



## Bekanntmachung

### Beschluss der Außenbereichssatzung „Fraham“ als Satzung

Der Gemeinderat der Gemeinde Aschau a. Inn hat mit Beschluss vom 11.10.2011 die Außenbereichssatzung „Fraham“ i.d.F. vom 11.10.2011 als Satzung beschlossen.

Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die Außenbereichssatzung „Fraham“ in Kraft.

Das Plangebiet der Außenbereichssatzung befindet sich in Fraham. Die Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB für den Bereich Fraham 4 bis 10 umfasst folgendes Gebiet: die bestehenden Anwesen:

Fraham 4 / Fl.Nr. 18/0, Fraham 5 / Fl.Nr. 50/0, Fraham 6 / Fl.Nr. 51/1, Fraham 7 / Fl.Nr. 14/0, Fraham 8 / Fl.Nr. 14/0, Fraham 9 / Fl.Nr. 14/1, Fraham 10 / Fl.Nr. 14/2 sowie die Fl.Nrn.: 19/0, 19/3, 53/2 und eine Teilfläche der Fl.Nr. 27/0.

Der genaue Umgriff ist im beiliegenden Lageplan dargestellt.

Jedermann kann die Außenbereichssatzung und seine Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Außenbereichssatzung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, bei der Gemeinde Aschau a. Inn, im Rathaus, Zimmer Nr. 2 während der allgemeinen Dienststunden (Mo bis Fr. 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr und Do zusätzlich 13.00 Uhr bis 17.30 Uhr) einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Außenbereichssatzung schriftlich gegenüber der Gemeinde Aschau a. Inn unter Darlegung des die Verletzung begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.


Aschau a. Inn, 15.12.2011

  
.....  
Salzeder, 1. Bürgermeister



Angeschlagen an den Amtstafeln am: 15.12.2011  
Abzunehmen am: 02.01.2012

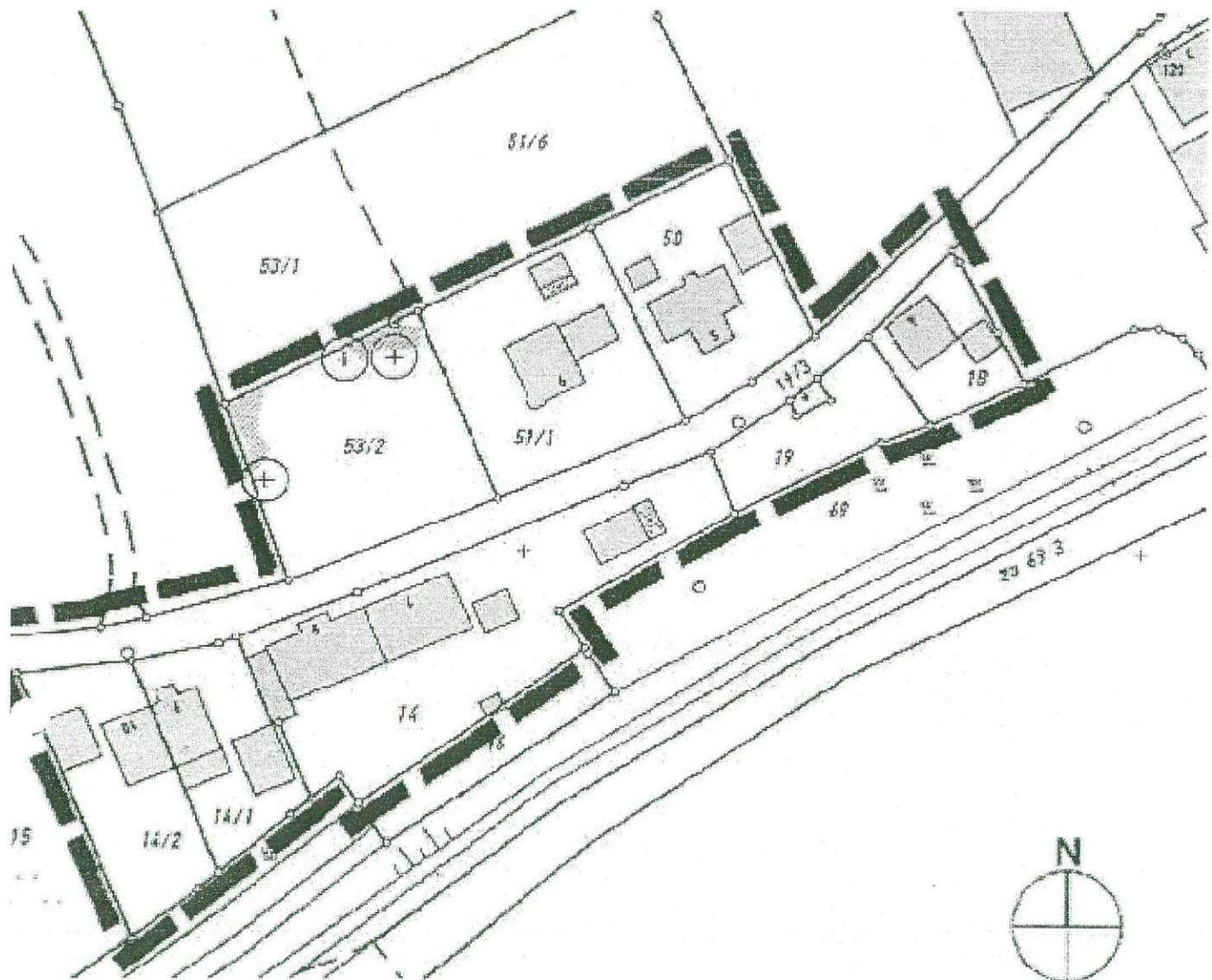
Aschau a. Inn, 03.01.2012

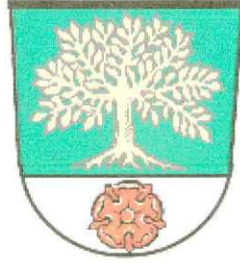
  
.....  
(Krämer, Verw.-Fachwirt)



## Bekanntmachung

Beschluss der Außenbereichssatzung  
„Fraham“ als Satzung





Gemeinde Aschau a. Inn  
Landkreis Mühldorf a. Inn

Außenbereichssatzung  
gem. § 35 Abs. 6 BauGB  
für den Bereich Fraham 4 bis 10

Erstelldatum: 11.10.2011

Dipl. Ing. Architekt J. Kessner  
Ludwig-Ganghofer-Str. 8  
84478 Waldkraiburg  
Tel.: 08638 / 886 998 -0  
Fax: 08638 / 886 998 -5  
E-Mail: [info@kessner-architekten.de](mailto:info@kessner-architekten.de)

Die Gemeinde Aschau a. Inn erlässt aufgrund des § 35 Abs. 6 i.V.m. den § 3, 10 Abs. 2 und 3 und 13 Abs. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 BGBl. I S. 2585), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4 des Gesetzes vom 25.02.2010, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert am 27.07.2009 für den Bereich Fraham 4 bis 10 folgende

### Außenbereichssatzung:

#### **§ 1 Wohnzwecken dienende Vorhaben im Außenbereich**

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

#### **§ 2 Handwerks und Gewerbebetrieben dienende Vorhaben im Außenbereich**

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

#### **§ 3 Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der nebenstehende Lageplan vom 11.10.2011 maßgebend, der Bestandteil dieser Satzung ist.

#### **§ 4 Festsetzungen und Hinweise**

Die unten I) bis IV) genannten Festsetzungen durch Planzeichen, Hinweise durch Planzeichen, Festsetzungen durch Text und Hinweise durch Text sind Bestandteil dieser Satzung.

#### **§ 5 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung am **15. Dez. 2011** nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

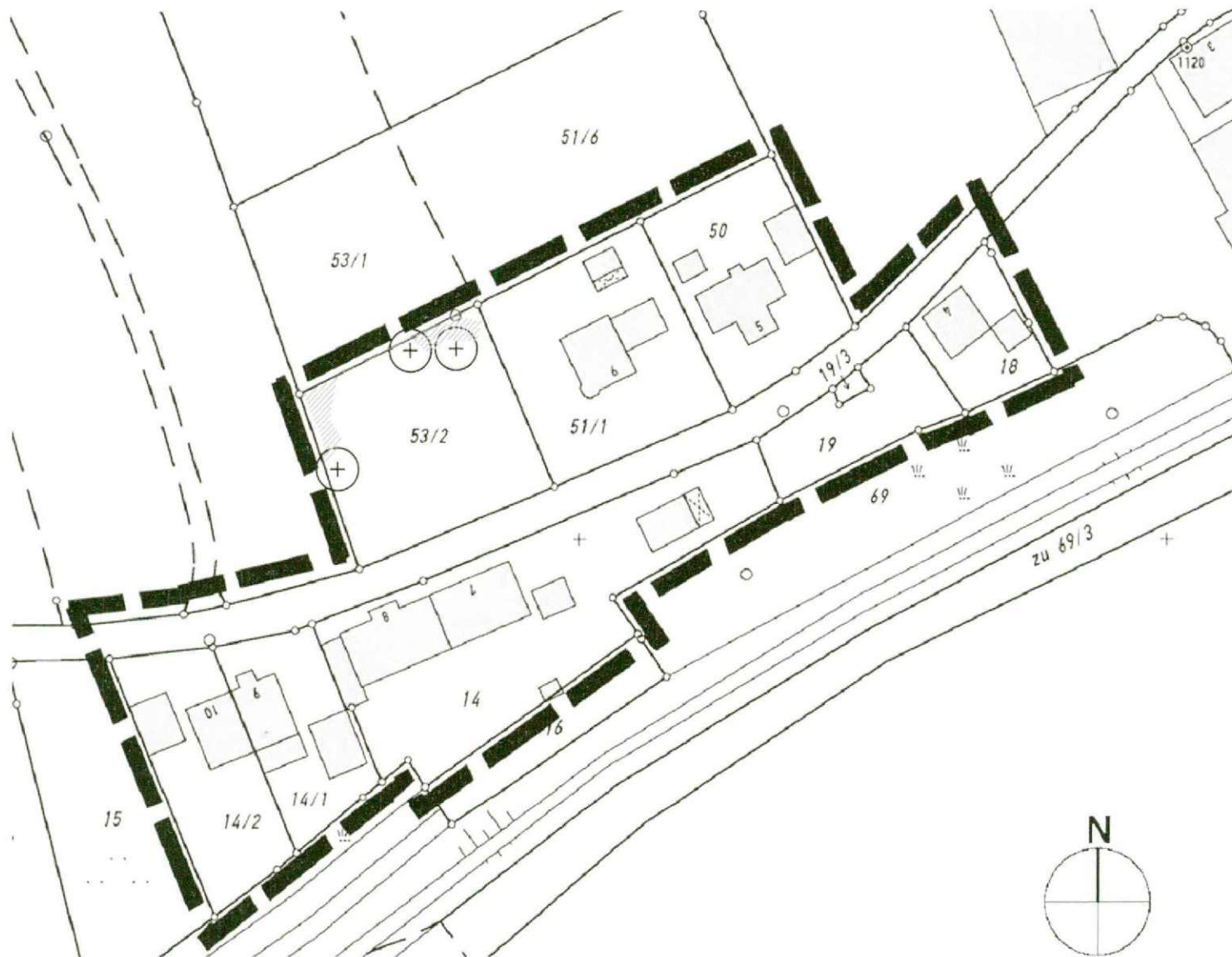
Aschau a. Inn, den **15. Dez. 2011**

Für die Gemeinde Aschau a. Inn

Salzeder  
Erster Bürgermeister

  
.....  
Unterschrift und Stempel





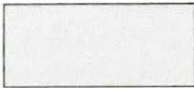
Gemeinde Aschau a. Inn - Lageplan M 1:1000 - Außenbereichssatzung Bereich Fraham 4 bis 10 - 11.10.2011

## I) Festsetzungen durch Planzeichen



Grenze des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung

## II) Hinweise durch Planzeichen



bestehendes Gebäude



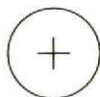
bestehende Grundstücksgrenze

53/2

Flurnummer



Nordpfeil



Baum, neu zu pflanzen



Hecke, neu zu pflanzen

## III) Festsetzungen durch Text

### 1. **Maß der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich sind nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig.

Es sind maximal zwei Wohnungen in einem Einzelhaus und in einer Doppelhaushälfte zulässig.

### 2. **Äußere Gestaltung der Gebäude**

Als Dachform werden Satteldächer mit einer Neigung von 20° bis 35° festgesetzt. Als Dachdeckung sind naturrote, braune und anthrazite Dachziegel oder -pfannen, sowie Metallbleche zulässig.

Neben den oben genannten Dachformen und Dachdeckungen sind für Garagen und Nebenanlagen auch Pultdächer mit einer Neigung von 5° bis 10° zulässig.

### 3. **Oberflächenwasserentsorgung**

Grundstückszufahrten, Stellplätze und Garagenvorbereiche sind funktionsabhängig so zu befestigen, dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht wird. Wasserdurchlässige Beläge wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und wassergebundene Decken sind zu bevorzugen. Die Entwässerung von befestigten Flächen auf Privatgrund darf nicht auf öffentliche Flächen erfolgen.

#### 4. Niederschlagswasser

Niederschlagswasser das auf dem Grundstück auf z.B. Dach-, Erschließungs- und Terrassenflächen anfällt ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern oder wieder zu verwenden. Die Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung sind zu beachten.

#### 5. Grünordnung

Bestehende Streuobstwiesen, frei wachsende Gehölzbestände aus heimischen Arten und ortsbildprägende Einzelgehölze sind zu erhalten. Ist der Erhalt nicht möglich, sind diese durch geeignete Arten zu ersetzen.

Hecken aus Thuja in Arten und Sorten, buntlaubige Gehölze und Nadelgehölze sind nicht erlaubt.

Auf dem Grundstück werden 3 Obstbäume lokaler Obstsorten oder Walnussbäume gepflanzt (Pflanzgröße: Hochstamm, 3xv, mDB, STU 12-14cm). Des Weiteren werden zwei kleinere Hecken aus heimischen Gehölzen gepflanzt (z.B. Crataegus monogyna, Euonymus europaeus, Ligustrum vulgare, Sambucus nigra), die den Übergang zur freien Landschaft darstellen, eine Eingrünung bilden und das neue Gebäude einbinden. Der Standort der Bäume und der Hecken kann entlang der Westseite und Nordseite des Grundstücks verschoben werden.

Die Pflanzung der Gehölze der privaten Grünflächen ist spätestens in der Vegetationsperiode nach Errichtung eines neuen Gebäudes vorzunehmen.

#### 6. Abstandsflächen

Abstandsflächen von neu zu errichtenden Gebäuden richten sich ausschließlich nach Art. 6 BayBO.

### IV) Hinweise durch Text

#### 1. Benachbarte landwirtschaftliche Flächen und Betriebe

Durch die Bewirtschaftung der vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen und der benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe kann es zu Emissionen durch Staub, Lärm und Geruch kommen. Diese sind im Rahmen einer ortsüblichen und fachgerechten Bewirtschaftung zu dulden.

Bei der Bepflanzung der privaten Grünflächen ist ein ausreichender Grenzabstand zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten, damit diese Flächen nicht durch Schattenwirkung, Nährstoff- und Wasserentzug sowie eindringende Wurzeln oder überhängende Äste beeinträchtigt werden. Art. 47 und 48 AG BGB sind zu beachten.

#### 2. Erschließungsvoraussetzungen

Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Übergangslösungen sind unzulässig.

#### 3. Niederschlagswasser

Falls die Regenwasserversickerung nicht unter die Voraussetzung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fällt, ist beim Landratsamt Mühldorf a. Inn dafür ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis bei der Abteilung Wasserrecht zu stellen.

Für Niederschlagswasser von blanken (nicht beschichteten oder lackierten) Metalldächern mit einer Fläche von 50 m<sup>2</sup> oder mehr, muss in jedem Fall beim Landratsamt Mühldorf a. Inn eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden.

Im Hinblick auf die stetig steigenden Wasser- und Abwassergebühren wird zur Verringerung der laufenden Betriebskosten empfohlen eine Regenwasserzisterne mit mindestens 6m<sup>3</sup> Fassungsvermögen zu errichten.

Die Ableitung und Versickerung des Regenwassers ist im Bauplan nachvollziehbar darzustellen.

#### 4. **Bodendenkmäler**

Bodendenkmäler, die bei Baumassnahmen zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht (Art. 8 DSchG) und müssen unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) bekannt gegeben werden. Die Bauarbeiten sind bis zu Freigabe durch das BLfD einzustellen.

Nach aktuellem Kenntnisstand befinden sich keine Bodendenkmäler oder denkmalgeschützte Bauten oder Ensembles im Geltungsbereich (siehe hierzu auch Anlage 1)

#### 5. **Altlasten**

Der Gemeinde Aschau a. Inn sind im Geltungsbereich dieser Satzung keine Altlasten bekannt.

#### 6. **Überschwemmungsgefahr**

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung liegt gemäß Übersichtskarte Plan-Nr. Ü1\_a „Ermittlung des Überschwemmungsgebietes Inn“ Landkreis Mühldorf a. Inn des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim vom 15.09.2010, nicht im Überschwemmungsgebiet des Inns.

#### 7. **Barrierefreiheit**

Im Hinblick auf die langfristige Nutzbarkeit und der Werthaltigkeit der Wohngebäude wird dem Bauherrn empfohlen die Gebäude, Außenanlagen und Zugänge möglichst barrierefrei bzw. barriere reduziert auszuführen.

Kostenlose Beratung zu diesem Thema durch die Architektenkammer Bayern, **Barrierefreies Bauen**, Waisenhausstraße 4, 80637 München, Tel.: (089) 13 98 80-31, Fax: (089) 13 98 80-33, E-Mail: [barrierefrei@byak.de](mailto:barrierefrei@byak.de), Internet: [www.byak-barrierefrei.de](http://www.byak-barrierefrei.de)

#### 8. **Telekommunikations- und andere Versorgungslinien bzw. -anlagen**

Der Bauherr hat sich rechtzeitig im Vorfeld über alle Versorgungslinien und -anlagen zu informieren, auf die sein Bauvorhaben Auswirkungen haben kann. Die zuständigen Träger sind über die Baumaßnahme zu informieren.

Wenn Baumaßnahmen im Bereich von Telekommunikationslinien stattfinden, dürfen diese nicht verändert bzw. beschädigt werden. Anlagen sind zu schützen und zu sichern. Sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen dürfen nicht verringert werden. Sollten dennoch Änderungen an den Anlagen erforderlich sein, müssen die Träger der Telekommunikationslinien rechtzeitig, das heißt mindestens 3 Monate vor Baubeginn, darüber informiert werden. Dem Bauherrn wird empfohlen zu einem Spartengespräch einzuladen.

#### 9. **Grunddienstbarkeiten**

Im südlichen Teil der FN 53/2 angrenzend an die Gemeindestraße werden auf einem Streifen mit maximal 3m Tiefe private Stellplätze durch den Eigentümer der FN 14 errichtet. Diese Stellplätze werden durch den Eigentümer der FN 53/2 als Grunddienstbarkeit auf seinem Grundstück eingetragen

Entlang der östlichen Grenze der FN 53/2 wird ein 6m breiter Streifen zur Sicherung der Zufahrt der nördlich gelegenen Flurnummern durch den Eigentümer der FN 53/2 zugunsten der Gemeinde Aschau a. Inn eingetragen. Diese Zufahrt kann auch vom Eigentümer der FN 53/2 als Zufahrt zu seinem Grundstück genutzt werden.



# Verfahrensvermerke


Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB  
für den Bereich Fraham 4 bis 10

## 1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat Aschau a. Inn hat in der Sitzung vom 12. Oktober 2010 die Aufstellung der Außenbereichssatzung Fraham beschlossen.

Aschau a. Inn, den 13. Oktober 2010




  
Alois Salzeder, 1. Bürgermeister

## 2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Außenbereichssatzung Fraham wurde in der Fassung vom 04.07.2011 (mit der Begründung) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.08.2011 bis einschließlich 26.09.2011 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 12.08.2011 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Aschau a. Inn, den 28. September 2011




  
Alois Salzeder, 1. Bürgermeister

## 3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Außenbereichssatzung Fraham in der Fassung vom 04.07.2011 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.08.2011 bis einschließlich 26.09.2011 beteiligt.

Aschau a. Inn, den 28. September 2011




  
Alois Salzeder, 1. Bürgermeister

## 4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Aschau a. Inn hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 11. Oktober 2011 die Außenbereichssatzung Fraham in der Fassung vom 11. Oktober 2011 beschlossen.

Aschau a. Inn, den 13. Oktober 2011



  
Alois Salzeder, 1. Bürgermeister

## 5. Ausgefertigt:

Aschau a. Inn, den 15. Dez. 2011  
(Gemeinde Aschau a. Inn)




  
Alois Salzeder, 1. Bürgermeister

## 6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 15. Dez. 2011  
Die Außenbereichssatzung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Aschau a. Inn zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB). Die Außenbereichssatzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Aschau a. Inn, den 16. Dez. 2011



  
Alois Salzeder, 1. Bürgermeister



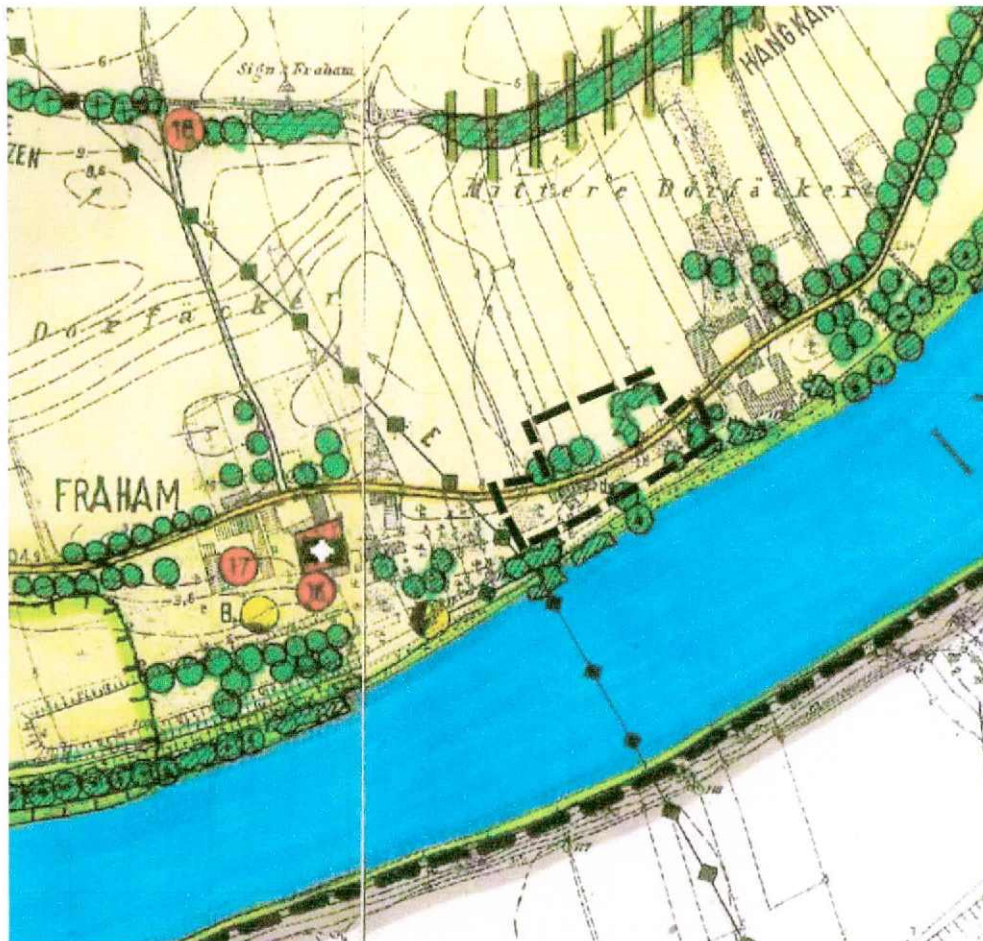
## Gemeinde Aschau a. Inn

### Begründung zur Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für den Bereich Fraham 4 bis 10

#### A) Anlass der Planung

Der Bereich Fraham 4 bis 10 ist im gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft mit vereinzelt Gebäuden im Außenbereich ausgewiesen (siehe B). Es handelt sich aber um ein Gebiet, in dem sich überwiegend Wohngebäude befinden.

#### B) Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan:



Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche mit vereinzelt Gebäuden im Außenbereich dargestellt.

#### C) Abgrenzung der Planung

Der Bereich Fraham 4 bis 10 wurde so abgegrenzt, dass innerhalb der Grenzen auf einzelnen Grundstücken noch kleinere bauliche Erweiterungen und auf einem Grundstück ein zusätzliches Gebäude möglich sind. Eine weitere bauliche Entwicklung ist aus ortsplannerischer

Sicht im Geltungsbereich nicht erwünscht. Aus diesem Grund soll eine bauliche Entwicklung über die Satzung gemäß § 35 BauGB geregelt werden.

**D) Grundlagen für die Erstellung der Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB**

Im Planungsgebiet bestehen keine privilegierten landwirtschaftlichen Betriebe. Es bestehen sieben Wohngebäude mit den zugehörigen Nebengebäuden. Im weiteren Umfeld befinden sich einige landwirtschaftliche Betriebe. Der Ortsteil Fraham und insbesondere der Bereich der Außenbereichssatzung sind nicht mehr überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Es ist Wohnbebauung von einem Gewicht vorhanden, die überwiegt. Die Voraussetzungen zur Aufstellung der Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB sind gegeben.

**E) Erschließung**

Die versorgungstechnische Erschließung des Geltungsbereichs wird durch die ansässigen Versorgungsunternehmen sichergestellt. Die verkehrstechnische Erschließung wird durch die Gemeindestraße gewährleistet.

Aschau a. Inn, den 15. Dez. 2011...



Salzeder, Erster Bürgermeister

Waldkraiburg, den 11.10.2011

Kessner, Dipl. Ing. Architekt

# Anlage 1

zur Aussenbereichssatzung  
Bereich Fraham 4 bis 10

Landesamt für  
Vermessung und Geoinformation



BAYERISCHES LANDESAMT  
FÜR DENKMALPFLEGE

Auszug aus dem BayernViewer



Legende

-  DOP (40cm)
-  Bodendenkmäler
-  Ensembles
-  Einzeldenkmäler (überprüft)
-  Einzeldenkmäler (nicht überprüft)

Allgemeine Hinweise

Digitale Vervielfältigung, Speicherung und Erstellung analoger Auszüge aus dem BayernViewer sind für den ausschließlichen eigenen Bedarf gestattet. Eine unentgeltliche Verbreitung ist außerhalb des eigenen Geschäftsbereiches bis zu einer Auflage von 100 Exemplaren zulässig. Eine darüber hinaus gehende Verwendung dieser Auszüge bedarf einer Genehmigung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation.