



**Außenbereichssatzung
der Gemeinde Großkarolinenfeld
für den Bereich Thonbichl nach § 35 Abs. 6 BauGB**

Aufgrund von § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl I S. 1548 i. v. m. Art. 23 GO, BayRS 2020-1-1-I) erlässt die Gemeinde Großkarolinenfeld folgende

**Satzung
vom 27.01.2015**

§ 1 – Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der beigefügte Lageplan (Maßstab 1:1000) der Quest Architekten, Rosenheim vom 13.03.2014 maßgebend, der Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2 – Wohnzweckdienende Vorhaben im Außenbereich

Vorhaben auf Grundstücken im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung, die Wohnzwecken dienen, kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 3 – Handwerks- und Gewerbebetrieben dienende Vorhaben im Außenbereich

§ 2 dieser Satzung gilt für kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung entsprechend.

§ 4 – Eingrünung

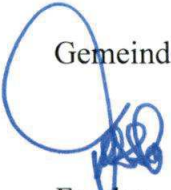
Bauliche Anlagen, die im Geltungsbereich dieser Satzung errichtet werden, sind zum Siedlungsrand hin einzugrünen.

§ 5 – Inkrafttreten

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

Großkarolinenfeld, den 09.02.2015

Gemeinde Großkarolinenfeld


Fessler,
1. Bürgermeister



Hinweise:

Bodendenkmäler

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich bekannt zu geben.

Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung ist im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen abzuarbeiten (§ 18 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG). Dabei sind vor allem der zu erhaltende Gehölzbestand bzw. Ersatzpflanzungen und die Ausgleichsmaßnahmen in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

Staatsstraße St 2080

Bauvorhaben befinden sich im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen. Evtl. künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können gem. der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

Die Sichtfelder der Zufahrten zur St 2080 sind von jeglichen Sichthindernissen freizuhalten.

Im Bereich der Sichtfelder (3 m x 70 m) der Zufahrten darf die Höhe der Einfriedung und der Bepflanzung die Straßenoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes nicht mehr als 0,80 m überragen. Ebenso wenig dürfen dort Sichthindernisse errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Der Straße und ihren Nebenanlagen dürfen keine Abwässer, sowie Dach- und Niederschlagswasser aus den Grundstücken zugeführt werden.

Ver- und Entsorgungsanlagen / Baumpflanzungen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.

Für die Verlegung von Kabeln (z. B. Neuanschlüsse) werden die üblichen Trassen von 0,5 m Breite und 0,7 m Tiefe benötigt.

Landwirtschaftliche Nutzungen / Immissionsschutz

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich südlich des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung ein landwirtschaftlicher Betrieb befindet, der weitere Betriebsentwicklungen anstrebt. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 1300/2 der Gemarkung Tattenhausen wurde zuletzt die Änderung der Dachkonstruktion des Pultdachs und Aufbau einer Photovoltaikanlage sowie Erweiterung des bestehenden Geflügelstalls für ganzjährige Tierhaltung genehmigt. Die Genehmigung ist Anlage der Begründung zur Außenbereichssatzung.

Außerdem hat das Landratsamt Rosenheim einen Vorbescheid für die Errichtung eines Geflügelstalles (Putenstall) mit den Maßen 6 m x 20 m, Höhe bis zu 4,12 m mit einem Abstand zur Stand 27.01.2015

westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze von jeweils 4,50 m auf dem Grundstück Fl.Nr. 1300/1 der Gemarkung Tattenhausen genehmigt. Der Vorbescheid ist ebenfalls Anlage der Begründung zur Außenbereichssatzung.

Außerdem hat das Landratsamt Rosenheim mittlerweile einen Vorbescheid erlassen für die Erweiterung des bestehenden Rinderstalls auf den Grundstücken Fl.Nr. 1295, Fl.Nr. 1297 und Fl.Nr. 1298 der Gemarkung Tattenhausen, Am Hang 7. Dieser Vorbescheid ist ebenfalls Anlage der Begründung zur Außenbereichssatzung.

Innerhalb des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung ist daher mit Emissionen und Immissionen aus der angrenzenden Landwirtschaft (Lärm und Geruch) zu rechnen.

Zwischen den an das Planungsgebiet angrenzenden Ställen und eventuell im Planungsgebiet vorgesehenen Wohnhäusern sollte zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses ein Abstand von ca. 25 m eingehalten werden. Wird dieser Abstand unterschritten, ist ein Geruchsgutachten zu erstellen.



Begründung zur Außenbereichssatzung „Thonbichl“ der Gemeinde Großkarolinenfeld gem. § 35 Abs. 6 BauGB:

Der Geltungsbereich der vorliegenden Satzung der Gemeinde Großkarolinenfeld liegt ca. 3,2 km nordwestlich des Ortszentrums von Großkarolinenfeld und ca. 550 m südwestlich des Dorfszentrums von Tattenhausen und erfasst im Wesentlichen den Bereich Thonbichl bis auf ein im Süden befindliches landwirtschaftliches Anwesen. Die genaue Lage und Abgrenzung des Gebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Großkarolinenfeld ist dieser Bereich überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Nach Ansicht der Gemeinde erfüllt der Bereich die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB, da im Geltungsbereich eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist und der Bereich nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist. Die Gemeinde beabsichtigt durch die Außenbereichssatzung eine Verbesserung hinsichtlich der Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten in diesem Bereich.

Die Wasserversorgung ist wie bislang für den Gebäudebestand durch den Wasserbeschaffungsverband Tattenhausen sicherzustellen. Die Abwasserbeseitigung ist wie bislang für den Bestand durch private Anlagen sicherzustellen, weil der Bereich Thonbichl mit Ausnahme des Anwesens Grafinger Straße 3 dauerhaft nicht an eine gemeindliche Kanalisation angeschlossen werden soll. Die vorhandenen Privatzufahrten sind ausreichend für die bestehende und zukünftige Bebauung, außerdem verläuft die Staatsstraße St 2080 (Grafinger Straße) im Geltungsbereich.

Großkarolinenfeld, den 09.02.2015

Fessler,
1. Bürgermeister



THONBICHL, AUSSCHNITT FÜR DIE ANLIEGENBEREICHSSATZUNG
1 : 1000 13.03.2014

