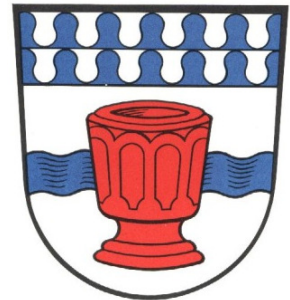

AUSSENBEREICHSSATZUNG ORTSTEIL THALHAM

GEMEINDE OBERTAUFKIRCHEN

LANDKREIS MÜHLDORF a. INN

REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN



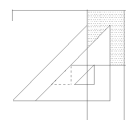
Erstellt : 14.11.2018

Geändert: 16.01.2019

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. 6 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 Biotop 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 - Bodendenkmäler

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

§ 6 – In-Kraft-Treten

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

Obertaufkirchen, 14.11.2018
16.01.2019

für die Gemeinde Obertaufkirchen

Franz Ehgartner
1. Bürgermeister

Begründung:

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.

Mit dem jeweiligen Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, welcher eine landschaftsgerechte Einbindung der Baukörper bzw. eine Ermittlung des Kompensationsbedarfs gemäß Bayerischer Kompensationsverordnung beinhaltet (§ 14 ff BNatSchG i. V. m. § 17 Abs. 4 BNatSchG).

VI. Denkmalschutz:

VI.1. Bau- und Bodendenkmäler im Bereich des Ortsteiles Thalham

VI.1.1. Baudenkmäler:

D-1-83-135-30 Thalham 9. Kleinbauernhaus, erdgeschossiger Blockbau mit Kniestock und asymmetrischem Flachsatteldach, Mitte 18. Jh.

D-1-83-135-35 Thalham 12; Thalham 13. Zwei Funktionsbaracken im Gelände des ehem. KZ-Außenlagers Thalham, Typenbauten aus vorgefertigten Bauteilen, errichtet 1944 im Zusammenhang mit dem Rüstungswerk im Mühldorfer Hart

VI.1.2. Denkmalschutzrechtliche Vorgaben:

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

Auch im Nähebereich von Baudenkmälern gelten jedoch die Vorgaben der Art 4 bis 6 BayDSchG (insbesondere Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG - Erlaubnispflicht).

VI.2.1. Bodendenkmäler:

D-1-7739-0052 Obertägige und untertägige Teile des Konzentrationslagers „Thalham“ (1944-1945)

VI.2.2. Denkmalschutzrechtliche Vorgaben:

Im gesamten Plangebiet bedürfen Bodeneingriffe jeglicher Art in jedem Falle einer vorherigen Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG.

Art. 7 BayDSchG - Ausgraben von Bodendenkmälern

(1) ¹Wer 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. ²Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

(2) ...

(3) ...

(4) ¹Wer 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. ² Art. 6 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 gelten entsprechend.

(5) ...

Siehe hierzu auch § 5 der Satzung sowie die Festsetzungen auf dem Lageplan.

Für das Auffinden von Bodendenkmälern gelten folgende denkmalschutzrechtliche Vorgaben:

Art. 8 BayDSchG - Auffinden von Bodendenkmälern

(1) ¹Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. ²Zur 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. ³Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. ⁴Nimmt 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.

VII. Naturschutz und Landespflge:

Mit dem jeweiligen Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, welcher eine landschaftsgerechte Einbindung der Baukörper bzw. eine Ermittlung des Kompensationsbedarfs gemäß Bayerischer Kompensationsverordnung beinhaltet (§ 14 ff BNatSchG i. V. m. § 17 Abs. 4 BNatSchG).

VIII. Wasserwirtschaft:

Starkniederschläge und wild abfließendes Wasser

Auf Grund der Hanglage muss im Plangebiet auch mit wild abfließendem Wasser gerechnet werden, dabei ist auch das von außen zufließende Wasser zu beachten. Es besteht die Gefahr, dass bei Starkregen Wasser in die Gebäude eindringt. Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses 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. 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).

Abwasserbehandlung

Die Abwasserbehandlung erfolgt nach aktuellem Abwasserkonzept der Gemeinde Obertaufkirchen über Kleinkläranlagen. Ein Anschluss an die gemeindliche Kanalisation ist langfristig nicht vorgesehen. Hierbei ist das aktuelle LfU Merkblatt 4.4/22, Abschnitt 3 „Anforderungen an Einleitungen 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 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.

Informationen zu Hochwasser und Versicherungen

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

Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums wird verwiesen:

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

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

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.

Verfahrensvermerke der Satzung nach 35 BauGB

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung der Außenbereichssatzung „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 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. 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 Außenbereichssatzung „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 Außenbereichssatzung „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 Außenbereichssatzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

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