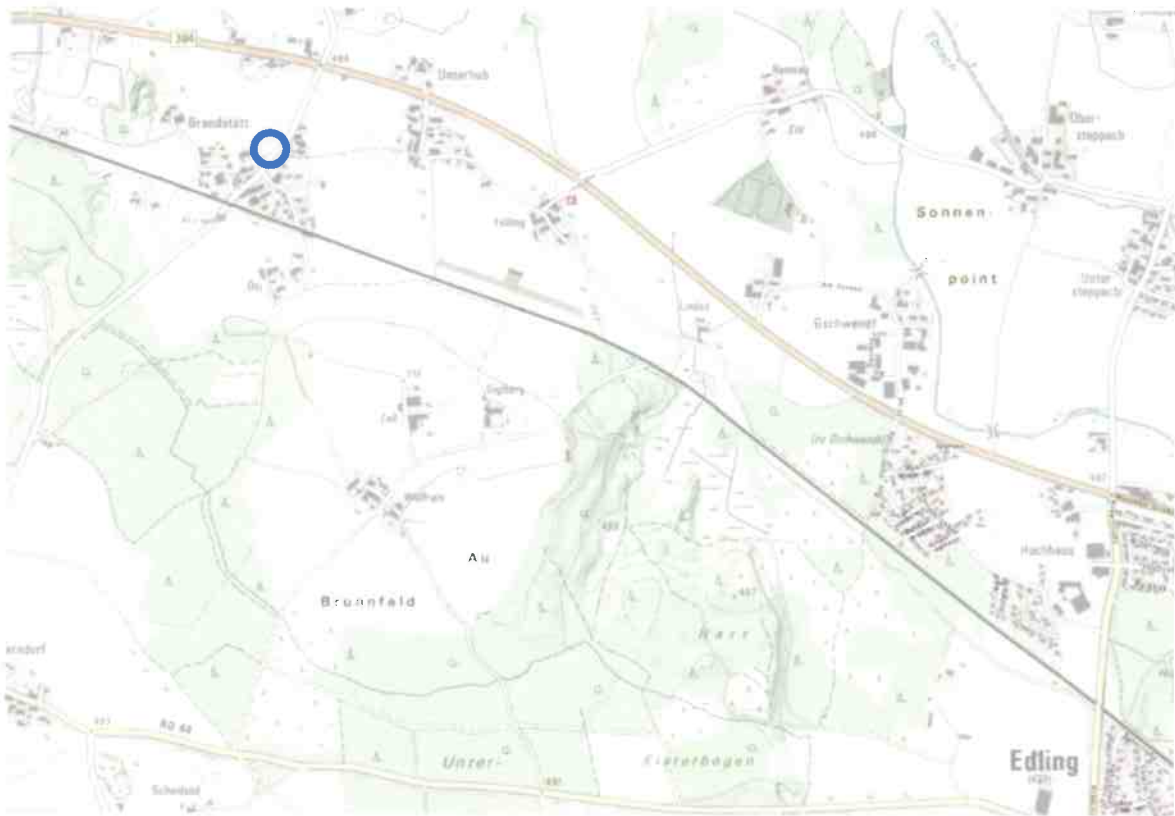


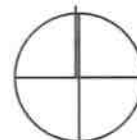


GEMEINDE EDLING

ERGÄNZUNGSSATZUNG gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB BRANDSTÄTT-NORD

Edling, 10.01.2023
geändert, 25.05.2023 (red.)

M 1 : 1000





Festsetzungen durch Planzeichen



Räumlicher Umgriff
der einbezogenen Fläche



Abgrenzung Innenbereich



Baum, zu pflanzen



Sträucher, zweireihig, zu pflanzen



Umgrenzung von Flächen für Maßnah-
men zum Schutz, zur Pflege und zur
Entwicklung von Natur und Landschaft

Hinweise durch Planzeichen



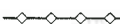
bestehendes Gebäude



bestehende Flurgrenze

831

Flurstücksnummer



bestehende Versorgungsleitung

BD

Baudenkmal

SATZUNG

Die Gemeinde Edling erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB i.V. mit § 23 GO folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der sich aus der Anlage zu dieser Satzung ergebende Bereich "Brandstätt-Nord" der Gemeinde Edling mit der Teilfläche aus dem Grundstück Fl.Nr. 831, Gemarkung Steppach wird als einzelne Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

Der beigelegte Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Bauliche Nutzung

Im Geltungsbereich dieser Satzung müssen sich die Vorhaben gemäß § 34 Abs. 4 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die bebaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

§ 3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Im Bereich der Ergänzungssatzung "Brandstätt-Nord" ist eine Grundfläche (GR) von max. 245 m² zulässig. Dieser Wert darf durch die Flächen von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 um max. 55 m² überschritten werden (Summenmaß der Versiegelung 300 m²).

Die Wandhöhe (WH) darf, gemessen von der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben bis zur Oberkante des Schnittpunkts der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, ein Maß von 6,70 m nicht überschreiten.

§ 4 Geländemodellierung

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes (Ursprungsgelände) sind bis max. 0,3 m Höhe zulässig.

§ 5 Grünordnung

(1) Die folgende Artenauswahl ist für festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen verbindlich (Pflanzliste):

Bäume 3. Ordnung (> 6 m), kleinkronige Bäume III. Wuchsordnung,

- <i>Malus spec.</i>	Apfel
- <i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
- <i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
- <i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
- <i>Prunus domestica</i>	Zwetschge
- <i>Prunus domestica</i>	Mirabelle
<i>subsp. syriaca</i>	
- <i>Pyrus spec.</i>	Birne

Sträucher

- <i>Amelanchier ovalis</i>	Gew. Felsenbirne (Pflanzung nur in erster Reihe)
- <i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
- <i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
- <i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
- <i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
- <i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
- <i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
- <i>Prunus spinosa</i>	Schlehndorn
- <i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose (Pflanzung nur in erster Reihe)
- <i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
- <i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

(1) Bäume müssen mind. der Pflanzqualität StU 14-16, mB, 3xv entsprechen, Sträucher mind. der Qualität v.Str., oB, 4-5 Triebe, H 60-100 cm.

- (3) Anzahl und Standort für die Baumpflanzungen sind durch Planzeichen festgesetzt. Abweichungen bis zu 2,0 m sind zulässig. Entlang der Gemeindestraße sind mind. 10 Sträucher zu pflanzen. Grenzabstände sind einzuhalten.
- (4) Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Etwaige Ausfälle sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.
- (5) Alle nicht überbauten Flächen sind zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.
- (6) Zufahrten, Zuwege, Stellplätze und Garagenvorplätze sind wasserdurchlässig in Form von Fugenpflaster, Rasengittersteinen, wasserdurchlässigem Pflaster oder Schotterrasen auszubilden. Ausgenommen sind Terrassen und Flächen, die durch andere Rechtsvorschriften wasserundurchlässig ausgebildet sein müssen.
- (7) Als Einfriedung sind entlang öffentlicher Straßen und Wege nur Holzzäune bis zu einer Höhe von max. 1,20 m über der Geländeoberkante zulässig. An den sonstigen Grundstücksgrenzen ist eine Einfriedung mit Holz- oder Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,0 m über Geländeoberkante möglich.

§ 6 Artenschutz

- (1) Für Außenbeleuchtung sind gemäß Art 11a des BayNatSchG insektenfreundliche Leuchtmittel ohne UV-Anteil (z. B. LED-Leuchten) und ohne Streuwirkung zu verwenden (z. B. mit nach unten gerichteten Lichtkegeln). Die Leuchten sind so auszurichten, dass ausschließlich die Bauwerke und Betriebsflächen beleuchtet werden und eine Beleuchtung angrenzender Gehölzbestände und Grünflächen ausgeschlossen ist. Es sind abgeschirmte Leuchtentypen mit geschlossenem Gehäuse und geringer Oberflächentemperatur zu verwenden. Auf Bodeneinbaustrahler und Skybeamer ist zu verzichten. Reinweißes Licht mit Wellenlängen unter 540 nm und > 2.700 K ist zu vermeiden. Der kurzwellige Anteil (UV und Blau) ist zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist zu begrenzen (z.B. Bewegungsmelder nutzen).
- (2) Alle Einfriedungen sind mit mindestens 15 cm Bodenfreiheit herzustellen. Fundamente von Zaunsäulen sind nur als Einzelfundamente zulässig. Barrieren (z. B. Mauern), die Wanderkorridore für Reptilien- und Amphibienarten versperren, und Fallen (z. B. Lichtschächte) sind zu vermeiden.
- (3) Abzubrechende Gebäude oder Gebäudeteile (bei Umbau) sind vor Abriss von einer fachkundigen Person auf das Vorkommen von Fledermäusen und gebäudebewohnenden Vögeln zu untersuchen. Sollten Fledermäuse festgestellt werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

§ 7 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

- (1) Der nach §9 Abs. 1a BauGB erforderliche Ausgleichsbedarf für den Eingriff in Natur und Landschaft wird innerhalb des Geltungsbereichs auf Fl.nr. 831, Gemarkung Brandstätt, Gemeinde Edling, erbracht.
- (2) Als Ausgleich ist auf 150 m² eine extensive Streuobstwiese mit heimischen Obstbäumen nach Artenliste herzustellen. Die Fläche ist mit artenreichem Blumenwiesensaatgut (3g/m², max. 30 % Gräser) einzusäen. Das Saatgut muss aus dem Herstellungsgebiet 17 "Südliches Alpenvorland" (gebietseigen) stammen. Mahd zweimal jährlich. Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig.
- (3) Bei den Obstbäumen sind passende Pflanz- und Pflegeschnitte durchzuführen. Die Obstbäume sind gegen (Wild-)Verbiss zu schützen. Der erste Schnitt der Ausgleichsfläche bzw. des extensiven Grünlands unter den Obstbäumen nicht vor dem 15.06, das Mähgut ist abzufahren. Damit sich ein artenreicher Wiesen-Lebensraum im Komplex der extensiven Streuobstwiese entwickeln kann, ist der gesamte Eingrünungstreifen mit 8 m Breite (460 m²) nach den Vorgaben zu pflegen.
- (4) Die Ausgleichsfläche ist mit Lageplan ans Ökoflächenkataster zu melden.
- (5) Die Vermeidungs-, Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen sind Bestandteil der Grünordnung und werden mit Rechtskraft der vorliegenden Ergänzungssatzung rechtsverbindlich.

§ 8 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung am 14. Aug. 2023 nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hinweise durch Text

1. Wasserwirtschaft

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses des geplanten Gebäudes sollte mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Das Gebäude ist bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

Aufgrund der Hangneigung des Plangebietes ist bei Starkregen mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, das auch in Gebäude eintreten kann.

Bei der Entwässerung des Plangebietes ist auch der Abfluss und wild ablaufendes Wasser von außerhalb (z.B. Wiesen, Äcker) zu berücksichtigen, eine getrennte Ableitung ist anzustreben.

Der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms darf nicht zu nachteiligen Auswirkungen für Unterlieger führen. § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist entsprechend zu berücksichtigen.

Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen: www.elementar-versichern.de).

Im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens ist für Bauvorhaben im Geltungsbereich dieser Satzung ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept vorzulegen.

Bei Einhaltung der Randbedingungen der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) ist die Einleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Gemäß NWFreiV soll als primäre Lösung eine ortsnahe flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) einzuhalten. Soll von den TRENGW abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer ist die TRENOW zu beachten.

Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.

Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ist grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass bei einer Bebauung der Fläche die Entsorgung von Bodenmaterial frühzeitig geplant werden soll, wobei die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche zu bevorzugen ist. Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731.

2. Denkmalpflege

2.1 Bodendenkmalpflege

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben im Geltungsbereich dieser Satzung zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Rosenheim oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.

2.2 Baudenkmalpflege

Der Satzungsumgriff liegt im Nähebereich eines amtlich kartierten Baudenkmals. Die Denkmalschutzbehörde ist bei allen Baumaßnahmen und Maßnahmen an baulichen Anlagen, von denen Baudenkmäler unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen. Dies betrifft den gesamten räumlichen Geltungsbereich der Ergänzungssatzung "Brandstätt-Nord". Insbesondere verfahrensfreie und von der Baugenehmigung freigestellte Baumaßnahmen bedürfen einer entsprechenden Erlaubnis nach Art. 6 BayDSchG, welche beim Landratsamt Rosenheim zu beantragen und über die Gemeinde einzureichen ist.

3. **Vorhandene Versorgungsleitungen**

Vorhandene Versorgungsleitungen sind in ihrem Bestand zu sichern und dürfen nur in Abstimmung mit dem jeweiligen Leitungsträger verändert werden.

4. **Angrenzende Landwirtschaft**

4.1 Grenzabstände Bepflanzung

Gegenüber angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten. (Art. 48 Abs. 1 AGBGB)

4.2 Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen

Im Umgriff der Satzung sind Immissionen (Geruch, Lärm, Staub) aus der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen für die Pflege, Düngung und Ernte zu dulden. Dies umfasst auch die Ausbringung von Gülle und Mist. Die Erntearbeiten können auch zu spätabendlichen Uhrzeiten erfolgen.



(Siegel)

Edling, den 11. Aug. 2023

GEMEINDE EDLING

Matthias Schnetzer, Erster Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.04.2022 die Aufstellung der Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB beschlossen.
2. Die Bürgerbeteiligung gemäss § 3 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung der Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB hat vom 06.03.2023 bis 14.04.2023 stattgefunden. Dies wurde am 24.02.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
3. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Aufstellung der Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB hat gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 06.03.2023 bis 14.04.2023 stattgefunden.
4. Die Gemeinde Edling hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 25.05.2023 den Satzungsbeschluss zur Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB in der Fassung vom 25.05.2023 gefasst.



Edling, den 10. Aug. 2023

GEMEINDE EDLING

Matthias Schnetzer, Erster Bürgermeister

5. Die ortsübliche Bekanntmachung der Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB erfolgte am; die Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten im Rathaus der Gemeinde Edling zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 (1, 2) und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB). Mit der Bekanntmachung tritt die Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB in Kraft (§ 10 Abs. 3 (4) BauGB).



Edling, den 14. Aug. 2023

GEMEINDE EDLING

Matthias Schnetzer, Erster Bürgermeister