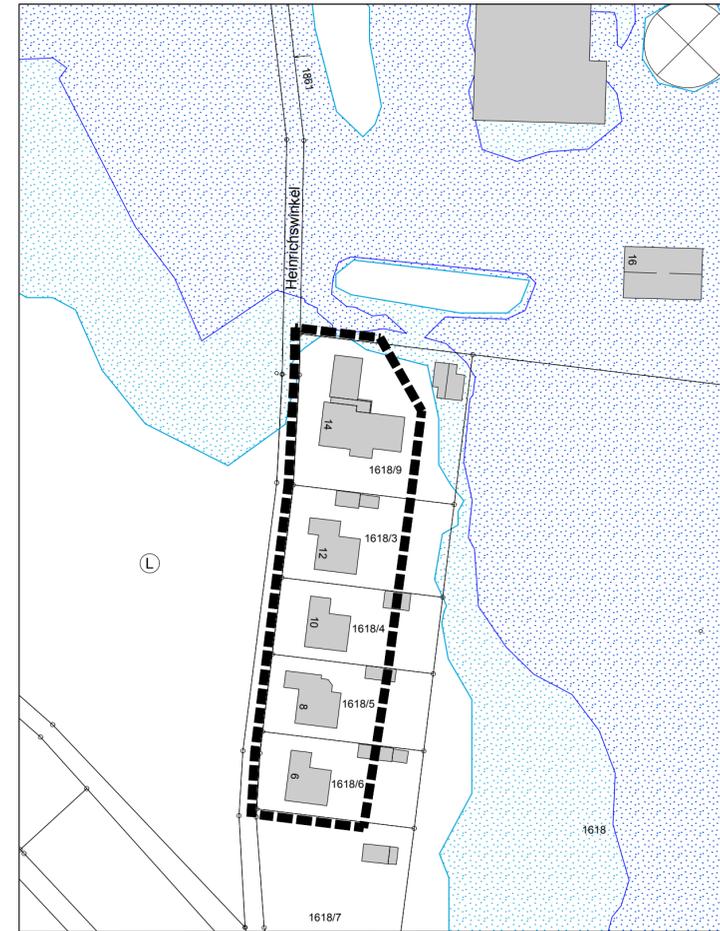


AUSSENBEREICHSSATZUNG

"HEINRICHSWINKEL"

GEMEINDE ÜBERSEE, LANDKREIS TRAUNSTEIN



Aufgrund des § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) erläßt die Gemeinde Übersee folgende Satzung:

I. Geltungsbereich

Die Grenzen des bebauten Bereiches im Außenbereich werden gemäß der im nebenstehenden Lageplan im M 1:1000 ersichtlichen Darstellung festgesetzt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung. Außerdem werden Festsetzungen entsprechend den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen getroffen.

II. Vorhaben

Innerhalb der unter 1. festgesetzten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken oder kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung des Flächennutzungsplans für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 4 unberührt.

III. Zeichnerische Festsetzungen

■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung

IV. Zeichnerische Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenze
- bestehendes Gebäude
- 1618/9 Flurstücksnummer, z.B. 1618/9
- Hochwassergefahrenfläche - HQ 100
- Hochwassergefahrenfläche - HQ extrem
- Ⓛ Landschaftsschutzgebiet - "Schutz des Chiemsees, seiner Inseln und Ufergebiete in den Landkreisen Rosenheim und Traunstein als LSG"

V. Textliche Festsetzungen

1. Für Wohngebäude gilt:

Ab einer Grundstücksgröße von 1200 m² ist ein Hauptgebäude mit einer Grundfläche von max. 290 m² und maximal 3 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig. Im Übrigen (Grundstücksgröße < 1200 m²) ist ein Hauptgebäude mit einer Grundfläche von max. 180 m² und maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig. Balkone und Überdachungen mit einer Tiefe von mehr als 2,5 m sind auf die Grundfläche anzurechnen.

2. Fassaden und Dachgestaltung

An der Außenfassade sind als sichtbare Baumaterialien nur Holz und Putz in ortstypischer Ausführung zulässig. Die Dächer sind als Satteldächer auszuführen und mit rotem bis rotbraunen kleinteiligen Dachmaterial einzudecken.

3. Eingriffsregelung

Im Zuge von Baugenehmigungen sind gegebenenfalls Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen gemäß Art. 6a BayNatschG zu erbringen. Der Nachweis über die Anwendung der Eingriffsregelung im Baugenehmigungsverfahren ist der Unteren Naturschutzbehörde vor Erteilung der Baugenehmigung zur Prüfung vorzulegen.

VI. Textliche Hinweise

1. Satzungen der Gemeinde Übersee

Es wird darauf hingewiesen, dass die "Satzung der Gemeinde Übersee über die Zahl der erforderlichen Stellplätze für Wohnungen" vom 28.01.2008, die "Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe" vom 01.02.2021, sowie die "Satzung über Einfriedungen (Einfriedungssatzung)" vom 25.02.2008 zu beachten sind.

2. Landwirtschaftliche Immissionen

Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub 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.

3. Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG).

4. Leitungen

Sofern sich im Nahbereich von Baumaßnahmen Leitungen der Deutschen Telekom befinden, ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht beschädigt werden. Kabel der Deutschen Telekom sind bei Berührung durch Bauarbeiten zu sichern und ggf. in Abstimmung mit der Deutschen Telekom zu verändern oder umzulegen. Bei Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert wird. Ebenso ist sicherzustellen, dass der Bestand, Betrieb und Unterhalt von Leitungen der Bayernwerk Netz GmbH nicht beeinträchtigt wird.

5. Niederschlagswasser

Unverschmutztes oder nur leicht verschmutztes Niederschlagswasser sollte möglichst immer vor Ort versickert werden, um Kläranlage, Kanalnetze und Vorfluter zu entlasten. Dazu ist die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu prüfen. Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, Auffüllungen mit belastetem Material darf keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden.

Soweit eine ordnungsgemäße dezentrale Versickerung verwirklicht werden kann, ist das Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine erlaubnisfreie Versickerung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) nicht gegeben sind, ist beim Landratsamt eine wasserrechtliche Gestattung mitentsprechenden Unterlagen zu beantragen.

Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, wird empfohlen, befestigte Flächen möglichst durchlässig z. B. mit Schotterrasen, Rasengittersteinen o. ä. auszuführen.

6. Starkniederschläge

Bei Starkregenereignissen können flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion auftreten. Dabei ist auch das von außen zufließende Wasser zu beachten. Es wird daher empfohlen, eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen. Durch neue Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. Es wird daher empfohlen § 37 WHG entsprechend zu berücksichtigen.

7. Regenwassernutzung

Die Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und für WC-Spülung wird empfohlen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

8. Überschwemmungsgebiet

Eine Teilfläche des Geltungsbereiches liegt innerhalb der Hochwassergefahrenflächen HQ 100 und HQ extrem. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird im Satzungsbereich empfohlen. Die Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge, herausgegeben vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen soll beachtet werden.

9. Grundwasser

Die Bauherren haben eigenverantwortlich zu ermitteln, ob Auswirkungen (z.B. Aufstau, Umleitung, Absenkung) auf das Grundwasser oder auf Dritte durch tiefgreifende Baukörper (Keller, Gründungen) zu befürchten sind und ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen vorzusehen.

10. Landschaftsschutzgebiet

Der gesamte Geltungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Schutz des Chiemsees, seiner Inseln und Ufergebiete in den Landkreisen Rosenheim und Traunstein als LSG". Auf die „Chiemsee Schutzverordnung“ wird hingewiesen.

11. Altlasten und altlastenverdächtige Flächen

Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.Ä. hinweisen, sind das Landratsamt Traunstein und das Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu verständigen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bauausschuss hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung der Außenbereichssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am öffentlich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bisbeteiligt.

3. Der Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Übersee hat mit Beschluss des Bauausschusses vom die Aufstellung der Außenbereichssatzung gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Übersee, den
Herbert Strauch
Erster Bürgermeister

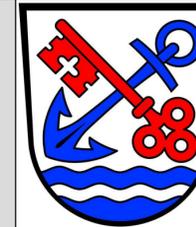
5. Ausgefertigt:
Übersee, den
Herbert Strauch
Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur Außenbereichssatzung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Außenbereichssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Außenbereichssatzung 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Übersee, den
Herbert Strauch
Erster Bürgermeister

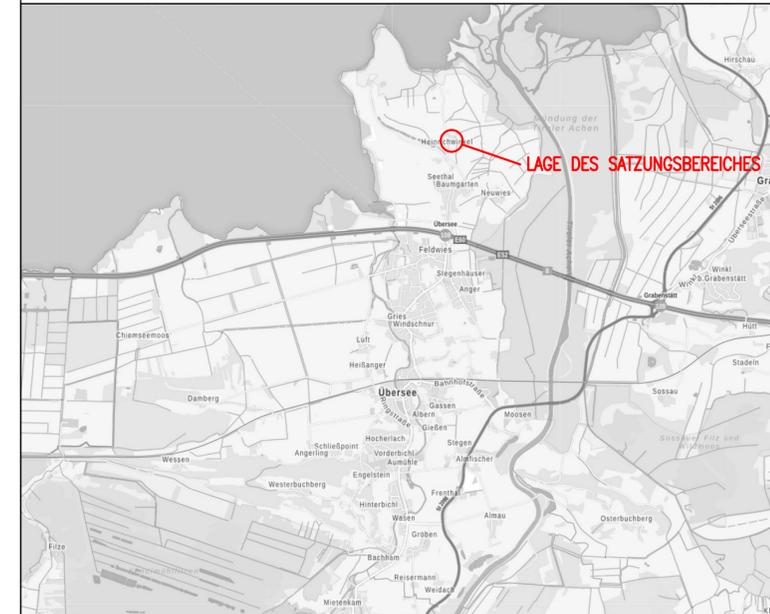
GEMEINDE ÜBERSEE

LANDKREIS TRAUNSTEIN



AUSSENBEREICHSSATZUNG "HEINRICHSWINKEL"

ÜBERSICHTSKARTE GEMEINDE ÜBERSEE



DER PLANFERTIGER:

22.11.2023

INGENIEURBÜRO FÜR STÄDTEBAU UND UMWELTPLANUNG
DIPL. - ING. (TU) GABRIELE SCHMID | STADTPLANERIN
ALTE REICHENHALLERSTRASSE 32 1/2 83317 TEISENDORF
TELEFON 086669273871 FAX 086669273872 schmid-bgl@t-online.de