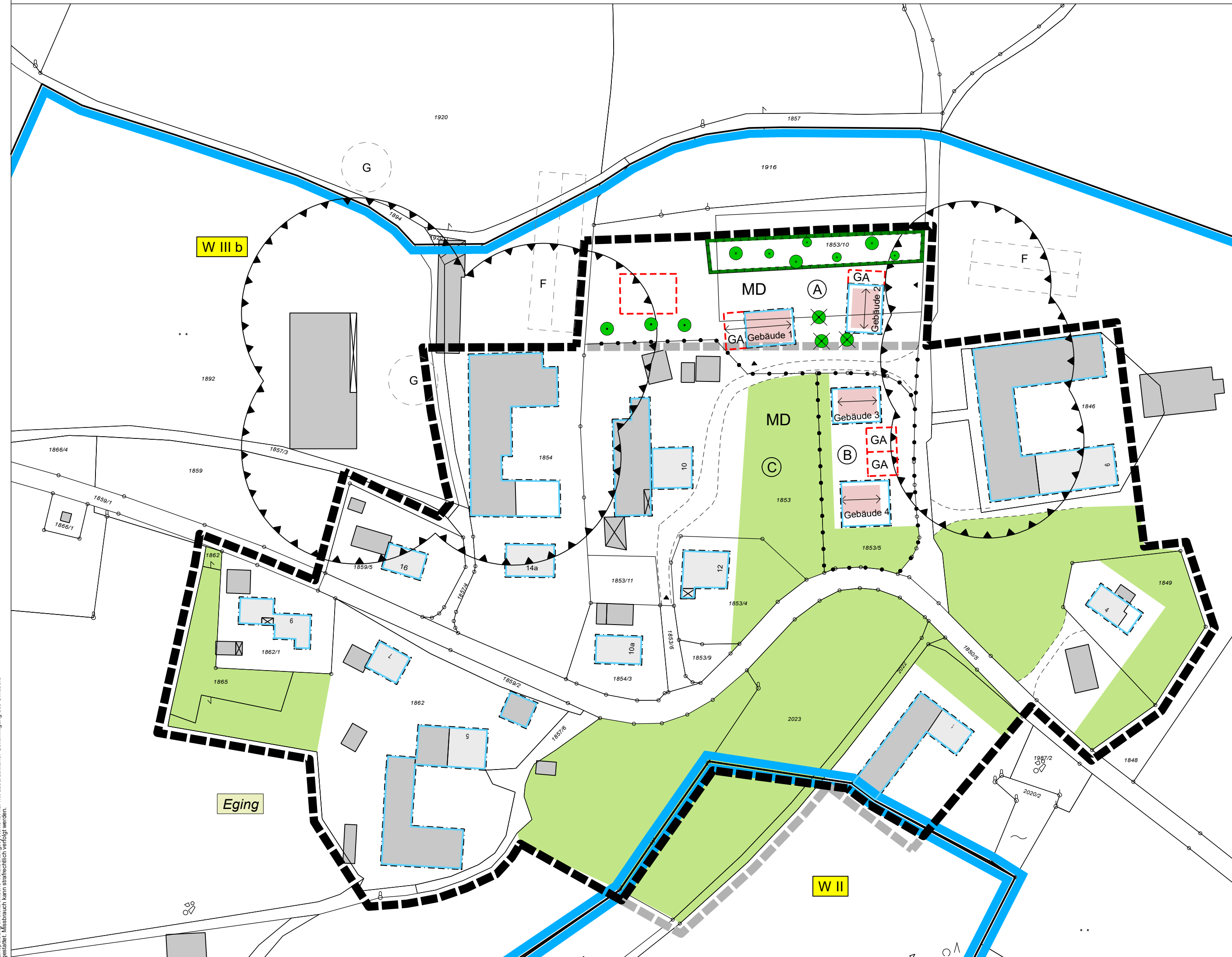
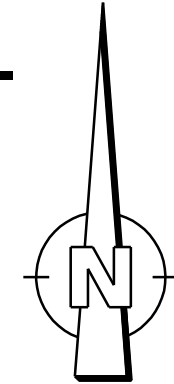


NEUAUFSTELLUNG DER ENTWICKLUNGS- UND EINBEZIEHUNGSSATZUNG "EGING"

DER GEMEINDE TACHING AM SEE - LANDKREIS TRAUNSTEIN

1 : 1.000



Gemeinde Taching am See

Die Gemeinde Taching am See, Landkreis Traunstein erlässt aufgrund § 34 Abs. 4 Nr. 2 und Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Satzung zur Festlegung bebauter Bereiche im Außenbereich für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Eging.

A) Festsetzungen durch Planzeichen

- MD** Dorfgebiet nach § 5 BauNVO
- Baugrenze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Grenze Dorfgebiet lt. Flächennutzungsplan und Klarstellungssatzung Eging (Stand 2001)
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Bereich unterschiedlicher Festsetzungen (z.B. Bereich A)
- Umgrenzung von Flächen für Nebengebäude (nur Bereich A und B)
- GA** Garagen (nur Bereich A und B)
- Firstrichtung (nur Bereich A und B)
- private Grünflächen mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und die Ökologie (Obstbaumwiesen)
- Baum zu erhalten
- zu versetzender bestehender Obstbaum
- geplante Lage des versetzten Obstbaumes
- zu pflanzender Obstbaum-Hochstamm (regionaltypische Sorte) Qualität: H. 3xv. m.B. StU 12-14 cm
- Ausgleichsfläche

B) Planzeichen für die Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenzen
- bestehende Hauptgebäude
- bestehende Nebengebäude
- vorgeschlagener Baukörper Hauptgebäude
- 1854** Flurnummern, z.B. 1854
- bestehendes Fahrsilo / bestehende Güllegrube
- bestehende Zufahrt
- Grenze bei der keine wesentlichen Immissionen aus der benachbarten Landwirtschaft zu erwarten sind (siehe Hinweis 1)
- Umgrenzung von Wasserschutzgebiete
- W II** Wasserschutzgebiet, engere Schutzzone
- W III b** Wasserschutzgebiet, weitere Schutzzone, äußerer Bereich

C) Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 Das Bauland ist als Dorfgebiet (MD) im Sinne des § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
 2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1 Für Hauptgebäude beträgt die maximale Grundfläche 140 m².
 - 2.2 Die maximal zulässige Wandhöhe richtet sich gemäß § 34 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nach der Umgebungsbebauung (Einfügungsgebot).
3. Sonstige textliche Festsetzungen
 - 3.1 Bei Neubauprojekten sind nur Einzelhäuser mit maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
 - 3.2 Im Falle der Änderung eines landwirtschaftlichen Gebäudes zu Wohnzwecken entstehen analog der Vorgaben des § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB neben der bisher zulässigen Wohnnutzung maximal 3 zusätzliche Wohnungen je landwirtschaftliche Hofstelle.
 - 3.3 Die Gebäude sind in einem ortsgebundenen ländlichen Baustil zu errichten.
 - 3.4 Die privaten Grünflächen sind als Obstbaumwiesen zu erhalten und nachhaltig zu pflegen.
 - 3.5 Die nach Stellplatzverordnung notwendigen Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der als Dorfgebiet festgesetzten Flächen zu errichten. Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen auf sonstigen Grundstücksbereichen ist unzulässig.
 - 3.6 Zulässige Dachneigung 21° bis 26°.
 - 3.7 Neue Gebäude sind mit einem beidseitig gleich geneigten Satteldach zu errichten. Außerdem sind die Fassaden entsprechend der ländlich geprägten Umgebungsbebauung als Lochfassade mit Putz oder vertikaler Holzverschalung auszubilden.
 - 3.8 Der Geltungsbereich liegt in dem äußeren Bereich der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebietes für die Quelle und den Brunnen bei Eging in der Gemeinde Taching am See. Die Verordnung des Landratsamtes Traunstein über das Wasserschutzgebiet ist vollumfänglich einzuhalten.
4. Zusätzliche Textliche Festsetzungen im Bereich A und B
 - 4.1 Gebäude 1
Beim westlichen Gebäude sind das Haupt- und Nebengebäude (Garage) profiligleich also mit gleichen First- und Traufhöhen herzustellen. Oberhalb der Garagen soll eine Holzverschalung angebracht werden. Als Dacheindeckung sind naturrote und nicht engobierte Falzziegel zulässig. Das Gebäude soll optisch an die angrenzende dörfliche Bauweise angeglichen werden.
 - 4.2 Gebäude 2
Beim östlichen Gebäude soll der Garagenanbau untergeordnet niedriger als das Hauptgebäude mit einem Pultdach mit 15° bis 25° Neigung angebaut werden. Als Dacheindeckung sind naturrote und nicht engobierte Falzziegel zulässig. Das Gebäude soll optisch an die angrenzende dörfliche Bauweise angeglichen werden.
 - 4.3 Gebäude 3 und 4
Der Garagenanbau soll untergeordnet niedriger als das Hauptgebäude mit einem Satteldach mit 21° bis 26° Neigung angebaut werden. Als Dacheindeckung sind naturrote und nicht engobierte Falzziegel zulässig. Das Gebäude soll optisch an die angrenzende dörfliche Bauweise angeglichen werden.
5. Grünordnung und Ausgleichsflächenplanung im Bereich A
 - 5.1 Ausgleichsflächenplanung
Die Ausgleichsflächenbedarf beträgt 671 m².
Entwicklungsziel: Streuobstwiese
Anlage: Intensivwiese drei Jahre lang aushagern. Dazu fünfmal pro Jahr mähen mit Mähgutabfuhr. Dann Fläche grubbern und Ansaat von autochthonem Saatgut für artenreiches Extensivgrünland durchführen. Pflanzung von sieben Obstbaum-Hochstämmen in regionaltypischen Sorten.
Qualität: H. 3xv. m.B. StU 12-14 cm
Pflege: Mahd nach dem dritten Jahr zweimal jährlich mit Mähgutabfuhr, keine Dünger und kein Pestizideinsatz.
 - 5.2 Fällung und Versetzen der Obstbäume
Zur Vermeidung von Tötungen und Störungen von Fledermäusen und Vögeln ist die Fällung der Bäume grundsätzlich im Winterhalbjahr in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

D) Textliche Hinweise

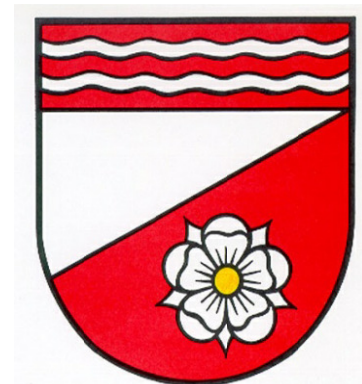
1. Immissionen
Die von angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden, auch nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit. Zum Immissionsschutz liegt ein Gutachten vom 13.06.2018 des Büros hoock farmy vor.
2. Oberflächenwasser und Überschwemmungssituation
Bei Starkregenereignissen, die aufgrund der Klimaänderung voraussichtlich an Häufigkeit und Intensität zunehmen werden, besteht grundsätzlich immer die Gefahr von Überflutungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser sowie das Auftreten von Schlammafällen und Erosionen. Eine hochwasserangepasste Bauweise (z.B. wasserdichte Bodenwannen und Lichtschächte, Auftriebsicherungen bei unterirdischen Lagertanks) wird deshalb empfohlen und es sind eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vorzunehmen. Bei Eingriffen in den Wasserhaushalt (z.B. Absenkungen während der Bauaufnahme oder die Umleitung des abfließenden Oberflächenwassers durch den neuen Baukörper) sind entsprechende wasserrechtliche Erlaubnisse zu beantragen und § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (Veränderungen des Wasserabflusses) zu berücksichtigen.
3. Niederschlagswasser
Niederschlagswasser von privaten Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den Regeln der Technik ist zu prüfen. Die Versickerung des Niederschlagswassers muss breiflächig über eine belebte Oberbodenschicht folgen; jede Art von Versickerung ist gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung verboten.
Die Versickerung des Niederschlagswassers von Straßenflächen ist gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung verboten, sofern nicht die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag), in der jeweils geltenden Fassung, beachtet werden.
Das zielgerichtete Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser von bebauten oder befestigten Flächen in das Grundwasser (Versickerung) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde.
Bei der Beseitigung und nach Bedarf Behandlung, von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind die Anforderungen der DWA-Blätter A 138, A 117 und M 153 einzuhalten. Wenn die Dacheindeckung aus Kupfer, Zink oder Blei besteht, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig.
Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung (z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung) wird hingewiesen.
Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach der Verordnung über "Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV)" dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden.
4. Bodendenkmäler
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.
5. Bodenauffälligkeiten
Bei während der Baumaßnahme aufgetretene Bodenauffälligkeiten ist das Landratsamt zu verständigen.
6. Telekommunikation
Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahme möglicherweise berührt werden. Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.
Es ist sicherzustellen, dass durch geplante Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden. Hierzu ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen Ausgabe 2013 zu beachten.
7. Einfriedigungen
Der Bund Naturschutz empfiehlt, Einfriedigungen sockelfrei mit einer Bodenfreiheit von mindestens 0,1 m auszuführen, um Tierwanderungen zu ermöglichen.

E) Verfahrensvermerke

Diese Satzung wurde vom Gemeinderat am _____ beschlossen und am _____ im Amtsblatt der Gemeinde ortsüblich gemäß § 10, Abs. 3 BauGB bekannt gemacht.
Sie ist damit in Kraft getreten.
Taching am See, den (Siegel)
.....
Ursula Haas, 1. Bürgermeisterin

Gemeinde Taching am See

Landkreis Traunstein



Neuaufstellung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung "Eging"

ENTWURF

LAGEPLAN M=1:1.000
Fassung: 16.04.2019

Vorhabensträger:

Datum, Unterschrift
Gemeinde Taching am See
Salzburger Straße 1
83329 Waging am See
Tel +49 (0) 8681 4005-0
Fax +49 (0) 8681 4005-60
www.taching.de
rathaus@waging.de

Entwurfsverfasser:

Datum, Unterschrift
Sonntagshornstraße 19
83278 Traunstein
Tel +49 (0) 861 98963-0
Fax +49 (0) 861 98963-47
info@s-a-k.de
www.s-a-k.de

Mühlbacher und Hölse

Herzog-Friedrich-Straße 12
83278 Traunstein
Tel +49 (0) 861 20925-24
Fax +49 (0) 861 20925-23
info@muehlbacher-hölse.de
www.muehlbacher-hölse.de