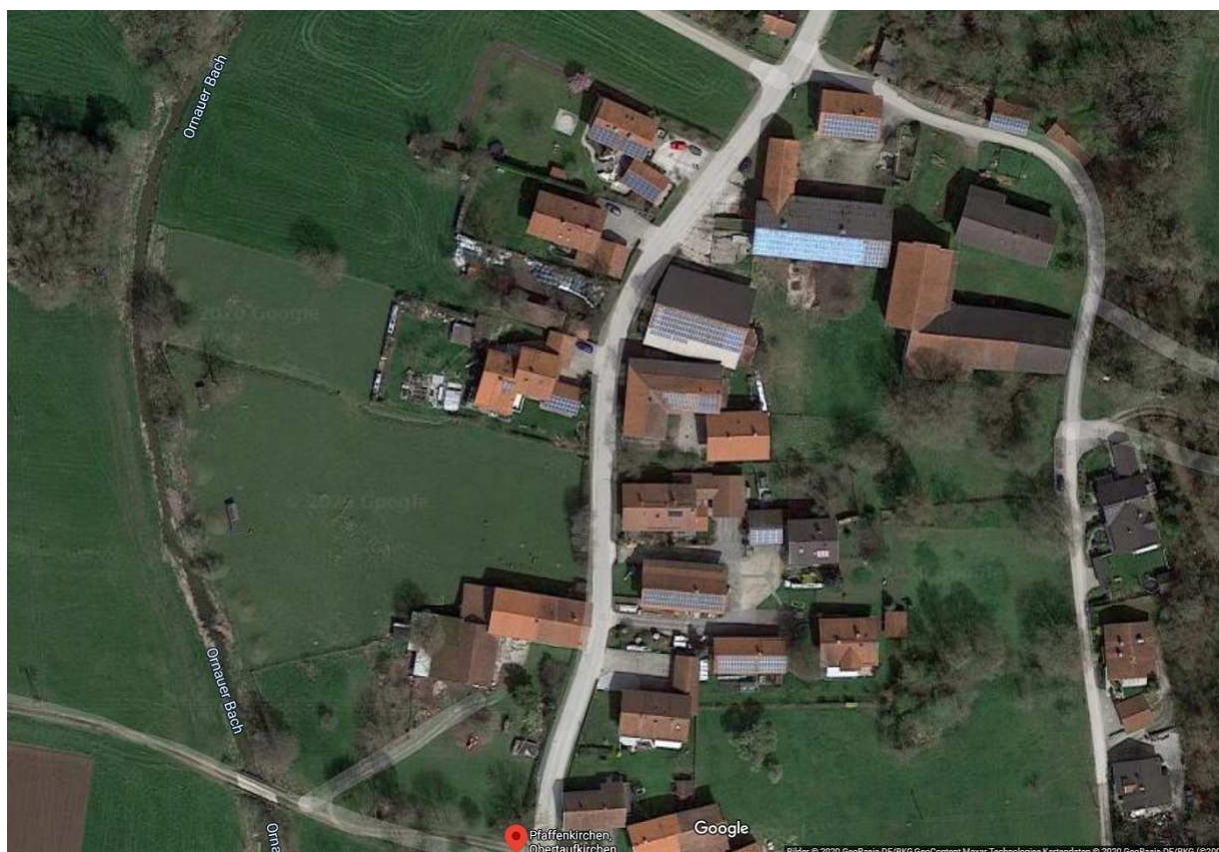


Außenbereichssatzung

„Ortsteil Pfaffenkirchen – (westlich der Ortsdurchfahrt Pfaffenkirchen)“

Gemeinde : Obertaufkirchen
Landkreis : Mühldorf am Inn
Regierungsbezirk : Oberbayern



Gemeinde Obertaufkirchen
Am Sportplatz 5
84419 Obertaufkirchen

Erstellungsdatum : 09.12.2020

Geändert :

Endfassung :

Präambel:

Die Gemeinde Obertaufkirchen erlässt aufgrund des § 35 Abs. 6 i.V.m. den § 3, 10 Abs. 3 und 13 Abs. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017, der Baunutzungsverordnung (BauNVO), Neubekanntmachung vom 17.01.1990 in der ab 01.10.2017 geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016, folgende

Außenbereichssatzung zur Lückenfüllung

„Ortsteil Pfaffenkirchen – (westlich der Ortsdurchfahrt Pfaffenkirchen)“

§ 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 Gewerbebetreibenden dienende Vorhaben im Außenbereich

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

§ 3 – Zulassung von Vorhaben

Bauplanungsrecht:

Vorhaben im Sinne des §§ 1 und 2 dieser Satzung sind nur zulässig, wenn sie sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Für das bislang unbebaute Grundstück Fl.Nr. 1245/2 werden ergänzend folgende Festsetzungen nach § 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB getroffen, die Vorrang vor der allgemeinen Regelung in § 3 Satz 1 dieser Satzung genießen:

A. Festsetzungen

1. Art und Maß der Nutzung





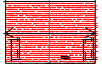
- 1.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die maximale überbaubare Fläche, die maximale Geschoßfläche und durch die festgesetzte Zahl der Geschosse fixxiert.



Wohngebäude	max. 160 m² Grundfläche je Baufenster für Wohngebäude
Garagen / Carport's	max. 60 m² Grundfläche je Baufenster für Garagen
Technik / Garage	max. 60 m² Grundfläche je Baufenster für Technik- Garagengebäude
Wohngebäude	max. 320 m² Geschoßfläche je Baufenster für Wohngebäude

Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen, einschließlich der zugehörigen Treppenträume mit ihren Umfassungswänden, sind bei der Ermittlung der Geschoßfläche mitzurechnen.

- 1.3 **II** max. 2 „Vollgeschosse“
 (redaktioneller Hinweis zum Begriff „Vollgeschoss“:
 Auf die Überleitungsvorschrift des Art. 83 Abs. 7 BayBO wird
 verwiesen).

B. Festsetzung durch Planzeichen

- 2.1  Räumlicher Geltungsbereich der Satzung
- 2.2  Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
 Gartenseitige Wintergärten dürfen die Baugrenze max. 2,00 m,
 insgesamt jedoch mit max. 12,00 m² Grundfläche je Baufenster
 überschreiten.
- 2.3  Flächenumgrenzung für Garagen, Carport's und Nebengebäude
- 2.4 Die Zahl der Wohneinheiten wird wie folgt begrenzt:
 Einzelhaus: max. 2 WE,
 Doppelhaus: max. 2 WE (d. h. 1 WE je Doppel-
 haushälfte)
- 2.5 1245/2 Flurstücknummer
- 2.6  bestehende Gebäude
- 2.7  neu zu errichtende Gebäude

- 2.8 **St** Fläche für private Stellplätze, Stellplatztiefe max. 5,00 m
- Folgender Stellplatzschlüssel pro Wohneinheit wird festgesetzt:
mind. 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit.
- 2.9  neu zu pflanzende Bäume
- 2.10  private Erschließungsstraße
- 2.11 4.50 Vermessung in Meter, z.B. 4.50 m

Nachfolgende Festsetzungen gelten für den gesamten räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung:

Natur- und Landschaftspflege:

Bestehende ortsbildprägende Einzelgehölze sind zu erhalten oder durch geeignete Arten zu ersetzen.

Eventuell vorhandene kartierte Biotope unterliegen gesetzlichem Schutz gemäß § 30 BNatSchG bzw. Art. 16 BayNatSchG.

Im Bauplan sind Geländeschnitte in ausreichender Anzahl zur Beurteilung der Einfügung in das Gelände darzustellen. Notwendige Abgrabungen bzw. Aufschüttungen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

Oberflächenbefestigungen von Wegen und Flächen sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen und soweit möglich mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen.

Mit dem jeweiligen Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Dieser ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Niederschlagswasser:

Die Regenwasserableitung auf der Flnr. 1245/2, Verrohrung DN 400, sowie die geplante Verlängerung der Verrohrung DN 400 auf der Flnr. 1245/3, als auch der bestehende offene Graben auf der Flnr. 1245/3 ist in notarieller Form durch eine im Grundbuch einzutragende Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde Obertaufkirchen zu sichern.

Altlasten:

Im Plangebiet sind der Gemeinde keine Altlasten bekannt.

Immissionsschutz:

Durch die ortsübliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können gelegentlich Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen entstehen, die nicht vermeidbar sind. Diese Belastungen sind als ortsüblich und zumutbar einzustufen und zu dulden.

Bei Neubauten sind die entsprechenden Abstände zur Landwirtschaft entsprechend den Abstandsregelungen in den Arbeitspapieren „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ des Bayerischen Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ zu berücksichtigen.

§ 4 – Räumlicher Geltungsbereich

Für den Geltungsbereich ist der Lageplan maßgebend, der Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 5 – Inkrafttreten

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

Obertaufkirchen, den

Gemeinde Obertaufkirchen

Franz Ehgartner – 1. Bürgermeister

Begründung:

I. Voraussetzungen für die Erstellung der Außenbereichssatzung

Angesichts der geringen Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe ist der Ortsteil Pfaffenkirchen nicht mehr überwiegend landwirtschaftlich geprägt.

Es ist Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden, die deutlich überwiegt.

Grundsätzlich ist der Außenbereich, abgesehen von privilegierten Bauvorhaben, von jeder zusätzlichen Bebauung freizuhalten.

Die Vorschrift des § 35 Abs. 6 BauGB hält an diesen Grundsätzen fest, lässt aber in beschränktem Maße eine zusätzliche Wohnbebauung sowie kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe zu.

Durch die Außenbereichssatzung wird hier, unter klarer Abgrenzung der Zulässigkeit, planungsrechtlich die Möglichkeit geschaffen, Wohnzwecken dienende Vorhaben und Vorhaben, die einem kleineren Handwerks- oder Gewerbebetrieb dienen, zu ermöglichen.

Grundsätzlich sollen sich neue Gebäude sowie Um- und Anbauten angemessen in den Bestand einfügen.

Die speziellen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen in § 3 der Satzung sollen dazu dienen, die künftige Bebauung des Grundstücks Flnr. 1245/2 in das naturräumliche Landschafts- und das bestehende Siedlungsbild einzubinden.

II. Erschließung

Die Wasserversorgung ist durch die bestehende zentrale Anlage des Wasserzweckverbandes der Isener Gruppe sichergestellt.

Die Abwasserbeseitigung ist im Entsorgungskonzept der Gemeinde Obertaufkirchen integriert und sichergestellt.

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt über in 5,00 m³ Nutzinhalt festgelegten Regenwasserzisternen. Das Überwasser wird über die bestehende Regenwasserkanalisation des Ortsteiles Pfaffenkirchen dem Ornaubach zugeführt und eingeleitet.

Die bestehende Gemeindestraße ist als Zufahrt ausreichend für die bestehende und geplante Bebauung.

III. Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die ortsübliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gelegentlich Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen entstehen können, die nicht vermeidbar sind.

Diese Belastungen sind als ortsüblich und zumutbar einzustufen und zu dulden.

Bei Neubauten sind die entsprechenden Abstände zur Landwirtschaft entsprechend den Abstandsregelungen in den Arbeitspapieren „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ des Bayerischen Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ zu berücksichtigen.

IV. Altlasten, Immissionsschutz

Belastete Bereiche (Altlasten) und möglicherweise belastete Bereich (Verdachtsflächen) sind im Satzungsgebiet sowie in der näheren Umgebung nicht

bekannt. Im Bereich der angrenzenden Grundstücke hat es bisher keine besonderen Erkenntnisse gegeben, so dass eine negative Beeinflussung ausgeschlossen wird.

V. Hochwasserschutz

Ein kleiner Teil des westlichen Grundstücksbereiches der Flnr. 1245/2 liegt im Auslaufbereich der Überflutungsflächen des Ornaubaches.

Als Grundlage werden hier die Berechnungen des Planungsbüro Behringer & Partner mbB, als auch die Abstimmung mit dem WWA (Hydrologisches Gutachten) in Ansatz gebracht, welche Bestandteile dieser Satzung sind.

Verfahrensvermerke der Satzung nach 35 Abs. 6 BauGB

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Ortsteil Pfaffenkirchen (westlich der Ortsdurchfahrt Pfaffenkirchen)“ beschlossen.

Siegel

Obertaufkirchen, den 1. Bürgermeister
Ehgartner Franz

2. Öffentliche Auslegung:

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

Siegel

Obertaufkirchen, den 1. Bürgermeister
Ehgartner Franz

3. Beteiligung der Behörden:

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

Siegel

Obertaufkirchen, den 1. Bürgermeister
Ehgartner Franz

4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Obertaufkirchen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom
die Außenbereichssatzung „Ortsteil Pfaffenkirchen (westlich der Ortsdurchfahrt
Pfaffenkirchen)“ in der Fassung vom beschlossen.

Siegel

Obertaufkirchen, den 1. Bürgermeister
Ehartner Franz

5. Bekanntmachung

Die ortsübliche Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am
Die Außenbereichssatzung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den
ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Obertaufkirchen, Am
Sportplatz 5, 84419 Obertaufkirchen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf 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).

Siegel

Obertaufkirchen, den 1. Bürgermeister
Ehgartner Franz

Obertaufkirchen, den 09.12.2020 Entwurfsverfasser:



geändert:
Obertaufkirchen, den

Endfassung:
Obertaufkirchen, den