

Außenbereichssatzung

Wöllkam

**Gemeinde Irschenberg
Gemarkung Irschenberg
Flurnummern: 147
Landkreis Miesbach
Regierungsbezirk Oberbayern**

Entwurfverfasser:

Joachim Staudinger
Dipl. Ing. Univ. Architekt
Laurenziweg 4
83714 Miesbach/Parsberg
Tel.: 08025/3334
Fax.: 08025/1222

Miesbach, den 09. September 2019

Dipl. Ing. Univ. Architekt
Joachim Staudinger

1. Bürgermeister
Gemeinde Irschenberg

1 Präambel

Die Gemeinde Irschenberg
Landkreis Miesbach
Reg. Bezirk Oberbayern

erläßt aufgrund

- des § 35 Abs. 6, sowie des § 9 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung die

Außenbereichssatzung “Wöllkam”

Begründung zur Außenbereichssatzung (gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

1. Anlass der Planung, Ziele und Zwecke

Anlass für die Satzungserstellung ist der Antrag des Eigentümers des Grundstückes mit der Flurnummer 147/1 der Gemarkung Irschenberg auf Errichtung eines Dreifamilienhauses mit Stellplätzen.

Durch den Erlass der Satzung soll die bauplanungsrechtliche Möglichkeit für die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens geschaffen werden.

Im Zuge dessen werden die Grundstücke 146, Teilfläche 147, 148, 153 und 153/1 mit in die Außenbereichssatzung aufgenommen.

2. Planungsgebiet

Der Geltungsbereich umfasst ca. 5760 m².

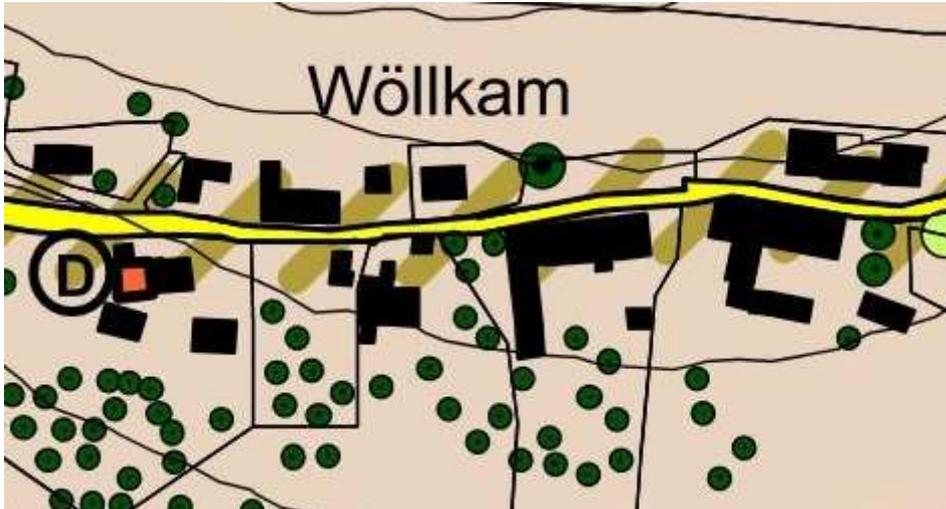
In der Umgebung existieren bisher einige Wohnhäuser mit Nebengebäuden, sowie landwirtschaftliche Gehöfte

An das Planungsgebiet schließen landwirtschaftlich genutzte Grünflächen an.



3. Bauleitplanung, Verfahren

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Irschenberg ist der Geltungsbereich der Satzung als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.



Im Satzungsbereich ist eine Bebauung von einigem Gewicht vorhanden. Der bebaute Bereich ist weitgehend durch Wohnhäuser geprägt. Zusätzlich sind zwei landwirtschaftliche Betriebe vorhanden. Dem Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass es der Darstellung im Flächennutzungsplan widerspricht, oder die Entstehung einer Splittersiedlung befürchten lässt.

Die Aufstellung der Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b) BauGB genannten Schutzgüter.

Die Voraussetzungen zur Aufstellung einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB sind somit erfüllt.

4. Inhalt der Planung

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen sowie Bau- und Freiflächengestaltung sollen sicherstellen, dass sich das geplante Gebäude in das Ortsbild einfügt.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der umliegenden Bebauung.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Größe der Baukörper und das Maß der Nutzung werden durch Angabe eines zulässigen Höchstwertes für die Grundfläche, durch Baugrenzen, Wandhöhen, und die Zahl der Wohnungen festgelegt.

4.3 Überbaubare Flächen, Bauweise

Die überbaubaren Flächen werden durch Darstellung von Baugrenzen und Flächen für Nebengebäude und -anlagen festgesetzt. Sie stimmen im Wesentlichen mit den bestehenden Gebäudeumrissen überein. Damit ist eine offene Bauweise gewährleistet.

4.4 Baugestaltung

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude orientieren sich an den ortsüblichen Gestaltungsmerkmalen und Materialien und sollen gewährleisten, dass das traditionelle Erscheinungsbild des Weilers erhalten bleibt.

4.5 Freiflächengestaltung

Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Insbesondere wird der Erhalt der orts- und landschaftsprägenden Bäume festgesetzt.

Nichtöffentliche Verkehrsflächen sind künftig wasserdurchlässig auszubilden.

In Verbindung mit den Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen wird damit gewährleistet, dass sich die Versiegelung des Bodens auf das notwendige Maß beschränkt (§ 1a Abs. 1 BauGB).

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Verkehrsmäßig wird das Planungsgebiet ausreichend erschlossen.

Die Wasserversorgung erfolgt über die gemeindliche Wasserversorgungsanlage; die Stromversorgung ist gesichert durch den Anschluss an das Netz des Stromversorgungsunternehmens.

Die Schmutzwasserentsorgung muss über eine biologische Kleinkläranlage auf dem Grundstück erfolgen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser erfolgt – bei Neuerrichtung baulicher Anlagen – in flächenhaften Versickerungsanlagen oder Rigolen. Eine unterirdische Versickerung über Sickerschächte ist nur zulässig, wenn vorgenannte Sickeranlagen nicht möglich sind und das Niederschlagswasser vorgereinigt wird.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Allgemein

Nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild und die Lebensumstände der Anwohner sind wegen der vorgesehenen Nutzung und des geringen Umfangs der baulichen Erweiterung nicht zu erwarten.

Eine wesentliche Zunahme des Verkehrs nach Errichtung des beantragten Wohngebäudes ist nicht gegeben. Die Versorgungsleitungen sind auch für die geplante Erweiterung des Baubestands ausreichend dimensioniert.

6.2 Eingriff in Natur und Landschaft

Alle Bauvorhaben müssen weiterhin als „Außenbereichsvorhaben“ beurteilt werden. Deshalb sind Eingriffsregelung und ökologischer Ausgleich bei jedem einzelnen Bauantrag abzuhandeln.

Verfasser:

Dipl. Ing. Univ. Architekt Joachim Staudinger

