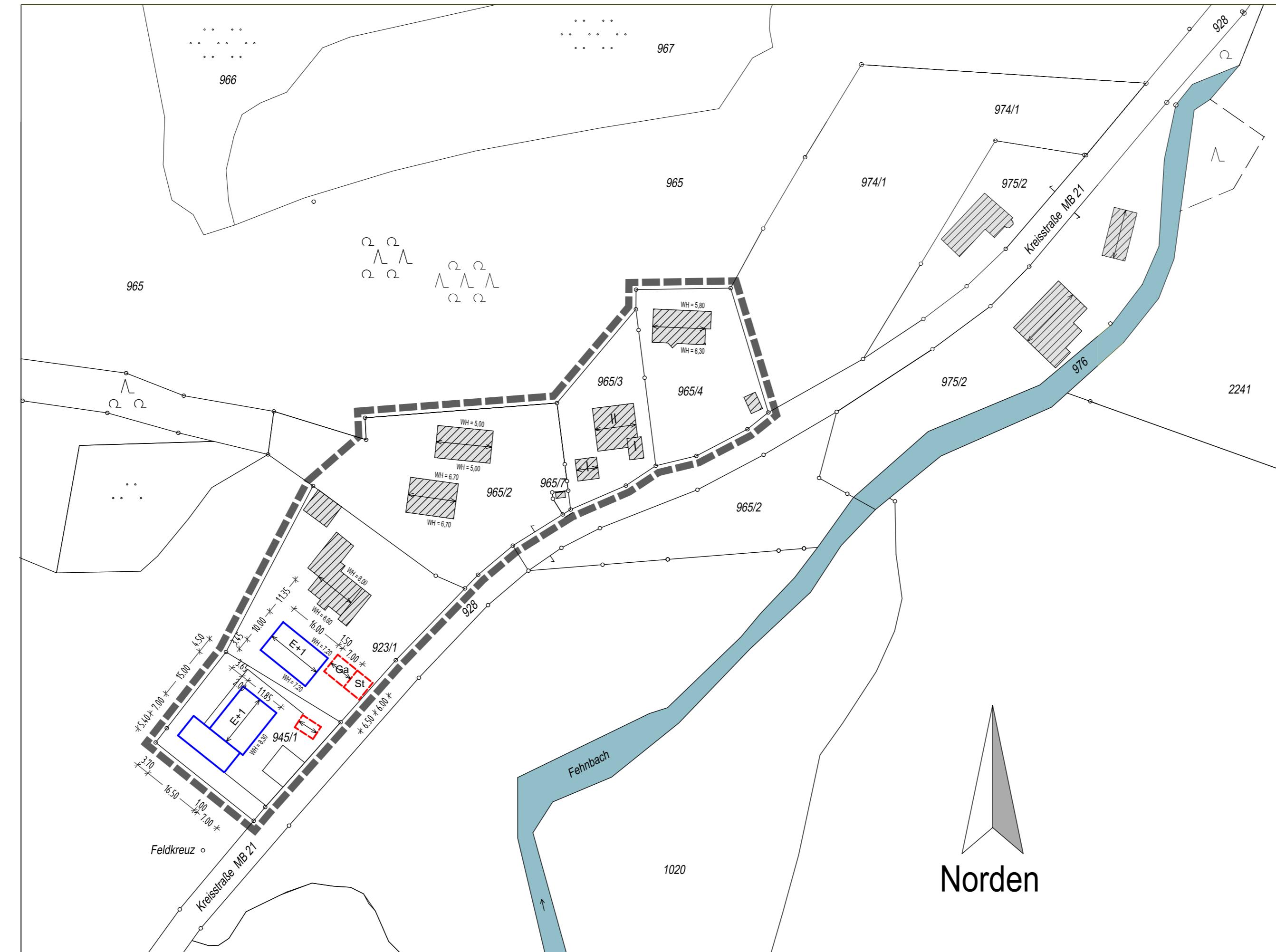


## FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen**
- Baugrenze
  - Firstrichtung
  - Abgrenzung bebaubarer Bereich
- 2. Mass der baulichen Nutzung**
- E + 1 Erdgeschoss + Obergeschoss
  - WH = 6,00 maximale Wandhöhe
  - Flächen für Garagen und Stellplätze
  - Ga Garagen
  - St Stellplätze
- 2. Sonstige Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
  - schützenswerte Biotopfläche
  - festgesetzte Ausgleichsfläche
- HNWEISE DURCH PLANZEICHEN**
- bestehende Gebäude
  - bestehende Flurstücksgrenzen
  - bestehende Flurstücksnummer z.B. 327
  - Maßzahl z.B. 10,00 m

## PLANFASSUNG VOR 4. ÄNDERUNG AUSSENBEREICHSSATZUNG "FEHN / ED"



## NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Am 13.09.1990 wurde in der Biotopkartierung Flachland des Landkreises Miesbach eine Teillfläche der Grundstücke mit den Flur-Nr. 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.

Die geplanten Baukörper auf Grundstück Flur-Nr. 974/1 werden deshalb so situiert, dass eine Beeinträchtigung des auf dem Grundstück noch verbleibenden, nach § 30 BNatSchG schützenswerten Biotopbestands nicht erfolgt.

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 eingestuften Bereich des Grundstücks Flur-Nr. 974/1 statt. Hier soll die ehemalige Mädesüß-Hochstaudenflur wieder etabliert werden. Die Eingriffsregelung gemäß Bayerischer Kompensationsverordnung vom 27.12.2018, gefertigt vom Büro r2 Landschaftsarchitektur, ist Bestandteil der 4. Änderungssatzung der Außenbereichssatzung „Fehn/Ed“.

## 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.

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 (Teilläche) 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 Teilläche 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 Nachgebäude 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.

## 4. 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

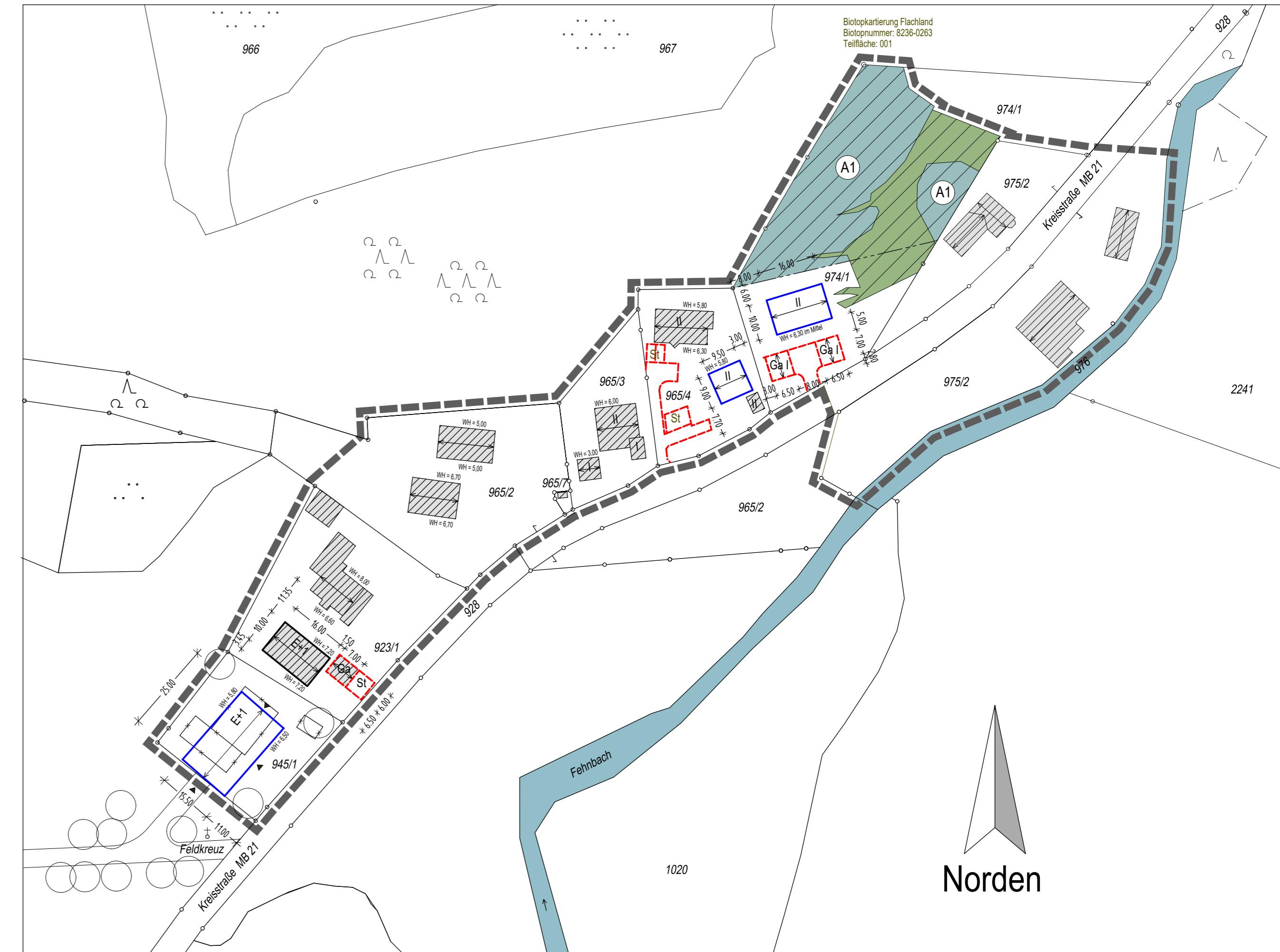
Die Außenbereichssatzung Fehn/Ed vom 24.09.2014 wird wie folgt geändert:

- 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 9,50 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 Hangesite mit 5,80 m festgesetzt. Bei der Ermittlung der Wandhöhe ist das Ugelände maßgebend.
  - Für das Grundstück mit der Flur-Nr. 974/1 gilt:
    - Auf dem Grundstück Flur-Nr. 974/1 sind 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 der maximal zulässigen Wandhöhe von 6,30 m im Mittel festgesetzt. Bei der Ermittlung der Wandhöhe ist das Ugelände maßgebend.
    - 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 Hangesite mit 5,80 m und auf der Talseite mit 6,50 m festgesetzt. Bei der Ermittlung der Wandhöhe ist das ausgemittelte Ugelände maßgebend.
      - Die rechtliche Sicherung der Abstandsflächen im Südwesten ist mit einer formellen Abstandsflächenübernahme durch den Eigentümer des Nachbargrundstücks nachzuweisen.
    - Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Fehn/Ed“ wird um eine Teilläche 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 12.02.2019 ersetzt den bisher geltenden Lageplan in der Fassung vom 15.07.2014.

### § 2

Diese Änderung tritt am Tag nach der Bekanntmachung in Kraft.

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



## VERFAHRENSSVERMERKE

Der Gemeinderat der Gemeinde Hausham hat am ..... die Änderung der Außenbereichssatzung "Fehn-Ed" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

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

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

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

## AUSFERTIGUNG:

Hausham, den ..... Jens Zangenfeind, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich 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 ..... Jens Zangenfeind, 1. Bürgermeister

# GEMEINDE HAUSHAM



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

Planfertiger:

**Freiräume**  
Architekturbüro

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

**Freiräume**  
Architekturbüro

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

Schliersee, 12. Februar 2019

Hausham, den .....  
Gemeinde Hausham