

Satzung der Gemeinde Haiming über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil "Unterviehhausen"

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 Gemeindeordnung -GO- erlässt die Gemeinde Haiming folgende

SATZUNG

**§ 1
ABGRENZUNG**

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 BauGB) sind auf dem beigefügten Lageplan im Maßstab 1 : 1.000 rot dargestellt und festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 2
FESTLEGUNGEN UND HINWEISE**

(1) Festlegungen:

1. Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen sind Wohngebäude mit den dazugehörigen Nebengebäuden, landwirtschaftliche Betriebsgebäude und Handwerksbetriebe i. S. v. § 5 Abs. 1 BauNVO zulässig.
2. Die Gebäude sind in einem ortsgebundenen ländlichen Baustil zu errichten. Außenwände sollen geputzt werden. Außerdem werden Außenwände in Holzblock-Bauweise zugelassen.
3. Mehrfamilienhäuser (mehr als 3 Wohneinheiten), Doppelhäuser oder Hausgruppen sind nicht zulässig.
4. Oberflächenbefestigungen, wie Stellplätze, Wege, Parkplätze müssen mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergeb. Decke, Rasengittersteinen, Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfuge) angelegt werden.
5. **Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen:**
Bei Neubauvorhaben an der Ortsrandlage muss eine ausreichende Eingrünung (d.h. in einem Streifen von mindestens 10 Metern Tiefe / Breite) mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern insbesondere durch Anlage von bzw. Erweiterung der vorhandenen Obstwiesen hergestellt werden:
Pflanzvorschlag für Bäume:
Vogelkirsche, Spitzahorn, Bergahorn, Feldahorn, Winterlinde, Sommerlinde, Feldulme, Mhlbeere, Sandbirke, Weißbuche, Rotbuche, Esche, Eberesche, sowie alle heimischen Obstbäume (vorzugsweise als Hochstamm).
Pflanzvorschlag für Sträucher:
Haselnuss, Hundsrose, Wildrose, Schwarzer Holunder, Kornelkirsche, Vogelkirsche, Wildapfel, Wildbirne, Felsenbirne, Hainbuche, Zaunrose, Eberesche, Schlehdorn, Salweide, Fingerstrauch, Purpurweide, Schlehe, sowie alle heimischen Beerensträucher.
Die Pflanzung von landschaftsfremden, exotischen Gehölzen, Gehölze mit bizarrem Wuchs oder Trauerformen sowie streng geschnittene Formhecken jeglicher Art ist nicht erlaubt.
Jeder Baum, der einem Neubau weichen muss, ist zu ersetzen.
Außerdem sind Versiegelungen durch Neubauten mit je einem Baum pro 50 m² versiegelter Grundfläche zu kompensieren.
Der genaue Umfang und die Art der Bepflanzung sind vor Baubeginn mit der Gemeinde Haiming abzustimmen.

6. **Immissionsschutzrecht:**
Wird ein neues Wohnhaus innerhalb des Satzungsgebietes errichtet, darf es nicht näher an einen landwirtschaftlichen Betrieb heranrücken als die bereits bestehenden Wohnhäuser.

(2) Hinweise:

1. Da es sich um einen ländlichen Ortsteil handelt, muss mit Geruchsmissionen im üblichen landwirtschaftlichen Umfang gerechnet werden. Falls die Wetterlage landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend oder an Sonn- und Feiertagen erzwingt, sind diese ebenfalls wie die Geruchsbelästigung durch Wirtschaftsdüngerausbringung als örtlich und zumutbar einzustufen und zu dulden.
Bauanträge von Wohnhäusern in unmittelbarer Nähe von landwirtschaftlichen Anwesen und Baupläne von landwirtschaftlich genutzten Bauvorhaben in der Nachbarschaft von Wohngebäuden werden im Baugenehmigungsverfahren der Immissionsschutzbehörde zur Prüfung vorgelegt.
2. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Nähere Auskünfte darüber erteilt die Bayernwerk-Betriebsstelle Eggenfelden.
3. Bei Bepflanzungen angrenzend an landwirtschaftliche Grundstücke sind die rechtlichen Grenzabstände einzuhalten, um insbesondere Ertrags- und Qualitätsminderungen durch Schattenwirkung oder Wurzeln zu mindern.
4. Für die erlaubnisfreie Entsorgung der anfallenden Niederschlagswässer wird empfohlen, diese am besten breitflächig unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone zu versickern oder über Sickeranlagen in den Untergrund zu leiten.
Beim Einsatz von Sickeranlagen, wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreIV vom 01.10.2008) verwiesen.
Kommt die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung nicht zur Anwendung, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis durch das Landratsamt Altötting erforderlich.

**§ 3
INKRAFTTRETEN**

Die Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Haiming, 07.02.2018

Wolfgang Beier
Wolfgang Beier,
Erster Bürgermeister



BEGRÜNDUNG

zur Änderung der Innenbereichssatzung „Unterviehhausen“

DER GEMEINDE HAIMING
Landkreis Altötting

Diese Satzungsänderung erfolgt aus folgenden Gründen:

1. Mit Schreiben vom 27.03.2017 beantragte Herr Robert Schmalholz, wohnhaft in Unterviehhausen 9, 84533 Haiming, ein Baurecht für ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage in Unterviehhausen. Seinem Antrag hat er Skizzen beigelegt, in denen ersichtlich ist, dass der gewünschte Neubau nicht ganz im Umgriff der Innenbereichssatzung darstellbar ist. Daher ist eine 10 m tiefe Erweiterung auf dem Grundstück 1296/2 der Gemarkung Piesing Richtung Norden erforderlich.

Rechtliche Würdigung – Begründung:

Die Gemeinde Haiming war in der Vergangenheit stets bemüht, einheimischen Bauherrn das heimatnahe Bauen zu ermöglichen. Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert bzw. kann ohne weiteres gesichert werden.

2. Anpassung der textlichen Festsetzungen an den der zuletzt geänderten Innenbereichssatzungen in Vordorf, Niedergottsau und Winklham:
Wie bei den letzten Satzungsänderungen sollen auch bei dieser Änderung besonders die gestalterischen Festlegungen unter § 2 Abs. 1 Nrn. 3 und 5 ersatzlos gestrichen werden, da sich diese detaillierten Bestimmungen unter Beachtung des Einfüge-Gebots erübrigen.

Rechtliche Würdigung – Begründung:

Die Anpassung der textlichen Festsetzungen an die Festsetzungen der anderen Innenbereichssatzungen der Gemeinde Haiming ist städtebaulich ordnend und wirkt für weitere potentielle Bauherren orientierend.

Die erforderliche Infrastruktur, wie Wasser, Abwasser, Strom, Telefonie, Müllabfuhr, usw. wird von den in Haiming tätigen und bekannten Einrichtungen und Firmen übernommen.

Haiming, 07.02.2018

Wolfgang Beier
Wolfgang Beier,
Erster Bürgermeister



BEKANNTMACHUNG

über die öffentliche Auslegung der Änderung der Innenbereichssatzung Unterviehhausen
(gem. § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch)

Der Gemeinderat hat am 21.09.2017 die Änderung der Innenbereichssatzung Unterviehhausen als Satzung beschlossen.

Die Satzung liegt ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Bauamt (Zimmer Nr. E.4) der Gemeindeverwaltung im Rathaus Haiming, Hauptstr. 18, 84533 Haiming, während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus, und kann dort von jedermann eingesehen werden.

Gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 des Baugesetzbuches tritt die Satzung mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gemäß § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Baugesetzbuches beim Zustandekommen eines Bauleitplans unbeachtlich, wenn sie im Falle einer Verletzung des in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bauleitplans gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind, oder im Falle von Abwägungsmängeln nicht innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder die Mängel begründen soll, ist darzulegen (§ 215 Abs. 2 BauGB). Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB über die fristgerechte Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diese geänderte Innenbereichssatzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Haiming, 08.02.2018	Ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag an den zwei Amtstafeln
	am 08.02.2018
Gemeinde Haiming	abgenommen am 12.03.2018
<i>I. A. Erwin Müller</i>	
I. A. Erwin Müller, Verwaltungsfachangestellter	

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 18.05.2017 den Änderungsbeschluss gefasst.

Am 22.06.2017 billigte der Gemeinderat den Änderungsentwurf der Bauverwaltung vom 12.06.2017 und beschloss, dass die Planung öffentlich ausgelegt und parallel dazu die Träger öffentlicher Belange am Änderungsverfahren beteiligt werden sollen.

Dieser Beschluss und die Beteiligung der Öffentlichkeit wurden am 05.07.2017 bekannt gemacht.

Die Planung lag von 13.07.2017 bis einschließlich 14.08.2017 öffentlich im Bauamt des Rathauses aus.

Gleichzeitig wurden die TÖB mit Schreiben vom 06.07.2017 von der Gemeinde am Verfahren beteiligt.

In der GR-Sitzung am 21.09.2017 wurden die Stellungnahmen beschlussmäßig behandelt.

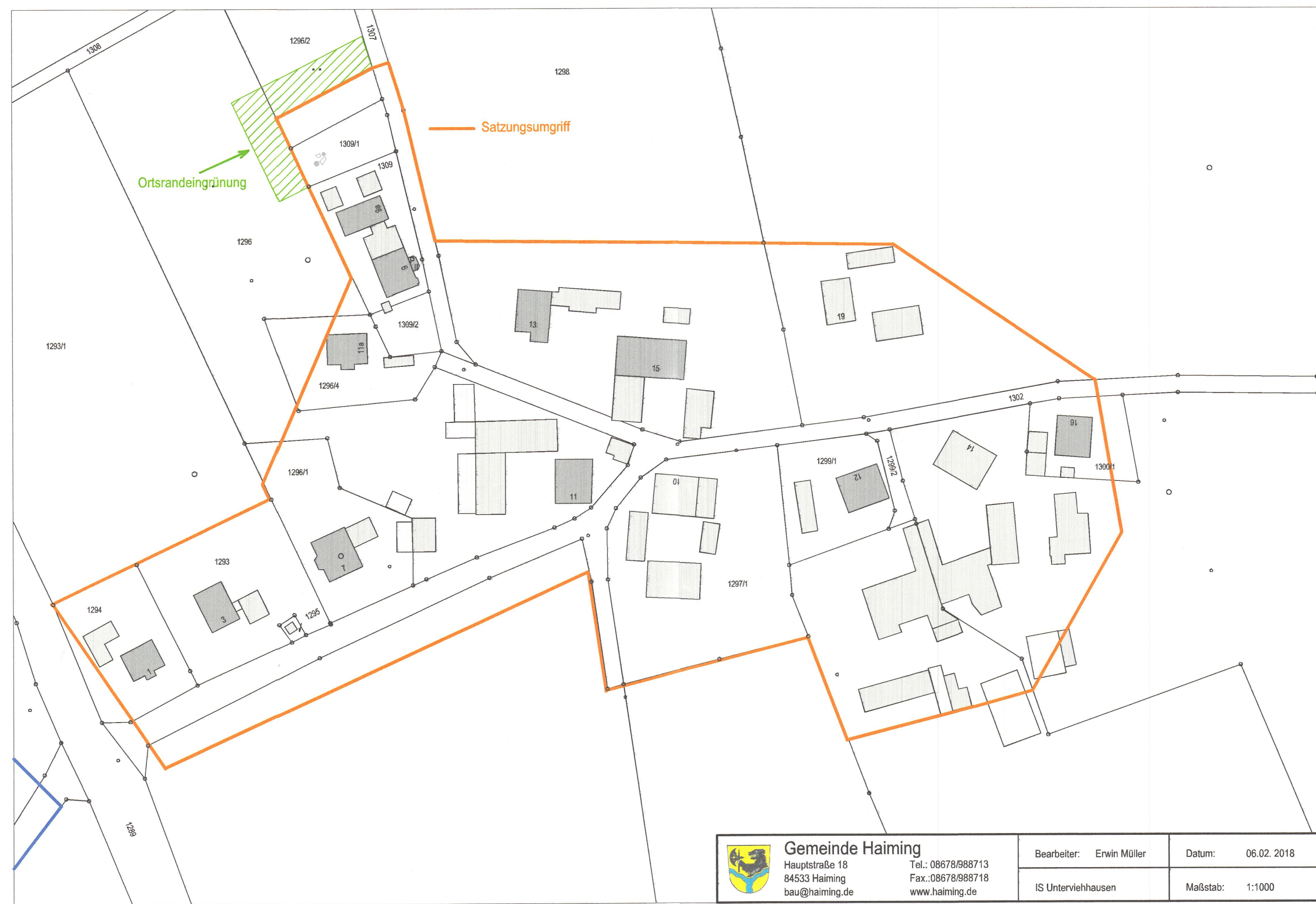
In der Sitzung am 21.09.2017 wurde der Satzungsbeschluss gefasst.

Am 08.02.2018 wurde der Satzungsbeschluss an den Anschlagtafeln der Gemeinde Haiming ortsüblich bekannt gemacht.

Eine Woche nach der Bekanntmachung tritt die Änderung der Innenbereichssatzung in Kraft.

Haiming, 08.02.2018

Wolfgang Beier
Wolfgang Beier,
Erster Bürgermeister



Gemeinde Haiming Hauptstraße 18 84533 Haiming bau@haiming.de	Tel.: 08678/988713 Fax: 08678/988718 www.haiming.de	Bearbeiter: Erwin Müller IS Unterviehhausen	Datum: 06.02.2018 Maßstab: 1:1000
	Seite 1 von 1		

Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung Nr. 42 des Gemeinderates am 21.09.2017 im Sitzungssaal des Rathauses in Haiming.

Die 14 Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen. Anwesend waren:
1. Bürgermeister Wolfgang Beier (Vorsitzender)

Name	Vorname	Anwesend	Entschuldigungsgrund/Bemerkungen
Brantl	Andrea	ja	
Eggel	Franz	ja	
Emmersberger	Josef	nein	Gesundheitlich
Freiherr von Ow	Felix	ja	
Hannreiter	Petra	ja	
Kagerer	Alfred	nein	Gesundheitlich
Lautenschlager	Dr. Hans-Jürgen	ja	
Mooslechner	Thomas	ja	
Niedermeier	Markus	ja	
Pittner	Josef	ja	
Prostmaier	Bernhard	ja	
Sewald	Georg	ja	
Sommer	Evelyn	ja	
Unterhitzberger	Karl	ja	

Schriftführer: Josef Straubinger

Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr öffentlicher Teil.

TOP 4: Bauleitplanung

TOP 4.1: Änderung der Innenbereichssatzung Unterviehhausen

TOP 4.1.2: Satzungsbeschluss
Der Gemeinderat beschließt die Änderung der Innenbereichssatzung Unterviehhausen in der Fassung vom 12.06.2017 (Text) bzw. in der Fassung vom 19.06.2017 (Lageplan) mit den Änderungen der heutigen Sitzung als SATZUNG.
Mit 13:0 Stimmen.

Die Richtigkeit des Auszuges bestätigt:

Haiming, 25.09.2017
Gemeinde Haiming
Josef Straubinger
Straubinger Josef
(Geschäftsführer)

