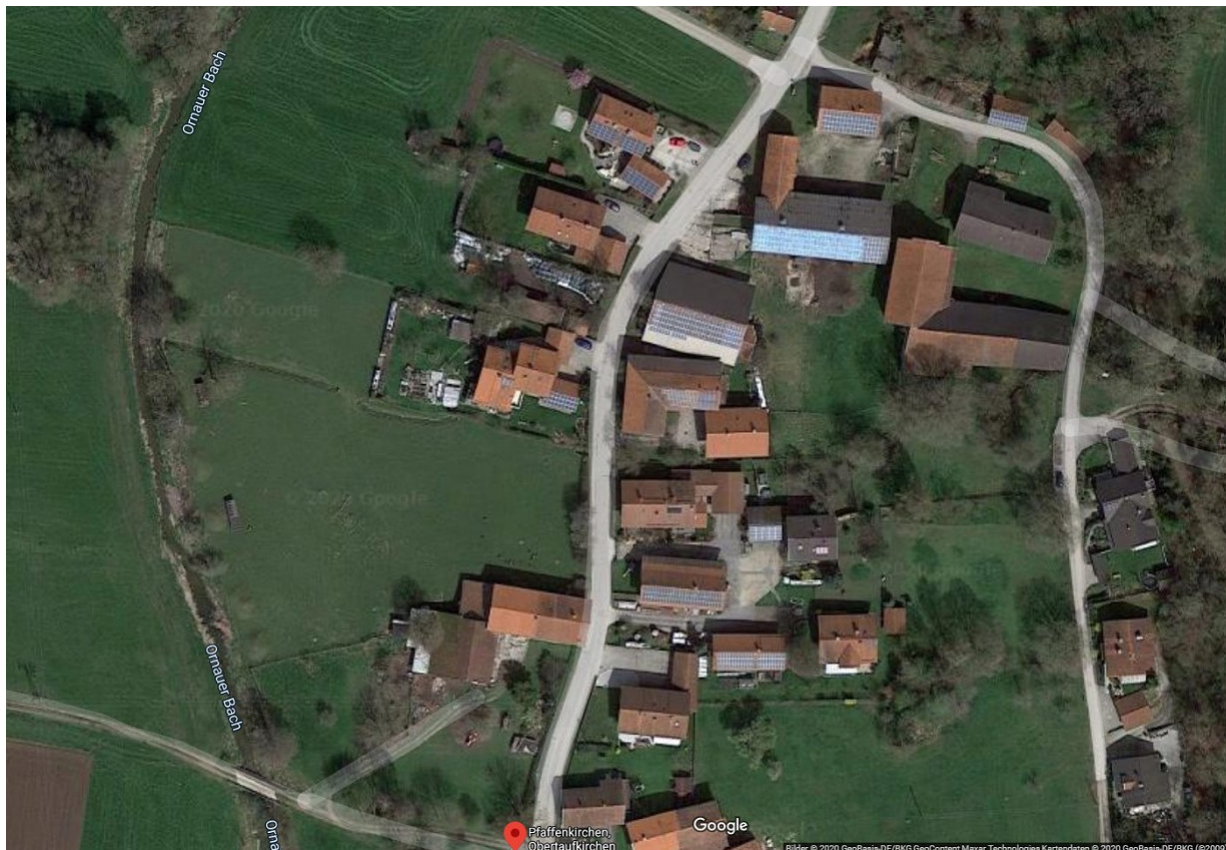


Außenbereichssatzung

„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 : 10.03.2021

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 **Gesetz vom 23.12.2020**, 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 **§1 des Gesetzes vom 09.03.2021**, 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 fixiert.

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 Treppenräume 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).

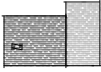
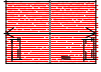


1.4 Niederschlagswasser:
 Die Nutzung von gesammeltem Regenwasser zur
 Gartenbewässerung wird empfohlen.

Überschüssiges unverschmutztes Niederschlagswasser von
 Dachflächen und sonstigen Flächen ist in ausreichend
 dimensionierte Sammelschächte auf dem Grundstück einzuleiten.
 Das Überwasser ist in die auf der Fl.Nr. 1245/2, Gemarkung
 Obertaufkirchen, bestehende Regenwasserableitung des Ortsteiles
 Pfaffenkirchen - Verrohrung DN 400 bzw. den bestehenden
 offenen Graben auf der Fl.Nr. 1245/3 - mit einem Drosselabfluss
 von max. 0,2 l/sec. dem Ornaubach zuzuführen und einzuleiten.

Die Regenwasserableitung auf der Fl.Nr. 1245/2, Verrohrung DN
 400, als auch der bestehende offene Graben auf der Fl.Nr. 1245/3
 sind in notarieller Form durch eine im Grundbuch einzutragende
 Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde Obertaufkirchen zu sichern.

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 Doppelhaushälfte)
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	Vermassung 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 Biotop 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.

Im - für die Einzelbauvorhaben - einzureichenden Freiflächengestaltungsplan sind eine angemessene Durchgrünung und Ortsrandgestaltung sowie die Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen gemäß der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) darzustellen.

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 Fl.Nr. 1245/2 in das naturräumliche Landschafts- und das bestehende Siedlungsbild einzubinden.

II. Erschließung

Trinkwasserversorgung:

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

Abwasser:

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

Niederschlagswasser:

Grundsätzlich ist für eine Einleitung in oberirdische Gewässer eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) erfüllt sind.

Zufahrt:

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 Fl.Nr. 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.

Starkniederschläge:

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. Bitte beachten Sie hierzu die Hochwasserschutzfibel zur wassersensiblen Bauweise des Bundesbauministeriums

www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser

Weiterhin wird auf die Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung hingewiesen:

<https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen: www.elementar-versichern.de)

VI. Denkmalschutz

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

Art. 7 BayDSchG - Ausgraben von Bodendenkmälern

(1) 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. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

(2) ...

(3) ...

(4) 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. 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) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 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. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. 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.

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 Franz Ehgartner
1.Bürgermeister

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 Franz Ehgartner
1.Bürgermeister

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 Franz Ehgartner
1.Bürgermeister

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 Franz Ehgartner
1.Bürgermeister

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 Franz Ehgartner
1.Bürgermeister

Obertaufkirchen, den 09.12.2020 Entwurfsverfasser:



geändert:
Obertaufkirchen, den **10.03.2021**

Endfassung:
Obertaufkirchen, den