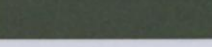
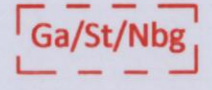
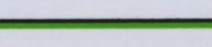


A Planteil Außenbereichssatzung

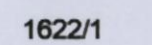
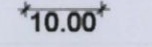


B. Festsetzungen durch Planzeichen / Text

-  Grenze des Geltungsbereiches
-  Baugrenze
-  Flächen für Garagen / Stellplätze / Nebengebäude
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Öffentliche Verkehrsfläche
-  Firstrichtung

WH 7,00 m Maximal zulässige straßenseitige Wandhöhe (WH) gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhautoberkante.

C. Hinweise durch Planzeichen

-  Bestandsgebäude
-  bestehende Flurstücksgrenzen
-  bestehende Flurnummern
-  Maßzahl z.B. 10,00 m
-  hagartiger Gehölzbestand

D. Satzungstext

§ 1

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst folgende Flurnummern: 1622/1, 1622/3, 1622/5, 1629/2, 1629/3 der Gemarkung Hausham sowie Teilflächen der Flurnummern 1626/5, 1626/6, 1633/3 und 1627/0 der Gemarkung Hausham entsprechend A Planteil. Der Plan mit seinen Festsetzungen (B) und Hinweisen (C) ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Innerhalb der in § 1 festgesetzten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben sowie nicht störenden Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 2 BauGB und den Bestimmungen dieser Satzung. Wohnzwecken dienenden Vorhaben und nicht störenden Gewerbebetrieben kann gemäß § 35 Abs. 6 BauGB nicht entgegengehalten werden, dass sie der Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 3

- I. Wohngebäude sind lediglich innerhalb der Baugrenzen und in der festgelegten Firstrichtung zulässig. Terrassen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen liegen und unterkellert werden.
- II. Hauptgebäude dürfen eine maximale straßenseitige Wandhöhe von 7,00 m, gemessen vom natürlichen Gelände mit dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhautoberkante nicht überschreiten.
- III. Nebengebäude, Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen sowie im Bauraum mit einer mittleren Wandhöhe von 4,00 m zulässig. Gemessen wird die Wandhöhe vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhautoberkante. Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der Bauräume zulässig.
- IV. Stützmauern sind auch außerhalb des Bauraumes bis zu einer maximalen Höhe (gemessen vom natürlichen Gelände bis zur OK Mauerkante) von 1,50 m zulässig.

E. Hinweis

Die Verlegung aller im Baufenster liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen ist Sache der Grundstückseigentümer, die Gemeinde Hausham ist insoweit davon freigestellt.

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hausham, den 03.03.2020
Jens Zangenfeind, Erster Bürgermeister

Begründung

Durch diese Außenbereichssatzung wird kein Baurecht klargestellt oder geschaffen. Es werden lediglich einzelne öffentliche Belange ausgeblendet, die der Durchführung von Wohnbauvorhaben im Außenbereich häufig entgegenstehen. Es findet demnach eine Teilprivilegierung dieser Vorhaben auf Grund der Planungsinitiative durch die Gemeinde statt. Die Außenbereichssatzung verschafft somit Vorhaben außerhalb von bebauten Ortssteilen erleichterte Zulässigkeitsvoraussetzungen. Jedoch auch hierfür gibt es bestimmte Voraussetzungen, welche erfüllt sein müssen. Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben.

So handelt es sich bei den Anwesen am Bergerhofweg um eine bereits vorhandene Bebauung, welche den Außenbereich in seiner Funktion als Freiraum oder als Fläche für privilegierte Vorhaben bereits einschränkt. Die zulässigen Vorhaben unterliegen zudem keiner UVP-Pflicht und beeinträchtigen keine nach der FFH-Richtlinie geschützten Güter.

Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die zulässigen Vorhaben versiegeln keine neuen Freiflächen, welche nicht bereits zu Wohnzwecken bebaut sind bzw. den dazugehörigen baukzessorischen Bereich darstellen. Die vorhandene Bebauung bildet eine gewisse räumliche Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit.

Es soll demnach lediglich der vorhandene Bestand dauerhaft gesichert bzw. neu geordnet werden. Zusätzlich wird auf der bereits versiegelten Teilfläche des Grundstücks Flur-Nr. 1626/5 die Errichtung eines Wohngebäudes mit Garage zugelassen. Die versiegelte Fläche diente bisher dem auf Grundstück Flur-Nr. 1629/2 angesiedelten Gewerbe als Lagerfläche, wird aber aufgrund einer Umstrukturierung des Gewerbebetriebes hierfür nicht mehr benötigt. Die versiegelte Fläche wird im Westen und Süden durch einen hagartigen Gehölzbestand begrenzt. Der Gehölzbestand stellt zugleich den Abschluss des auf Straßenniveau ebenen Geländes zum nach Süden und Westen abfallenden und tieferliegenden Gelände dar. Das Wohnhaus bildet in einer Flucht mit dem nördlich des Bergerhofwegs bestehenden Gebäudebestand einen homogenen Abschluss des überplanten Geltungsbereichs der Satzung nach Westen hin.

Gleichzeitig wird die derzeit unzureichende Erschließungsstraße aufgeweitet und erfährt eine deutliche Verbesserung. Die Kurvensituation ist besser einsehbar und auch Begegnungsverkehr ist gefahrlos möglich. So kann die Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs ausgebaut werden.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat von Hausham hat in seiner Sitzung vom 01.07.2019 den Erlass einer Außenbereichssatzung beschlossen.
2. Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 19.09.2019 gebilligten Satzungsentwurfs in der Fassung vom 19.09.2019 sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 11.10.2019 bis 11.11.2019 stattgefunden (§35 Abs. 6 Satz 5 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, Nr. 3 und Satz 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).
3. Die erneute öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 14.11.2019 gebilligten Entwurfs in der Fassung vom 14.11.2019 sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 26.11.2019 bis 11.12.2019 stattgefunden (§35 Abs. 6 Satz 5 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, Nr. 3 und Satz 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 a Abs. 3 BauGB).
4. Der Gemeinderat hat am 13.01.2020 die Außenbereichssatzung in der Fassung vom 13.01.2020 als Satzung beschlossen.

Hausham, den 30.01.2020
Jens Zangenfeind, Erster Bürgermeister

4. Der Satzungsbeschluss wurde am 03.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde auf die Rechtsfolge des § 215 BauGB hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Außenbereichssatzung in der Fassung vom 13.01.2020 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Hausham, den 03.02.2020
Jens Zangenfeind, Erster Bürgermeister

5. Ausfertigungsvermerk

Dieser Plan ist der Urkundenplan.

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundenplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.



Übersicht ohne Maßstab



Gemeinde Hausham
Landkreis Miesbach

Außenbereichssatzung "Bergerhofweg"

Planfertiger PLANUNGSBÜRO PALWITZ
Althaushamer Straße 5
83734 Hausham

Plandatum 19.09.2019 (öffentliche Auslegung)
14.11.2019 (erneute öffentliche Auslegung)
13.01.2020 (Satzungsbeschluss)

Die Gemeinde Hausham erlässt auf Grund des § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 Hochwasserschutzgesetz II vom 30.06.2017 (BGBl. S. 2193) m.W.v. 05.01.2018 und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung GO) in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) folgende Außenbereichssatzung.