diesem Ziel nicht, da der genannte Grundstücksteil im Osten durch die Kreisstraße RO 27 begrenzt wird. Eine weitere Ausdehnung des Siedlungsteils ist damit aufgrund der

besonderen Lage der Teilfläche abgeschlossen und die Entstehung einer Vorbildwirkung insbesondere nicht zu befürchten.

Mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung des touristisch geprägten Siedlungsbereichs Pelham kommt der Markt Bad Endorf einerseits der Nachfrage nach Bauland entgegen und will damit andererseits die Möglichkeit zur Deckung dieses Bedarfs für die nachfolgende Generation auf familieneigenen Grundstücken schaffen, um insbesondere auch ortsansässigen Bauinteressenten die Möglichkeit der Bildung von Wohneigentum anzubieten. Darüber hinaus wird die planungsrechtliche Basis für anstehende Modernisierungen und Erneuerungen von vorhandener Bausubstanz geschaffen.

Im Satzungsbereich liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor (sog. NATURA 2000 Gebiet). Eine naturschutzfachliche Ausgleichsregelung ist für den Erlass einer Außenbereichssatzung nach § 13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

3. Beschreibung des Plangebiets

Der Geltungsbereich umfasst den Bereich der bestehenden Bebauung des Siedlungsgebietes Pelham sowie eine Fläche die sich aufgrund ihrer Lage für eine künftige Bebauung mit einer den Ortsteil abrundenden Neubebauung eignet.

Pelham liegt nordöstlich von Bad Endorf am Pelhamer See. Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 6 km.

4. Flächennutzungsplan:

Der Siedlungsbereich Pelham ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

5. VERSORGUNG UND ERSCHLIESSUNG

Die Versorgung des Bestandes sowie einer Neu- und Ersatzbebauung ist durch die bestehende Infrastruktur gesichert. Der Ortsteil ist an die Versorgungsnetze für Strom, Wasser und das kommunale Abwasserentsorgungsnetz angeschlossen. Die Erschließung für den Straßenverkehr ist durch die Kreisstraße RO 27 sowie durch das vorhandene Straßennetz gesichert. Eine wesentliche Zunahme des Straßenverkehrs ist nicht zu erwarten

Bad Endorf, 14.04.2014



G. Unverdorben
Gudrun Unverdorben, Erste Bürgermeisterin