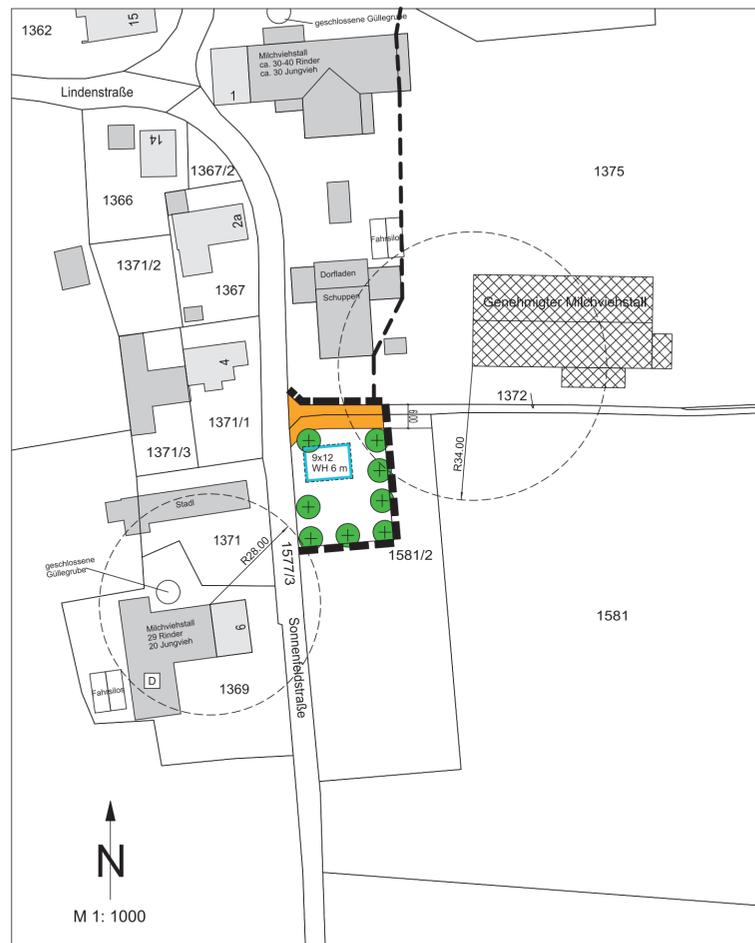


Satzung zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke
in den im Zusammenhang bebauten Bereich

(Ergänzungssatzung § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)

"Netterndorf Südost "

Gemeinde Baiern, Landkreis Ebersberg



1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

- 1.1 Der bebauter Bereich des Ortsteils Netterndorf ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft bzw. Fläche für die Feuerwehr dargestellt. Diese Ausweisung ist nicht mehr zutreffend, da die Einrichtungen für die Feuerwehr zwischenzeitlich im Norden des Ortsteils Netterndorf neu errichtet wurden.
- 1.2 Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Bereich östlich der Lindenstraße und Sonnenfeldstraße wurden in der Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 vom 14.07.2008 festgelegt.
- 1.3 Am südlichen Rand des Geltungsbereichs der Klarstellungssatzung soll eine Fläche von ca. 1225 m² als Wohnbaufläche umgewidmet werden. Planungsrechtlich ist der Bereich vor Erstellung dieser Satzung dem Außenbereich zuzurechnen. Mit der **Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3** soll die Fläche in den im Zusammenhang bebauten Bereich einbezogen werden.
- 1.4 Der Lageplan M 1 : 1000 ist Bestandteil dieser Satzung.

2. Festsetzungen

- 2.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung
- 2.2 Baugrenze
- 2.3 **WH 6 m** Maximal zulässige Wandhöhe 6.0 m
- 2.4 Maximal zulässig ist die Errichtung einer Wohneinheit.
- 2.5 Als Dachform sind ausschließlich symmetrische Satteldächer mit ortstüblichen Dachneigungen zulässig.
- 2.6 Grünordnung
 - Pflanzung von Obstbäumen lokaltypischer Sorten als Hochstamm, STU 10 -12 cm, 3 x v. mit Ballen, geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Standorten sind zulässig
 - Öffentliche Verkehrsfläche

3. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 3.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Klarstellungssatzung „Östlich der Lindenstraße und Sonnenfeldstraße in Netterndorf“ (2008)
- 3.2 1581/2 Flurnummer, z. B. 1581/2
- 3.3 Bestehende Gebäude
- 3.4 Baudenkmal lt. Bayer. Denkmalliste Osl-Hof: Nr. D-1-75-113-24

- 3.5 Wasserwirtschaft
Das Schmutzwasser ist über das gemeindliche Kanalnetz zu entsorgen.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Alle einschlägigen Vorgaben hierzu sind zu beachten. Die Anlagen zur Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind so zu errichten, dass sie der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV)“ vom 01.01.2000 (GVBl Nr. 3/2000 S. 30) und den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGGW)“ vom 12.01.2000 (AIMBI Nr.3/2000 S. 84) entsprechen.

Die Unterkellerung soll wasserdicht ausgeführt werden. Öffnungen am Gebäude sind mind. 25 cm über Geländeoberkante (GOK) zu setzen (Lichtschächte, Treppenaufgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchführungen etc.). Die Oberkante Rohfußboden des Wohngebäudes soll mind. 25 cm über GOK ausgeführt werden.

- 3.6 Verkehrserschließung
Die Verkehrserschließung erfolgt von der nördlich vorbeiführenden Gemeindeverbindungsstraße her.
- 3.7 Denkmalschutz
Zutage tretende Bodendenkmäler sind meldepflichtig.
- 3.8 Die in der Sonnenfeldstraße befindlichen Telekommunikationslinien sind zu beachten.
- 3.9 Landwirtschaftliche Immissionen im ortstüblichen Umfang aus der Bewirtschaftung der umgebenden Flächen sind zu dulden.
- 3.10 Mit der Eingabebplanung sind ein Entwässerungsplan und ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

4. Verfahren

- 4.1 Der Gemeinderat Baiern hat in der Sitzung vom 12. 06. 2017 die Aufstellung einer Ortsabundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB beschlossen. Dies wurde am 03. 08. 2017 ortstüblich bekannt gemacht.
- 4.2 Der Entwurf der Satzung mit Begründung wurde in der Fassung vom 12. 06. 2017 gem. § 3 Abs. 2 BauGB (einschl. Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB) in der Zeit vom 11. 08. 2017 bis 12. 09. 2017 öffentlich ausgelegt. Dies wurde ortstüblich bekannt gemacht am 03. 08. 2017 und darauf hingewiesen, dass während der Auslegungsfrist Bedenken und Anregungen vorgebracht werden können.
- 4.3 Zu den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung hat der Gemeinderat Baiern in der Sitzung vom 19. 02. 2018 abgewogen und beschlossen und den Entwurf der Satzung in der Fassung von 19. 02. 2018 einschließlich der beschlossenen Änderungen gebilligt.
- 4.4 Aufgrund von Planänderungen wurde der Entwurf der Satzung mit Begründung in der Fassung vom 19. 02. 2018 gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB (einschl. Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB) in der Zeit vom 12. 04. 2018 bis

15. 05. 2018 wiederholt öffentlich ausgelegt. Dies wurde ortstüblich bekannt gemacht am 04. 04. 2018 und darauf hingewiesen, dass während der Auslegungsfrist Bedenken und Anregungen vorgebracht werden können.

- 4.5 Der Satzungsbeschluss zur Ergänzungssatzung mit Begründung in der Fassung vom 12. 11. 2018 wurde vom Gemeinderat Baiern am 12. 11. 2018 gefasst.

Baiern, den 22. 11. 2018 (Siegel)
Riedl, 1. Bürgermeister

- 4.6 Ausgefertigt

Baiern, den 22. 11. 2018 (Siegel)
Riedl, 1. Bürgermeister

- 4.7 Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB amortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 und §§ 214 und 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Die Ergänzungssatzung einschließlich Begründung wird seit dem Tage ihrer Bekanntmachung zu den üblichen Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Glonn, Marktplatz 1, 85625 Glonn, Bauamt Zimmer 104 und im Rathaus der Gemeinde Baiern, Kulbing 1, 85625 Baiern, zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt.

Baiern, den 22. 11. 2018 (Siegel)
Riedl, 1. Bürgermeister



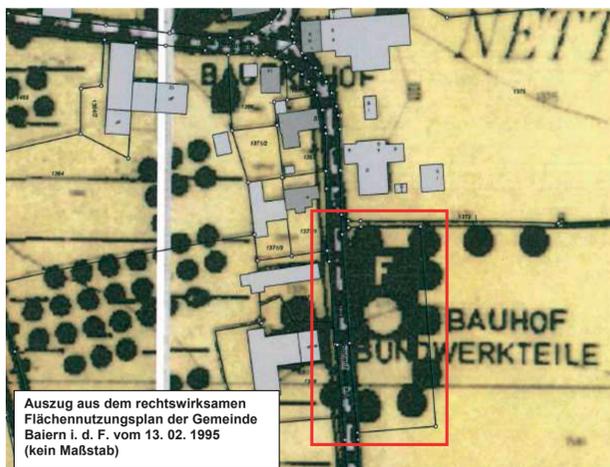
Satzung
zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke in den im
Zusammenhang bebauten Bereich
(Ergänzungssatzung § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)

"Netterndorf Südost"

Gemeinde Baiern, Landkreis Ebersberg

Die Gemeinde Baiern erlässt aufgrund § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern (GO), Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Bauabundungsverordnung (BauNVO), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, die vorliegende

Satzung.



Auszug aus dem rechtswirksamen
Flächennutzungsplan der Gemeinde
Baiern i. d. F. vom 13. 02. 1995
(kein Maßstab)

Ergänzungssatzung

"Netterndorf Südost"

Gemeinde Baiern, Landkreis Ebersberg

Fertigungsdaten:

Entwurf vom 12. 06. 2017
geändert am 19. 02. 2018
Fassung vom 12. 11. 2018

Falkenberg, den 12. 11. 2018

Gemeinde Baiern



Entwurfsverfasser



..... (Siegel)
Martin Riedl, 1. Bürgermeister
Gemeinde Baiern
Kulbing 1, 85625 Baiern
www.baiern.eu

.....
Hans Baumann, Entwurfsverfasser
Architekten Hans Baumann & Freunde
Falkenberg 24, 85665 Moosach
www.baufalken.de