

---

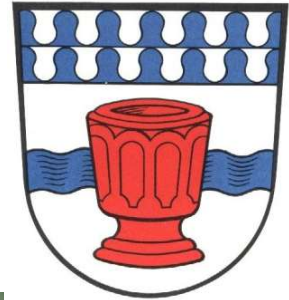
# AUSSENBEREICHSSATZUNG ORTSTEIL OBERBERGHAM 1. ÄNDERUNG

---

**GEMEINDE OBERTAUFKIRCHELANDKREIS**

**MÜHLDORF a. INN**

**REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN**



LUFTBILD  
OBERBERGHAM

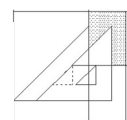
Erstellt : 06.02.2021

Geändert:

PLANVERFASSER:



ARCHITEKT.DIPL.ING.FH ANDREAS MAIER  
STIERBERG 7. 84419 OBERTAUFKIRCHEN  
TEL.: 08082-1612 – FAX: 08082-5523



# AUSSENBEREICHSSATZUNG GEMEINDE OBERTAUFKIRCHEN ORTSTEIL OBERBERGHAM nach § 35 Abs. 6 BauGB

## 1. Änderung

---

### 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 § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 folgende **1. Änderung der Außenbereichssatzung** für den Bereich **Oberbergham**:

### § 1 Festsetzung durch Planzeichen und Text

Die Festsetzungen durch Planzeichen und Text sind von folgenden Änderungen betroffen. Im Übrigen gilt unverändert die rechtskräftige „Außenbereichssatzung Oberbergham“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.01.2018.

#### Ergänzende bzw. geänderte Festsetzungen:

Die Nummerierung erfolgt analog bzw. fortlaufend zur rechtskräftigen „Außenbereichssatzung Oberbergham“.

### III Erschließung:

#### Trinkwasserversorgung

Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

#### Abwasser

Die Abwasserbehandlung erfolgt nach aktuellem Abwasserkonzept der Gemeinde Obertaufkirchen über Kleinkläranlagen. Hierbei ist das aktuelle LfU Merkblatt 4.4/22, Abschnitt 3 „Anforderungen an Einleitung von häuslichem und kommunalem Abwasser sowie an Einleitungen aus Kanalisationen“ zu beachten. Die Kleinkläranlagen sind mit biologischer Stufe auszuführen und von einem Privaten Sachverständigen (PSW) abzunehmen.

#### Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von Dachflächen oder privaten Hof- und Zufahrtsflächen ist, sofern bei geeignetem Boden möglich, breitflächig vor Ort auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Die Versickerung ist bei Einhaltung der Randbedingungen der NWFreiV in

Verbindung mit der TRENGW genehmigungsfrei. Sickerschächte sind nur in begründeten Ausnahmen zulässig.

Bei Einleitung des anfallenden Regenwassers von Dach- und Hofflächen in geeignete Vorfluter sind die Vorgaben der TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) zu beachten. Die Beseitigung des Niederschlagswassers ist durch einen geeigneten Entwässerungsplan mit dem Bauantrag nachzuweisen. Die Art der Beseitigung ist vorher mit der fachkundigen Stelle beim Landratsamt Mühldorf am Inn abzustimmen.

### Wasserwirtschaft

Starkniederschläge und damit verbundene Sturzfluten sind kaum vorhersehbare Ereignisse, die aber bei realem Auftreten sehr große Schäden hervorrufen können. Starkregenereignisse können flächendeckend überall auftreten und werden voraussichtlich durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Vor diesem Hintergrund ist es unabdingbar, alle Möglichkeiten zur Minimierung der potenziellen Schäden ins Auge zu fassen.

Die Rohfußbodenoberkante der geplanten Gebäude sollte mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, auch Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grund- noch Oberflächenwasser zutreten kann, von diesen Bereichen ferngehalten und schadlos aus dem relevanten Bereich abgeleitet wird. Um das Wasser bei Starkregenereignissen von den Gebäuden fernzuhalten, kann weiterhin das Gelände entsprechend modelliert werden (z.B. Geländeneigung weg von den Gebäuden, Modellierung von Mulden).

§37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist entsprechend zu berücksichtigen.

### **Informationen zu Hochwasser und Versicherungen**

Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen.

Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums wird verwiesen:

[www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser](http://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser) .

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. Flyer: Vorausdenken - elementar versichern (weitere Informationen: [www.elementar-versichern.de](http://www.elementar-versichern.de) ).

Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ist die Entsorgung von Bodenmaterial frühzeitig zu planen, wobei die Vermeidung bzw. Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche zu bevorzugen ist. Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind getrennt abzutragen, zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. (Berücksichtigung von DIN 18915, DIN 19731 und DIN 19639 sowie Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.

### **Förderung regenerativer Energien (Wärmenutzung)**

Der geologische Aufbau und die Grundwasserverhältnisse eines Standortes bestimmen entscheidend die grundsätzlichen Möglichkeiten der thermischen Nutzung des Untergrundes. Es ist empfehlenswert, sich vorab mit dem Landratsamt Mühldorf am Inn

und dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abzustimmen.

## VI Denkmalschutz

Für das Ausgraben und Auffinden von Bodendenkmälern gelten folgende gesetzliche Grundlagen:

### Art. 7 BayDSchG - Ausgraben von Bodendenkmälern

(1) <sup>1</sup> Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. <sup>2</sup> Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

(2) ...

(3) ...

(4) <sup>1</sup> Wer in der Nähe von Bodendenkmälern, die ganz oder zum Teil über der Erdoberfläche erkennbar sind, Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, bedarf der Erlaubnis, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines dieser Bodendenkmäler auswirken kann. <sup>2</sup> Art. 6 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 gelten entsprechend.

(5) ...

Für das Auffinden von Bodendenkmälern gelten folgende denkmalschutzrechtliche Vorgaben:

### Art. 8 BayDSchG - Auffinden von Bodendenkmälern

(1) <sup>1</sup> Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. <sup>2</sup> Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. <sup>3</sup> Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. <sup>4</sup> Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

(3) ...

(4) Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstands sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

(5) Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

## § 2 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit dem Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Fertigungsdaten:

## **Begründung zur 1. Änderung**

Der Bereich des erweiterten Geltungsbereiches grenzt im süd-östlichen Bereich unmittelbar an den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung der Gemeinde Obertaufkirchen, Ortsteil Oberbergham, an.

Auf diesem Grundstücksteil befinden sich derzeit untergeordnete Nebengebäude.

Es ist beabsichtigt, hier ein Wohnhaus zu errichten.

Deshalb soll durch die 1. Änderung der bestehenden Satzung der bestehende Geltungsbereich gemäß beiliegendem Lageplan ergänzt werden.

Mit der Schaffung des Baurechtes für die Errichtung eines Wohnhauses soll es Kindern einer in Oberbergham ansässigen Familie ermöglicht werden, sich am Heimatort niederzulassen und Familien zu gründen. Einer Überalterung der Bevölkerungsstruktur bzw. dem Abwandern der jüngeren Generationen wird damit entgegengewirkt. Der Charakter der Ortschaft Oberbergham wird damit nicht verändert. Der Eingriff in das Erscheinungsbild ist nur minimal und verträgt sich mit dem bestehenden Ortsbild.

Das neu definierte Satzungsgebiet ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da der Geltungsbereich die bereits bestehende Ortsstruktur abrundet und nicht über die nördlich vorhandene bzw. geplante Bebauung und die westlich vorhandene Bebauung hinausgreift.

Im Übrigen gelten die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen weiter.

### Art der Änderung

Ausweitung des räumlichen Geltungsbereiches nach Osten im Bereich der Flurnummer 438.

### **Festsetzung durch Planzeichen:**

Die Festsetzungen durch Planzeichen werden unverändert aus der Urfassung übernommen bzw. durch die neu aufgenommenen Planzeichen und Hinweise ergänzt.

### **Grünordnung:**

Ergänzend und in Modifizierung zu den Festsetzungen zur Grünordnung in § 3 der rechtskräftigen Außenbereichssatzung Oberbergham gilt hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung Folgendes:

#### **Ä1**

##### Eingriffsregelung:

Zu jedem Bauantrag mit einer Neuversiegelung über 200 m<sup>2</sup> oder bei dem laut Satzung zu erhaltende Gehölze entfernt werden müssen, ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, welcher eine landschaftsgerechte Einbindung der Baukörper sowie die Ermittlung des gemäß Bayerischer Kompensationsverordnung entstehenden Kompensationsbedarfs und zugehöriger Ausgleichsmaßnahmen beinhaltet. (§ 14 ff BNatSchG i.V.m. § 17 Abs. 4 BNatSchG).

Weiter gelten die Festsetzungen durch Text und Planzeichen, sowie die nachrichtlichen Übernahmen, Kennzeichen und Hinweise der rechtsverbindlichen Außenbereichssatzung.

# **Verfahrensvermerke d. Satzung nach 35 Abs. 6 BauGB**

## **1. Aufstellungsbeschluss:**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung der 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Oberbergham“ beschlossen.

Obertaufkirchen, den ..... -Siegel-  Franz Ehgartner, 1. Bürgermeister

## **2. Öffentliche Auslegung:**

Der Entwurf der 1. Änderung 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.

Obertaufkirchen, den ..... -Siegel-  Franz Ehgartner, 1. Bürgermeister

## **3. Beteiligung der Behörden:**

Zu dem Entwurf der 1. Änderung 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.

Obertaufkirchen, den ..... -Siegel-  Franz Ehgartner, 1. Bürgermeister

## **4. Satzungsbeschluss:**

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... die 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Oberbergham“ in der Fassung vom ....., geändert am ..... beschlossen.

Obertaufkirchen, den ..... -Siegel-  Franz Ehgartner, 1. Bürgermeister

## **5. Ausgefertigt:**

Obertaufkirchen, den ..... –Siegel-

\_\_\_\_\_  
Franz Ehgartner, 1. Bürgermeister

#### **8. Bekanntmachung:**

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am ..... Die 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Oberbergham“ mit der Begründung in der Fassung vom ....., geändert am ....., wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeindeverwaltung 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).

Obertaufkirchen, den ..... –Siegel-

\_\_\_\_\_  
Franz Ehgartner, 1. Bürgermeister