



**Klarstellungs- und Ergänzungssatzung  
gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB**

für

**Edenstetten – Weibing**

**Angaben zum Verfahren**

Aufstellungsbeschluss	vom 07.03.2019
1. Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 i. v. m. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB)	vom 26.03.2019 bis 09.05.2019
1. Behördenanhörung (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 i. v. m. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB)	vom 26.03.2019 bis 09.05.2019
Behandlung der Anregungen und Bedenken, Billigungsbeschluss	vom
2. Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 i. v. m. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB)	vom bis
2. Behördenanhörung (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 i. v. m. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB)	vom bis
Behandlung der Anregungen und Bedenken, Satzungsbeschluss	vom

LS

Bernried, den .....

Achatz  
Erster Bürgermeister

**Bekanntmachung/Inkrafttreten**

Die Satzung wurde am ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel bekannt gemacht.  
Die Satzung wird mit der Bekanntmachung rechtskräftig.

LS

Bernried, den .....

Achatz  
Erster Bürgermeister

# 5. Satzung

## **zur Änderung der Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Bereichs der Ortsteile Edenstetten und Weibing und die Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke (Klarstellungs- und Ergänzungssatzung)**

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern hat der Gemeinderat der Gemeinde Bernried in öffentlicher Sitzung am folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1 Gegenstand**

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Bereichs der Ortsteile Edenstetten und Weibing wurden in der Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Bereichs dieser Ortsteile und Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke, zuletzt geändert am 18.03.2016, festgelegt. Am Geltungsbereich der Klarstellungssatzung erfolgen keine Änderungen.

### **§ 2 Einbeziehung**

In den Geltungsbereich der Satzung werden gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB folgende **Außenbereichsflächen** im Westen des Satzungsgebietes einbezogen:

- Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 239 der Gemarkung Edenstetten

### **§ 3 Räumlicher Geltungsbereich**

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Bereichs Edenstetten und Weibing sind in den Lageplänen im Maßstab 1:1000 (Fassung vom 07.03.2019) dargestellt. Diese Lagepläne sind Bestandteil der Satzung.

### **§ 4 Bauliche Nutzung**

(1) Garagenvorplatz und –zufahrt bzw. Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten. Grundsätzlich sind Flächenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Gering belastetes Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Die Nutzung von gesammeltem Niederschlagswasser wird angeregt.

(2) Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen sich die jeweiligen Baufirmen vor Beginn von Grabungsarbeiten mit dem Bayernwerk in Verbindung setzen, damit die Kabeltrassen genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden können.

(3) Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtszeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßen- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es erforderlich, sich rechtzeitig mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur, Friedrich-Gauß-Str. 1, 94469 Deggendorf, in Verbindung zu setzen.

(4) Für die bauliche Nutzung des einbezogenen Bereiches wird aufgrund von § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 BauGB folgende planungsrechtliche Festsetzung getroffen:

- Art der baulichen Nutzung: Dorfgebiet
- Max. 7 m Wandhöhe über bestehendem Gelände
- Einfriedungen sind nur in sockelloser Bauweise (ohne durchgehenden Zaunsockel) zulässig, um die biologische Durchlässigkeit zu erhalten
- GRZ: max. 0,35
- Einzel- und Doppelhaus möglich; max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus sowie 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte
- Max. 2 Vollgeschosse

(5) Durch die Steinbrechanlage im Steinbruch Luhhof ist mit Immissionen zu rechnen, die grundsätzlich über der Wahrnehmbarkeitsschwelle liegen können. Die Lärmimmissionen müssen im gesetzlich vorgegebenen Rahmen und unter Berücksichtigung der vorliegenden behördlichen Auflagen geduldet werden. Sollte ein Grundstück verkauft werden, ist der Käufer über die situationsbedingten Immissionen zu informieren. Gleiches gilt für die naheliegenden landwirtschaftlichen Betriebe.

## **§ 5 In-Kraft-Treten**

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

Bernried, den  
Gemeinde Bernried

Achatz  
Erster Bürgermeister

Siegel

# **BEGRÜNDUNG**

## **zur Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Bereich Edenstetten - Weibing**

### **1. Lagebeschreibung**

Der Bereich Edenstetten - Weibing ist einer der Hauptorte der Gemeinde Bernried. Es liegt überwiegend Wohnnutzung, teilweise gemischt mit landwirtschaftlichen Betrieben und kleineren Gewerbebetrieben, vor.

Sowohl der Geltungsbereich der Klarstellungssatzung als auch der Bereich der Ergänzungssatzung liegen außerhalb des Landschaftsschutzgebietes Bayer. Wald.

### **2. Erfordernis der Planung**

Der Gemeinde liegt eine Anfrage vor, auf dem Grundstück Fl.-Nr. 239 (Teilfläche) der Gemarkung Edenstetten ein Bauvorhaben zu verwirklichen.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Bernried ist der maßgebende Bereich als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Der betroffene Bereich wird nicht von der bestehenden Innenbereichssatzung Edenstetten – Weibing erfasst. Die Satzungsgrenze verläuft südlich im Anschluss an dem geplanten Einbeziehungsbereich der Ergänzungssatzung. Das o. g. Grundstück befinden sich im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Erweiterungsmöglichkeiten nach Norden sind aufgrund Nassflächen/Gräben nicht möglich. Gleiches gilt aufgrund topografischer Gründe für die gegenüberliegende Straßenseite.

### **3. Ziele und Zwecke der Planung**

Das Ziel der Antragsteller, auf dem o. g. Grundstück ein Bauvorhaben zu errichten, könnte mit einer Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erreicht werden. Der daneben liegenden Bereich wurde bereits per Satzung als Innenbereich deklariert (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

Mit der Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB wird die in den Lageplänen dargestellte Fläche in den durch Satzung deklarierten Innenbereich einbezogen. Die zugrunde liegende Ergänzungssatzung zielt auf die städtebaulich geplante Entwicklung und Ordnung der Gemeinde Bernried ab.

### **4. Verfahren**

Gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB werden die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB angewandt.

## **5. Erschließung**

Die Erschließung des betroffenen Bereiches ist durch die gemeindliche Wasserversorgung gesichert. Der Anschluss an die öffentliche Entwässerungseinrichtung kann hergestellt werden und ist in Hinblick auf den geringen Umfang des geplanten Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung auch gesichert.

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über die Gemeindeverbindungsstraße Fl.-Nr. 354/2, Gemarkung Edenstetten.

# Auszug Flächennutzungsplan

