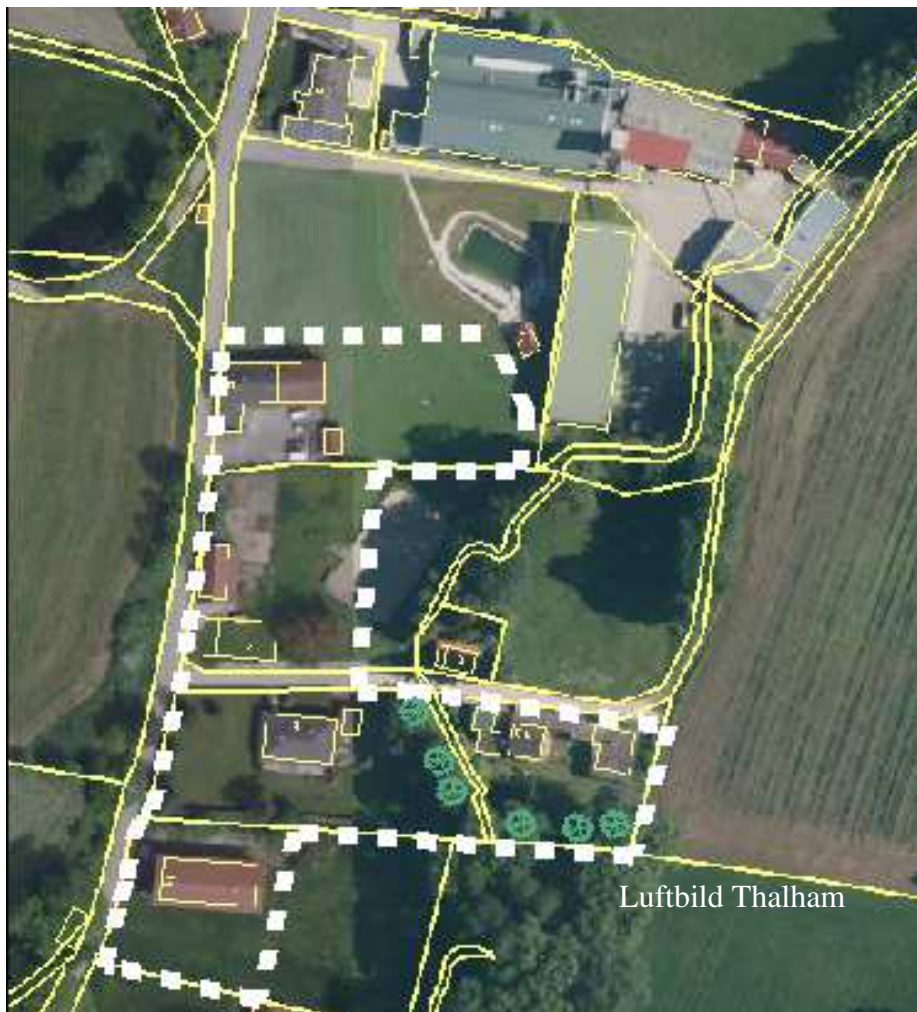
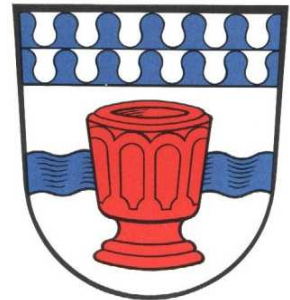

AUSSENBEREICHSSATZUNG ORTSTEIL THALHAM

GEMEINDE OBERTAUFKIRCHEN

LANDKREIS MÜHLDORF a. INN

REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN



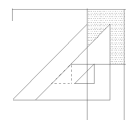
Erstellt : 14.11.2018

Geändert:

PLANVERFASSER:



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



AUSSENBEREICHSSATZUNG

GEMEINDE OBERTAUFKIRCHEN

ORTSTEIL THALHAM

Nach § 35 Abs. 4 BauGB

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 27.01.1990 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:

§ 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 Gewerbebetrieben 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 der §§ 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. (Erschließung siehe gesonderten Punkt)

Natur- und Landschaftspflege:

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

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

Im Bauplan sind die 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.

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.

Siehe auch

Punkt IV „Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen“.

§ 4 – Räumlicher Geltungsbereich

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

§ 5 – In-Kraft-Treten

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

Obertaufkirchen, 22.10.2018

für die Gemeinde Obertaufkirchen

Franz Ehgartner
1. Bürgermeister

I Lage:

Die Gemeinde Obertaufkirchen liegt im westlichen Teil des Landkreises Mühldorf am Inn.

II Voraussetzung für die Erstellung einer Außenbereichssatzung:

Im Plangebiet befinden sich derzeit eine ehemalige Schmiede mit zugehörigen Wohn- und Nebenräumen sowie verschiedene Wohnhäuser. Daneben bestehen im Ortsteil Thalham noch ein praktizierender landwirtschaftlicher Betrieb, ein Wohnhaus mit landwirtschaftlich genutzten Nebenräumen und ein größerer Schreinereibetrieb mit Werkstatt- und Lagerräumen sowie ein weiteres Wohnhaus mit Arbeiterwohnungen. Angesichts der geringen Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe ist der Ortsteil Thalham nicht mehr überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Es ist Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden. Die Voraussetzungen zur Aufstellung der Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches sind gegeben. Ziel der Satzung ist es, eine sinnvolle Nutzung oder Ersatzbauten für die teilweise leerstehenden Gebäude zu ermöglichen. Außerdem soll die Möglichkeit gegeben werden, für junge Familien Wohnhäuser zu errichten und am Heimatort Familien zu gründen, um einer Überalterung der Bevölkerungsstruktur bzw. dem Abwandern der jüngeren Generation entgegenzuwirken. Weiter sollen Wohnräume für Arbeiter und eine Betriebsansiedlung eines kleineren nichtstörenden Gewerbebetriebes (IT Bereich) ermöglicht werden.

Der Charakter der Ortschaft Thalham wird damit nicht verändert.

Eine Orientierung am Gebäudebestand ist gegeben.

Das neu definierte Satzungsgebiet ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da der Geltungsbereich nicht oder nur geringfügig über die vorhandene Ortssituation hinausgreift, sondern lediglich die in der Örtlichkeit ablesbare Struktur ergänzt.

III Erschliessung:

Die Wasserversorgung erfolgt über Einzelanschlüsse durch die Isener Gruppe. Die Abwasserbehandlung erfolgt über private Kleinkläranlagen mit biologischer Nachreinigung. Hier sind ebenfalls von den Bauwerbern die Nachweise der Abwasserbehandlung zu erbringen.

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

Mit dem Bauantrag ist ein Entwässerungsplan mit Darstellung der Regenwasserableitung und der Schmutzwasserbehandlung einzureichen. Eine vorherige Abstimmung ist erforderlich.

IV 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.

V Einzelbauvorhaben:

Die Einzelbauvorhaben sind zur Lückenfüllung in der Splittersiedlung möglichst nahe am Bestand anzuschließen. Die Bauanträge sind in enger Abstimmung mit der Gemeinde, der Baubehörde und der Unteren Naturschutzbehörde zu fertigen.

VI Denkmalschutz:

Auffinden von Bodendenkmälern:

Auf den Art. 8. 1-2 DschG wird verwiesen. „Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unmittelbar 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 Leiter der Arbeiten, die zum Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Baudenkmäler:

Durch diese Satzung werden die Baudenkmäler auf Fl.Nr. 319/2 (Thalham 12, Thalham 13) und auf Fl.Nr. 324 (Thalham 9) nicht beeinträchtigt. Beide Grundstücke mit Baudenkmälern werden bewusst nicht in den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung einbezogen.

Verfahrensvermerke d. Satzung nach 35 BauGB

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung der Außenbereichs-Satzung „Thalham“ beschlossen.

Obertaufkirchen, den -Siegel- 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.

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

3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Außenbereichssatzungsänderung 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. Erneute öffentliche Auslegung nach Änderung des Satzungsentwurfes:

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Entwurf in der Fassung vom geändert. Aus diesem Grund wurde gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch –BauGB- der Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom, geändert am, 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

5. Erneute Beteiligung der Behörden nach Änderung des Satzungsentwurfes:

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Entwurf in der Fassung vom geändert. Aus diesem Grund erfolgte eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom bis einschließlich

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

6. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die Außenbereichs-Satzung „Thalham“ in der Fassung vom, geändert am, beschlossen.

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

7. Ausgefertigt:

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

8. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am Die Außenbereichs-Satzung „Thalham“ 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 Außenbereichs-Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

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