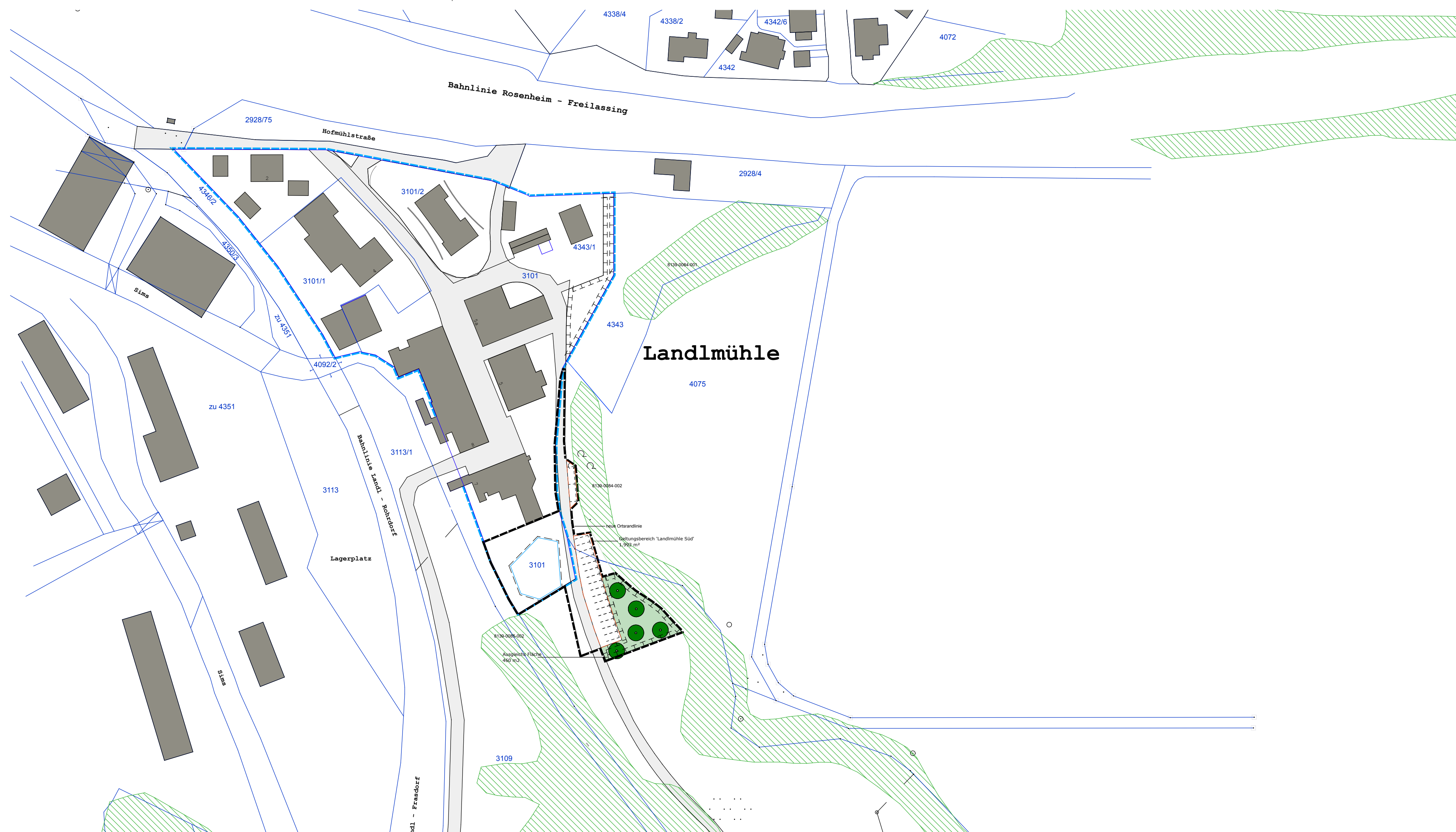


PRÄAMBEL

Die Gemeinde Stephanskirchen erlässt gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches - BauGB, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO folgende erweiterte Einbeziehungssatzung.

I. PLANZEICHNUNG

M 1:1000 N



II. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- §1 Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung "Landmühle-Süd"
- §2 Baugrenze
- §3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze
- §4 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft "Ausgleichsflächen"
- §5 Zu pflanzende und dann zu erhaltende standortssichere Bäume

III. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- § 1 Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Stephanskirchen werden gemäss der im Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan vom 24.10.2019 ist einschliesslich der darin enthaltenen Festsetzungen durch Planzeichen Bestandteil der Satzung.
- § 2 Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gemäss § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3 Grünordnung

- (1) Vorhandene Laubbäume und Sträucher sind soweit möglich zu erhalten.
- (2) Je angefangenen 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum I. Ordnung oder zwei Bäume II. Ordnung gebietsheimischer Herkunft zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Entfall gleichwertig zu ersetzen. Alternativ zu Bäumen II. Ordnung sind Obstbäume in verschiedenen heimischen Arten und Sorten als Hochstämme zulässig. Mindestpflanzqualität von Pflanzungen: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18/20 cm.
- (3) Als Zäune sind nur Holzstaketens- und Maschendrahtzäune mit max. 1,20m Höhe ohne Sockel zulässig.
- (4) Die Versiegelung der nicht überbauten Grundstücksflächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Stellplätze sind in wassergebundener Bauweise als Kiesflächen herzustellen.

§ 4 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

- (1) Der Ausgleich von 460 m² erfolgt auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl. Nr. 3101. Für den Ausgleich wird eine Streuobstwiese im Komplex mit mäßig extensiv genutztem Grünland angelegt. Es werden hochstämmige, standortgerechte Obstbäume in einem Abstand von 10m gepflanzt. Die Pflanzqualität wird für Obstbäume als Hochstamm mit 10-12 cm Stammumfang festgesetzt. Bei der Pflanzung sind die Baumgruben fachgerecht mit einem geeigneten Wühlmaus-Verbisschutz zu versehen. Die Bäume sind fachgerecht zu verankern, die Stämme sind mit geeignetem Verbisschutz zu versehen. Jährlich ist ein fachgerechter Obstbaumschnitt durchzuführen. Anlage eines artenreichen, extensiv genutzten Grünlandes. Auflockern der Grasnarbe durch Eggen der Fläche und Ansaat der Fläche mit Heudruschsaat von naheliegenden Landschaftspflegeflächen bzw. autochthonen Blumenwiesenmischungen. Das Grünland ist 2-schürig mit Mahdgutentfernung zu mähen. Die 1. Mahd wird ab dem 01.07. zugelassen. Alle Saaten im Rahmen der Ausgleichsflächen müssen mit autochthonem Saatgut aus dem Wuchsgebiet des Naturraum Inn-Chiemsee-Hügelland erfolgen. Massnahmen zur Boden Melioration bzw. kulturtechnische Massnahmen zur Werterhöhung des Bodens (z.B. Umbruch, Drainung, Torfzusatz etc.) sind in den gesamten als Ausgleichsflächen festgesetzten Flächen nicht zulässig. Unkrautvernichtungs-, Pflanzenschutz- und Düngemittel dürfen nicht eingesetzt werden.

- § 5 Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND KENNZEICHNUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

- (1) kartiertes Biotop als Hinweis (mit Nummer)
- (2) Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft "Ausgleichsflächen aus Einbeziehungssatzung "Landmühle"

V. HINWEISE DURCH TEXT UND PLANZEICHEN

- (1) Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung "Landmühle"
- (2) Kennzeichnung Parkplätze
- (3) Bebauung Bestand
- (4) Flurstücksgrenzen Bestand mit Nummer
- (5) bestehende Erschließungsstraße
- (6) Über die Satzung hinaus gelten die gesetzlichen Regelungen des BauGB und der BayBO.
- (7) Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange und die Einhaltung der sog. Zugriffsverbote nach § 44 (1) BNatSchG erfolgt im Rahmen des Beteiligungsverfahrens im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren des konkreten Bauvorhabens.
- (8) Zusätzlich zu den Ausgleichsmaßnahmen nach Absatz 1 sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren in den vorzulegenden Bauplänen Vermeidungs- und Eingrünungsmaßnahmen aufzuzeigen.
- (9) Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind Gebäude 25cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann (Keller wasserdicht und auftriebssicher sowie dichte Kelleröffnungen, Lichtschächte- und Gräben, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).
- (10) Wo die Untergrundverhältnisse es zulassen, ist Niederschlagswasser nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit der TRENGW über die belebte Bodenzone zu versickern. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden nachweislich nicht verwirklicht werden, ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerröhre anzustreben. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschicht ist aufgrund der vorherrschenden Untergrundverhältnisse voraussichtlich nicht tolerierbar. Im Allgemeinen wird darauf hingewiesen, dass das Durchstoßen grundwasserschützender Deckschichten nicht zulässig ist. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5m unter Geländeoberkante liegen und muss einen Abstand von 1m zum mittleren höchsten Grundwasserstand aufweisen. Alternativ ist die Versickerung beim Landratsamt Rosenheim – Wasserrecht wasserrechtlich zu beantragen.

VI. VERFAHRENSVERMERKE

- (1) Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 26.11.2019 die Aufstellung einer Ortsabundungssatzung (Einbeziehungssatzung) beschlossen.
- (2) Der Satzungsentwurf i. d. F. vom 24.10.2019 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.12.2019 bis 27.01.2020 öffentlich ausgelegt. In der Zeit vom 30.07.2020 bis 19.08.2020 erfolgte eine erneute Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB.
- (3) Den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 06.12.2019 bzw. vom 22.07.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- (4) Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 29.09.2020 die Ortsabundungssatzung i. d. F. vom 06.07.2020 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Stephanskirchen, 05.10.2020
Gemeinde Stephanskirchen

Mair
1. Bürgermeister
- (5) Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 07.10.2020 ortsüblich bekanntgemacht. Die Ortsabundungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag während der Dienststunden im Rathaus, Zi. 1.09/1. Stock, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Stephanskirchen, 08.10.2020
Gemeinde Stephanskirchen

Mair
1. Bürgermeister

GEMEINDE STEPHANSKIRCHEN

Einbeziehungssatzung "Landmühle Süd"

Stand: 06.07.2020

Einbeziehungssatzung

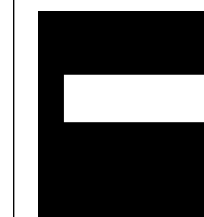
"Landmühle Süd"

Bauherr

Rudolf Finsterwalder
Finsterwalderstrasse 5
83071 Stephanskirchen

Planfertiger Bauvorlageberechtigter

Rudolf Finsterwalder
Finsterwalderarchitekten



Finsterwalderstrasse 5
83071 Stephanskirchen
Tel 08031_900 83 54
Fax 08031_900 83 55
mail@finsterwalderarchitekten.com

Grünordnung

Schelle Heyse Behr
Landschaftsarchitektur Partnerschaft mbB
Dipl. Ing. (FH) Johannes Heyse
Hinsberg 34, 83093 Bad Endorf

Bearbeitet	Maßstab	Datum
Franziska Grund	1:1000	06.07.2020