

2. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

- Baugrenze
 - Firstrichtung
 - Abgrenzung bebaubarer Bereich
- 2. Mass der baulichen Nutzung**
- E + 1 Erdgeschoß + Obergeschoß
 - WH = 7,20 maximale Wandhöhe
 - Flächen für Garagen und Stellplätze
 - Ga Garagen
 - St Stellplätze

2. Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

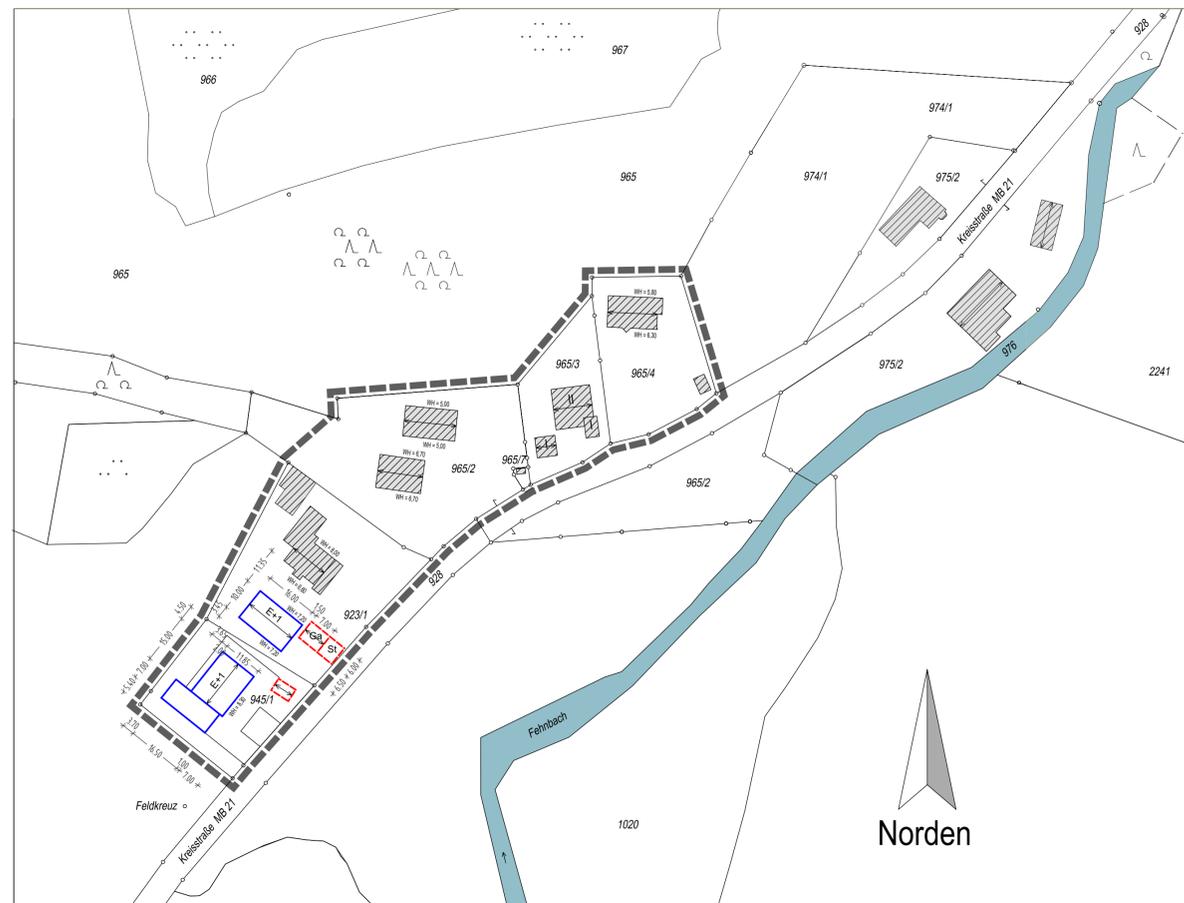
3. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Gebäude
- bestehende Flurstücksgrenzen
- bestehende Flurstücksnummer z.B. 327
- Maßzahl z.B. 1:10,0 m
- schützenswerte Biotopfläche
- festgesetzte Ausgleichsfläche

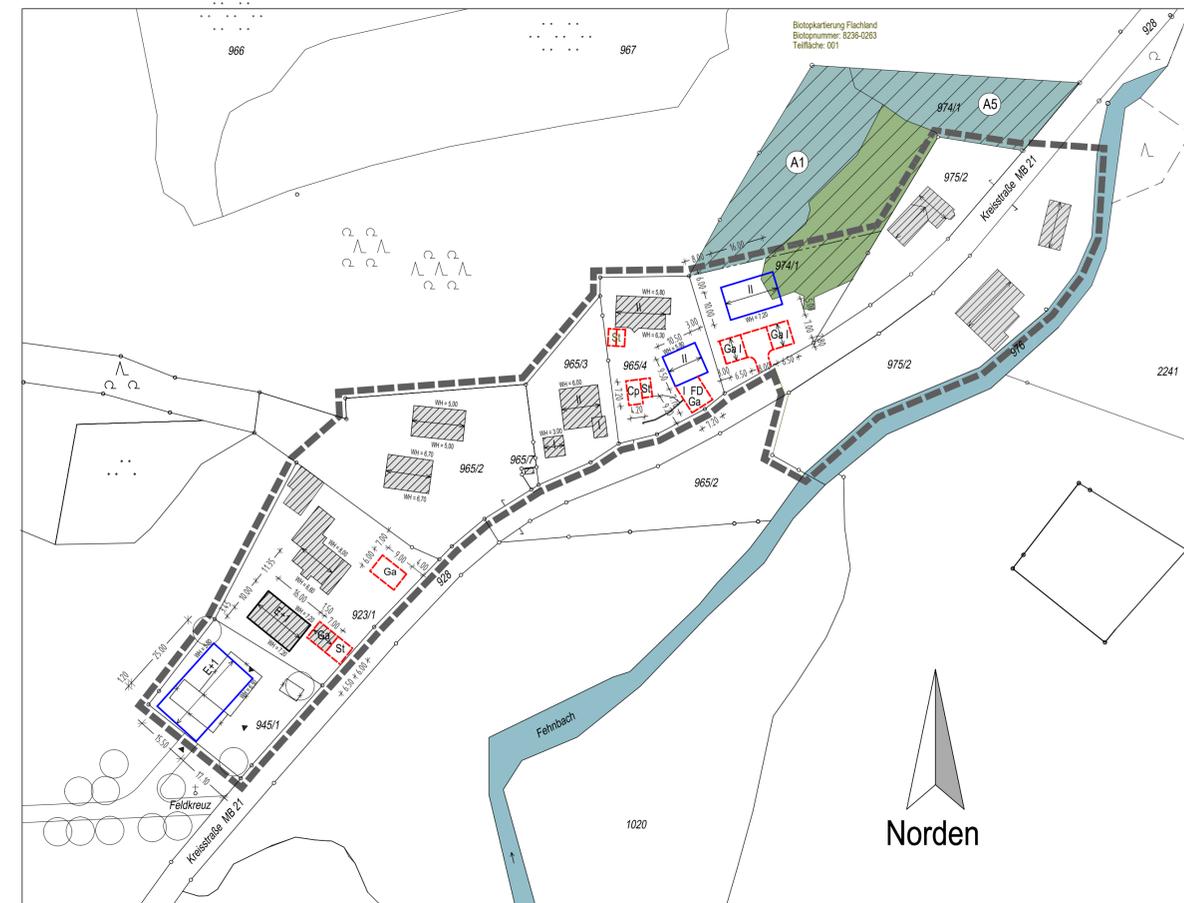
4. HINWEISE DURCH TEXT

Im Bereich von Zufahrten sind die erforderlichen Sichtdreiecke stets freizuhalten. Einfriedungen mit Zäunen, Hecken, Büschen, etc. dürfen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m und Bäume nur mit einer Ansatzhöhe von 2,50 m erstellt werden. Bei Einfriedungen ist ein Mindestabstand von 1,00 m zum Straßenrand einzuhalten.

1. PLANFASSUNG VOR 4. ÄNDERUNGAUSSENBEREICHSSATZUNG "FEHN / ED"



1. PLANFASSUNG NACH 4. ÄNDERUNG AUSSENBEREICHSSATZUNG "FEHN / ED"



5. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

(nur als nachrichtliche Mitteilung!)

Am 13.09.1990 wurde in der Biotopkartierung Flachland des Landkreises Miesbach eine Teilfläche der Grundstücke mit den Flur-Nrn. 965/4 und 974/1 als Biotop mit der Nr. 8236-0263-001 ausgewiesen.

Aufgrund der geplanten Bebauung wurde im August 2018 eine naturschutzfachliche Begutachtung des Biotops durchgeführt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Biotopfläche auf dem Grundstück Flur-Nr. 965/4 und dem westlichen Teilbereich des Grundstücks Flur-Nr. 974/1 nur noch einen so geringen Anteil an Arten der ehemaligen Staudenflur aufweist, dass hier kein Schutzstatus mehr nach § 30 BNatSchG vorliegt. Im Juli 2022 wurde eine erneute Kartierung durchgeführt. Im Vergleich zur Kartierung von 2018 ergab sich eine kleine Ausdehnung der gesetzlich geschützten Staudenflur nach Westen in das geplante Baugrundstück hinein.

Die geplanten Baukörper auf Grundstück Flur-Nr. 974/1 werden deshalb so situiert, dass eine Beeinträchtigung des auf dem Grundstück noch verbliebenen, nach § 30 BNatSchG schützenswerten Biotopbestands weitgehend vermieden wird. Der geringfügige Eingriff in den im Jahr 2022 erweiterten Biotopbestand wird durch die zusätzliche Kompensationsfläche hinreichend abgedeckt.

Dennoch stellt die geplante Bebauung einen Eingriff im Sinne des Naturschutzes dar, der wenn möglich an „Ort und Stelle“ ausgeglichen werden soll. Der naturschutzrechtliche Ausgleich findet auf dem als nicht mehr schützenswert eingestuftem Bereich des Grundstücks Flur-Nr. 974/1 statt.

Zum einen kann die degadierte Hochstaudenflur (A1) durch zweischürige Mahd in eine Nasswiese überführt werden. Zum anderen ist als weitere Ausgleichsfläche die im Nordosten angrenzende Fettwiese (A5) vorgesehen. Durch eine mehrschürige Mahd bei gleichzeitigem Düngerverzicht ist diese Fläche kurz- bis mittelfristig in eine Nasswiese zu entwickeln.

Die Eingriffsregelung gemäß Bayerischer Kompensationsverordnung vom 27.12.2018, gefertigt vom Büro r2 Landschaftsarchitektur und geändert am 24.03.2023 vom Büro AVEGA ist Bestandteil der 4. Änderungssatzung der Außenbereichssatzung „Fehn/Ed“.

6. BEGRÜNDUNG

Mit der vorliegenden 4. Änderung der Außenbereichssatzung „Fehn/Ed“ soll der baulichen Entwicklung eine entsprechende planungsrechtliche Grundlage gegeben werden.

Auf dem Grundstück Flur-Nr. 965/4, Gemarkung Hausham, Fehnbachstraße 50, soll ein zusätzliches Wohngebäude errichtet werden und auf dem bisher unbebauten Grundstück Flur-Nr. 974/1, Gemarkung Hausham, soll die Errichtung eines Doppelhauses mit zwei Doppelgaragen ermöglicht werden.

Auf dem Grundstück Flur-Nr. 945/1, Gemarkung Hausham, Fehnbachstraße, soll die Errichtung eines landwirtschaftlich genutzten Stadels ermöglicht werden, sowie auf dem Grundstück Flur-Nr. 923/1, Gemarkung Hausham, Fehnbachstraße 56 die Errichtung einer Dreifachgarage. Die Dreifachgarage auf dem Grundstück Flurnr. 923/1 dient der Unterbringung der eigenen Fahrzeuge sowie dem Abstellen landwirtschaftlicher Geräte.

Die Gemeinde Hausham hält die bestehende Splittersiedlung für eine bauliche Verdichtung grundsätzlich geeignet. Die Erweiterung des Geltungsbereichs der Satzung unter Einbeziehung der Grundstücke Flur-Nr. 974/1 (Teilfläche) und Flur-Nr. 975/2 erscheint sinnvoll, da damit alle bereits bebauten Grundstücke der Siedlung erfasst werden und die weitere Entwicklung der Bebauung in der Siedlung „Fehn/Ed“ geregelt werden kann. Einer maßvollen Nachverdichtung durch die geplanten Vorhaben sollen keine planungsrechtlichen Zulässigkeitshindernisse entgegenstehen.

Das zusätzliche Wohngebäude auf Flur-Nr. 965/4, Gemarkung Hausham, wird im Bereich zwischen dem bestehenden Wohnhaus (nördlich) und der Fehnbachstraße (südlich) geplant. Die Abstände zwischen den Wohngebäuden sind, bedingt durch die Größe des Grundstücks, ausreichend und entsprechen damit einer maßvollen Nachverdichtung.

Das Schließen der Baulücke zwischen Flur-Nr. 965/4 und Flur-Nr. 975/2 erscheint nach Ansicht der beteiligten Behörden sinnvoll. Eine Bebauung einer Teilfläche der Flur-Nr. 974/1 mit einem Doppelhaus ist nach der Dichte der umgebenden Bebauung möglich. Dabei soll der geplante Baukörper über den, durch die Nachbargebäude vorgegebenen Rand der Siedlung nicht hinausragen. Die Zufahrt zu den geplanten Garagen ist von der östlich gelegenen Kurve der Fehnbachstraße möglichst weit westlich zu legen.

Auf dem Grundstück Flur-Nr. 945/1 bildet das geplante Bauvorhaben mit seiner Größe, seinem Baukörper und der vorgesehenen Nutzung einen sinnvollen Abschluss der bestehenden Splittersiedlung nach Südwesten. Gegenüber dem bisher ausgewiesenen Baurecht mit mehreren Baukörpern (Hauptgebäude, Anbau, Garage) stellt die neue Bebauung eine wesentliche Verbesserung dar.

7. ÄNDERUNGSSATZUNG

Zur Satzung der Gemeinde Hausham über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich für den baulichen Bereich in Fehn/Ed (Außenbereichssatzung) Auf Grund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260) erläßt die Gemeinde Hausham folgende Satzung zur Änderung der Außenbereichssatzung „Fehn/Ed“.

§ 1

Die Außenbereichssatzung Fehn/Ed vom 24.09.2014 wird wie folgt geändert:

- Für das Grundstück mit der Flur-Nr. 965/4 gilt:
 - Auf dem Grundstück Flur-Nr. 965/4 ist die Errichtung eines weiteren Gebäudes mit den Abmessungen 10,50 x 9,00 m, gemäß den zeichnerischen Festsetzungen des beiliegenden Planes zulässig. Die Nutzung wird als Wohngebäude festgesetzt.
 - Das Maß der baulichen Nutzung wird durch ein Baufenster aus Baugrenzen (blau) sowie der maximal zulässigen Wandhöhe auf der Hangseite mit 5,80 m festgesetzt. Bei der Ermittlung der Wandhöhe ist das Urgelände maßgebend.
- Für das Grundstück mit der Flur-Nr. 974/1 gilt:
 - Auf dem Grundstück Flur-Nr. 974/1 ist die Errichtung eines Doppelhauses mit den Abmessungen von 16,00 m x 10,00 m sowie die Errichtung von 2 Doppelgaragen mit den Abmessungen von jeweils 7,00 m x 6,50 m, gemäß den zeichnerischen Festsetzungen des beiliegenden Planes zulässig. Die Nutzung des Doppelhauses wird als Wohngebäude festgesetzt.
 - Das Maß der baulichen Nutzung wird durch ein Baufenster aus Baugrenzen (blau), sowie einer maximal zulässigen talseitigen Wandhöhe von 7,20 m festgesetzt. Achtung: für die angegebene Wandhöhe ist das Urgelände maßgebend.
 - Hinweis: Zur Hangseite hin soll der Einbau von ebenerdigen Fenstern und Türen vermieden werden.
- Für das Grundstück mit der Flur-Nr. 945/1 gilt:
 - Auf dem Grundstück Flur-Nr. 945/1 ist die Errichtung eines Gebäudes (Stadel) mit den Abmessungen 25,00 x 15,50 m, gemäß den zeichnerischen Festsetzungen des beiliegenden Planes zulässig. Die Nutzung wird als landwirtschaftliche Nutzung festgelegt.
 - Das Maß der baulichen Nutzung wird durch ein Baufenster aus Baugrenzen (blau) sowie der maximal zulässigen Wandhöhe auf der Hangseite mit 5,80 m und auf der Talseite mit 6,50 m festgesetzt. Bei der Ermittlung der Wandhöhe ist das ausgemittelte Urgelände maßgebend.
 - Die rechtliche Sicherung der Abstandsflächen im Südwesten ist mit einer förmlichen Abstandsflächenübernahme durch den Eigentümer des Nachbargrundstücks nachzuweisen.
- Für das Grundstück mit der Flur-Nr. 923/1 gilt:
 - Auf dem Grundstück Flur-Nr. 923/1 ist die Errichtung einer Dreifachgarage mit den Maßen 9,0 x 6,0 m, gemäß den zeichnerischen Festsetzungen des beiliegenden Planes zulässig. Die maximal zulässige Wandhöhe im Bereich der Garageneinfahrt beträgt 3,0 m.
- Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Fehn/Ed“ wird um eine Teilfläche der Flur-Nr. 974/1 und das Grundstück mit der Flur-Nr. 975/2 erweitert. Damit werden alle bebauten Grundstücke im Bereich „Fehn/Ed“ sinnvollerweise Teil der Außenbereichssatzung. Der beiliegende Lageplan mit den zeichnerischen Festsetzungen und Planzeichen in der Fassung vom 24.07.2023 ersetzt den bisher geltenden Lageplan in der Fassung vom 15.07.2014.

§ 2

Diese Änderung tritt am Tag nach der Bekanntmachung in Kraft.

Hausham, den 09.08.2023
Gemeinde Hausham

8. VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat / Bauausschuss der Gemeinde Hausham hat am 04.12.2017..... die Änderung der Außenbereichssatzung „Fehn-Ed“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.06.2018..... ortsbüchlich bekannt gemacht.

Der Gemeinderat / Bauausschuss der Gemeinde Hausham hat am 13.03.2019..... den Entwurf der Außenbereichssatzung gebilligt.

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 08.04.2019..... bis 10.05.2019..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 28.03.2019..... ortsbüchlich bekannt gemacht. Den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 25.03.2019..... bis 03.05.2019..... ebenfalls Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der geänderte Satzungsentwurf wurde in der Zeit vom 11.08.2019... bis 28.06.2019. erneut ausgelegt. Der von der Änderung betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde in dieser Zeit Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der geänderte Satzungsentwurf wurde in der Zeit vom 19.05.2023... bis 19.06.2023. erneut ausgelegt. Der von der Änderung betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde in dieser Zeit Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Gemeinderat / Bauausschuss hat die Außenbereichssatzung mit Begründung in der Fassung vom 24.07.2023..... in seiner Sitzung am 25.07.2023..... als Satzung beschlossen.

AUSFERTIGUNG:

Hausham, den 09.08.2023..... Josef Schaffari, 2. Bürgermeister
Jens Zangenfeind, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am 14.08.2023..... ortsbüchlich bekannt gemacht. Die Außenbereichssatzung mit Begründung liegt seit diesem Tag während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus Hausham für jedermann zur Einsichtnahme auf. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Die geänderte Außenbereichssatzung „Fehn-Ed“ ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB sowie § 44 Abs. 3, 4 BauGB wurde hingewiesen.

Hausham, den 14.08.2023..... Josef Schaffari, 2. Bürgermeister
Jens Zangenfeind, 1. Bürgermeister

GEMEINDE HAUSHAM



AUSSENBEREICHSSATZUNG "FEHN / ED" 4. ÄNDERUNG M 1:1000

Planfertiger:

Freiräume
Planungsbüro

Franz Holzer Dipl.Ing. FH
Rauheckstrasse 25 83727 Schliersee
Telefon: 08026 / 71383

Freiräume
Planungsbüro

Franz Holzer Dipl.Ing. FH
Rauheckstrasse 25 83727 Schliersee
Telefon: 08026 / 71383

Schliersee, 24. Juli 2023