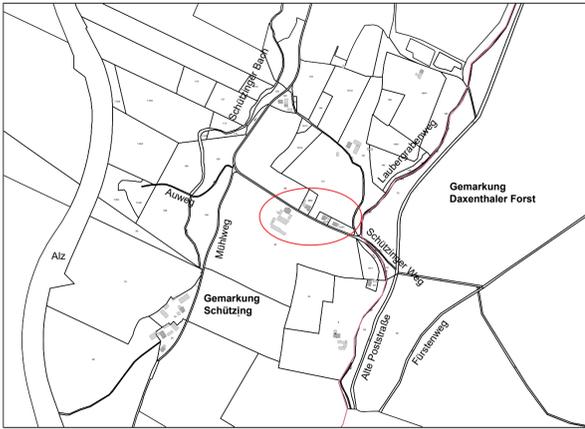


Übersichtslageplan M 1:10.000



I. Lage

Der Ortsteil Schützing liegt südwestlich des Ortes Markt in ca. 3 km Entfernung.

II. Begründung für den Erlass der Außenbereichssatzung "Schützing - Lindenhof"

Der Gemeinderat des Marktes Markt hat am 19.12.2023 die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Schützing - Lindenhof“ beschlossen.

Gemäß § 13 BauGB wird bei diesem vereinfachten Verfahren von einer Umweltverträglichkeitsprüfung abgesehen.

Aufgrund der Schaffung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben wird die Außenbereichssatzung „Schützing - Lindenhof“ aufgestellt.

Das Planungsgebiet beinhaltet derzeit vier Anwesen (Schützing 17 bis 19) mit Nebengebäuden.

Der Ortsteil Schützing im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung hat durch seine vier Anwesen bereits eine Bebauung von einigem Gewicht und ist nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt.

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung wird eng um die bestehende Bebauung geführt. Die vorhandene Bebauung wird durch die weitere Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches zusätzlich verdichtet.

Die Voraussetzungen zum Erlass einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB sind gegeben.

III. Erlass der Außenbereichssatzung "Schützing - Lindenhof" nach § 35 Abs. 6 BauGB

Auf Grund von § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. I S. 221 i.V.m. § 23 GO, BayRS 2020-1-1-I) erlässt der Markt Markt a. Inn für einen Teil des Ortsteiles „Schützing“ folgende Satzung:

AUßENBEREICHSSATZUNG SCHÜTZING - LINDENHOF

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Lageplan (M 1:1000) maßgebend. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Festsetzungen und Hinweise

1. Festsetzungen:

1.0 Planzeichenerklärung:

Art der baulichen Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung (Innenkonte maßgebend)

Sonstige Planzeichen

- bestehende Nebengebäude/Wohngebäude
bestehende Wohngebäude mit Hausnummer
98/2 Flurstücknummer
Bodendenkmal mit Angabe der Aktennummer
Höhenlinien
Baugrenze

1.1 Planungsrechtliche Zulässigkeit:

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 2 Baugesetzbuch - BauGB-.

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

1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung: Im Satzungsbereich sind Wohngebäude, landwirtschaftliche Betriebsgebäude, Handwerksbetriebe und sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne von § 5 Abs. 1 BauNVO zulässig.

Im Satzungsbereich werden Wohnhäuser nur in Form eines Einzelhauses mit bis zu 2 Wohneinheiten (WE) zugelassen. Doppelhäuser, Reihenhäuser und Hausgruppen und Mehrfamilienhäuser sind ausgeschlossen.

Die Gebäude sind in einem ortsbunden ländlichen Baustil zu errichten, dabei darf die natürliche Geländeoberfläche nicht wesentlich verändert werden.

Für alle nicht landwirtschaftlich genutzten Gebäude: Zugelassen ist eine traufseitige Wandhöhe von maximal 6,50 m im Mittel über dem natürlichen Gelände.

Die Dachneigung aller Gebäude hat mit naturroten Dachziegeln oder Platten gleicher Farbgebung zu erfolgen. Als Dachform sind zugelassen: Satteldächer mit einer Dachneigung von 20-35°.

Solaranlagen auf Dächern sind nur zulässig, wenn sie in die Dachfläche integriert oder parallel zu dieser in einem Abstand von maximal 20 cm - gemessen von OK Dachfläche bis OK Solaranlage - errichtet werden.

Die Außenwände müssen verputzt und in unauffälligem Weiß oder Pastellfarben gehalten werden. Die Holzverschalungen in traditioneller Bauweise, senkrecht oder waagrecht verlaufend anzubringen.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

1.3 Stellplätze, Garagenzufahrten, Parkplätze: Stellplätze, Garagenzufahrten und Parkplätze dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden.

1.4 Grünordnerische Festsetzungen: Im Ortsrandbereich ist eine ausreichende Eingrünung und Durchgrünung mit standortgerechten heimischen Bäumen (auch Obstbäume, überwiegend als Hochstamm) und heimischen Sträuchern durchzuführen.

Zur Eingrünung ist je 10 laufende Meter Ortsrand ein Großbaum, auch Obstbaum oder mindestens 5 Sträucher als Feldgehölz zu pflanzen. Fremdländische Gehölze, sowie Gehölze mit strengen Wuchsformen oder Trauerformen, auch strenggeschnittene Formhecken jeglicher Art dürfen nicht gepflanzt werden.

Die Gärten müssen dem ländlichen Raum entsprechend offen gestaltet und als Kräutergarten mit den zu pflanzenden Gehölzen naturnah angelegt werden. Eine geschnittene Hecke, Ziersträucher, Kiesgärten oder englischer Rasen sind unzulässig.

- Für die Bepflanzung eignen sich insbesondere folgende
-Bäume: Acer pseudoplatanus, Betula pendula, Corylus avellana, Prunus padus, Prunus spinosa, Rosa canina, Salix caprea, Salix purpurea
-Bergahorn, Sandbirke, Hainbuche, Esche, Vogelkirsche, Vogelbeere, Winterlinde
-Kornelkirsche, Hasel, Weißdorn, Traubenkirsche, Schlehe, Hundsrose, Salweide, Purpurweide

- Sträucher: Cornus mas, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Prunus padus, Prunus spinosa, Rosa canina, Salix caprea, Salix purpurea
-Kornelkirsche, Hasel, Weißdorn, Traubenkirsche, Schlehe, Hundsrose, Salweide, Purpurweide

Der Erhalt der Pflanzen ist durch regelmäßige und fachliche Pflege zu sichern. Kappschnitte sind dabei untersagt. Bei Verlust einer Pflanzung ist gleichwertiger Ersatz in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu leisten.

Erhaltungswerte Grünbestände, wie z.B. Obstwiesen, Obstbäume, sind zu erhalten. Bei Neubauten muss grundsätzlich darauf geachtet werden, dass der Baumbestand im Wesentlichen erhalten bleibt.

1.5 Wasserversorgung: Die Trinkwasserversorgung ist gesichert. Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die bestehende Wasserversorgung des Wasserzweckverbandes Inn Salzach.

1.6 Abwasserentsorgung: Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Kleinkläranlagen nach dem Stand der Technik. (Mehrkammergruben nach DIN 4261 mit nachgeschalteten biologischen Behandlungsstufen)

Für die Einleitung des Schmutzwassers ist eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 70 BayWG vom Landratsamt Alltöding, Sg. Wasserwirtschaft erforderlich.

In Kleinkläranlagen darf nur häusliches Abwasser oder mit häuslichem Abwasser vergleichbares Abwasser (z.B. aus Gaststätten) eingeleitet werden. Gewerbliches produktionspezifisches Abwasser darf nicht eingeleitet werden. Über die Genehmigungsfähigkeit einer Einleitung ist in einem wasserrechtlichen Verfahren zu entscheiden.

1.7 Niederschlagswasser: Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen ist nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belabete Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen.

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

Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, Auffüllungen mit belastetem Material soll keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine erlaubnisfreie Versickerung bzw. Gewässerreinigung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW) nicht gegeben sind, so ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

1.8 Oberflächengewässer: Eine Überprüfung, ob ein ausreichender Schutz vor wild abfließendem Oberflächen- und Schichtwasser aus den angrenzenden Flächen gegeben ist, wird empfohlen. Gegebenenfalls sind eigenverantwortlich Selbstschutzmaßnahmen zum Objektschutz durchzuführen.

Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann das wild abfließende Oberflächenwasser gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führen könnte. Entsprechende Schutzmaßnahmen müssen durch den Bauherrn getroffen werden.

Als Rechtsgrundlage ist hierbei § 37 WHG - Wasserabfluss - der seit 01.03.2010 gültigen neuen Fassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 31. Juli 2009 entsprechend zu beachten.

1.9 Starkniederschläge: Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Eine Überprüfung, ob ein ausreichender Schutz bei flächenhaftem Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion, bei sogenannten Sturzfluten, dabei ist auch das durch abfließende Wasser zu berücksichtigen, gegeben ist, wird empfohlen.

Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlammes gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führen könnte. Entsprechende Schutzmaßnahmen müssen dann durch den Bauherrn getroffen werden.

1.10 Grundwasser: Im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung liegen keine Erkenntnisse über Grundwasserstände vor. Diese sind bei Bedarf eigenverantwortlich zu ermitteln. Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden Genehmigungen einzuholen.

1.11 Schalltechnische Orientierungswerte: Die schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 sind zu beachten.

Als Orientierungswerte werden angesetzt: tags 60 dB(A) nachts 50 dB(A) bzw. 45 dB(A)

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten, der höhere für Verkehrslärm. Die Orientierungswerte sollten bereits auf den Rand der Bauflächen oder der überbaubaren Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten oder der Flächen sonstiger Nutzung bezogen werden.

1.12 Denkmalpflege: Nördlich, südlich und östlich des Plangebietes befinden sich Bodendenkmäler - innerhalb des Geltungsbereichs nicht. Sollten historische Bodenfunde aufgefunden werden, ist gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sofort das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege und die Untere Denkmalschutzbehörde sowie auch die Kreisheimatpflege zu verständigen.

Bestehende Bodendenkmäler: Im Satzungsbereich sind keine bestehende Baudenkmäler durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege erfasst.

1.13 Altlasten und altlastenverdächtige Flächen: Im Satzungsbereich sind keine Altlasten bekannt. Sollten dennoch Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, die auf eine Altlast o.ä. hinweisen, sind das Landratsamt Alltöding und das Wasserwirtschaftsamt zu verständigen.

Bodenaushub: Die Böden im Plangebiet sind mit PFOA belastet. Für Bewertung und Verwendung des Bodenaushubes gelten grundsätzlich die „Vorläufige Leitlinien zur Bewertung von PFAS-Verunreinigungen in Wasser und Boden“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) in der jeweils aktuellen Fassung.

2. Hinweise

2.1 Eingrünungspflanzungen: Bei Eingrünungspflanzungen müssen die Abstandsflächen gemäß Art. 48 AGBGB und des bayerischen Nachbarrechts eingehalten werden. Gewächse über 2 m Wuchshöhe müssen demnach einen Grenzabstand

von 2 m einhalten, zu landwirtschaftlich genutzten Flächen einen Abstand von 4 m. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass der Grenzabstand von 4 m zu landwirtschaftlichen Grundstücken nicht für Kern- und Steinobstbäume gilt.

2.2 Immissionen/Emissionen: Da es sich um einen ländlichen Ortsteil handelt, muss mit Lärmbelastigungen und Geruchsimmissionen im üblichen Umfang gerechnet werden. Durch angrenzende landwirtschaftliche Betriebe und Nutzflächen können gelegentlich Erschütterung, Lärm-, Staub- und Geruchsbelastigung auch zu unüblichen Zeiten auftreten. Diese sind zu dulden.

2.3 Ver- und Entsorgungsanlagen:

Unfallverhütungsvorschriften: 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 erhalten Sie von Bayernwerk Netz GmbH, Landshuter Straße 22, 84307 Eggenfelden, Tel. 08721/980-0.

Versorgungsleitungen der Bayernwerk Netz GmbH: Es wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung "Schützing - Lindenhof" bereits Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH vorhanden sind.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden.

Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist der Bayernwerk Netz GmbH rechtzeitig zu melden.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungs-systeme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

Telekommunikationslinien: Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Bei Baum-pflanzung ist sicherzustellen, dass der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Merktblatt für Baumstandorte und unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen: Das „Merktblatt für Baumstandorte und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125, sind zu beachten.

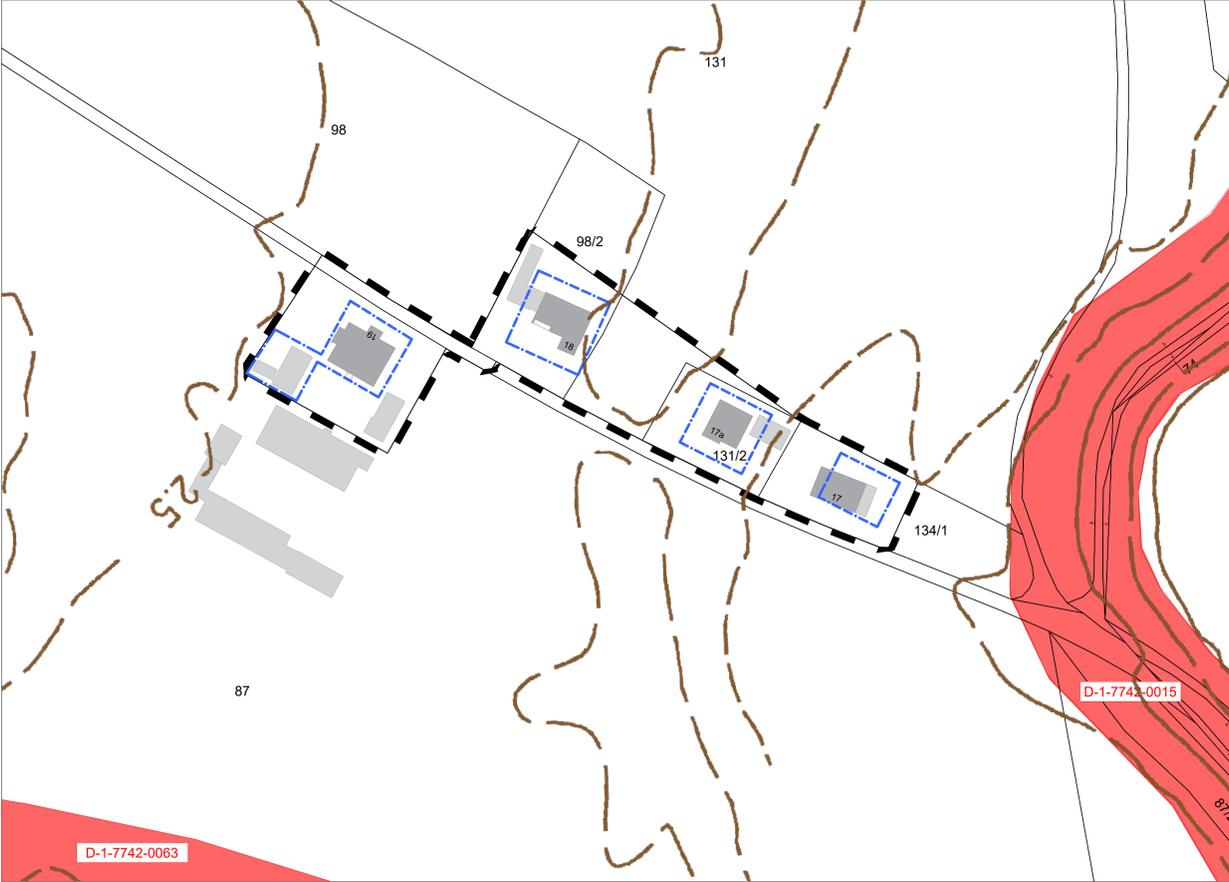
§ 3 Inkrafttreten

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

Markt, den Dittmann, 1. Bürgermeister

Lageplan

M 1:1000



Luftbildaufnahme M 1:10.000



Information block for the planning process including: AUBENBEREICHSSATZUNG "Schützing- Lindenhof", Gemeindeformulare, Vorhabensträger, Gemeindeformulare, Entwurfsverfasser, and contact information for Land Schaff Rausch.