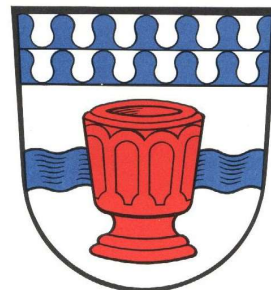

AUSSENBEREICHSSATZUNG ORTSTEIL DEUTENHEIM

Nach § 35 Abs. 6 BauGB – Erweiterung

GEMEINDE OBERTAUFKIRCHEN

LANDKREIS MÜHLDORF a. INN

REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN



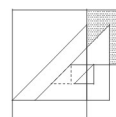
Luftbildaufnahme Deutenheim

Erstellt : 07.11.2015
.....
07.01.2016
Geändert:
30.04.2026 Ä1
12.08.2026 Ä2
Erweiterung:



PLANVERFASSER:

ARCHITEKT DIPL.ING.FH ANDREAS MAIER
STIERBERG 7. 84419 OBERTAUFKIRCHEN
TEL.: 08082-1612 –architekt.a-maier@t-online.de



Präambel:

*Die Gemeinde Obertaufkirchen erlässt folgende Erweiterung zur **Außenbereichssatzung** gem. §§ 35 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 3, 10 Abs. 3 und 13 Abs. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen des BauGB, der Bayerische Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO).*

§ 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.

Natur- und Landschaftspflege:

Bestehende ortsbildprägende Einzelgehölze sind zu erhalten oder durch geeignete Arten zu ersetzen. (siehe Lageplan)

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.

Wasserwirtschaft:

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude sollte mindestens ca. 25 cm über Straßenoberkante bzw. Gelände liegen (wenn möglich Kote angeben).

Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebsicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.)

Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

Altlasten:

Im Plangebiet sind der Gemeinde keine Altlasten bekannt.

§ 4 – Räumlicher Geltungsbereich

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

Ä1: Der Geltungsbereich wird gemäß Darstellung im Lageplan nach Süden erweitert.

§ 5 – In-Kraft-Treten

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

Obertaufkirchen,

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 existieren derzeit noch einige landwirtschaftliche Anwesen. Daneben bestehen noch einige weitere ehemalige landwirtschaftliche Anwesen, als Wohnhaus mit ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebenräumen. Angesichts der geringen Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe ist der Ortsteil Deutenheim 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.

Der Charakter der Ortschaft Deutenheim 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:

Ein Teil der Anwesen ist über den Wasser-Lieferungs-Vertrag der Isener Gruppe versorgt. Ein Teil hat Privatbrunnen. Das Anwesen der Fl.Nr. 1849 (Angermaier) hat einen eigenen Brunnen, der die Wasserversorgung sicherstellt.

Die Abwasserbehandlung erfolgt über private Kleinkläranlagen mit biologischer Nachreinigung. 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.

VII Naturschutz:

Das Planzeichen für das Amphibienlaichgewässer wird in der Plandarstellung berücksichtigt. Der Bereich des Amphibien Wanderkorridors ist von Bebauung freizuhalten. Der Gehölzstreifen ist zu erhalten.

VIII Wasserwirtschaftsamt:

Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregen- und Grundwasserrisiken ausdrücklich hingewiesen.

Auf die Informationen des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz zur wassersensiblen Siedlungsentwicklung wird verwiesen:

https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/abwasser/wassersensible_siedlungsentwicklung/index.htm

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. Auf die Informationen des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie wird verwiesen:

<http://www.elementar-versichern.de>

Ä1:

Erweiterung des Geltungsbereiches im südlichen Teil zur Erstellung eines Nebengebäudes und zur Kompensation der versiegelten und befestigten Flächen.

Siehe auch Ermittlung des Kompensationsumfanges, erstellt nach der BayKompV, Landschaftsarchitekturbüro grünfabrik, Wiesenfeld 14, 84544 Aschau a. Inn, vom 30.04.2026

Ä2:

Ergänzung der Festsetzungen zur Wasserwirtschaft unter § 3 der Satzung sowie der Hinweise zur Wasserwirtschaft unter Ziff. 8 der Satzungsbegründung

Bestandteile der Satzungserweiterung:

- Textteil
- Planteil
- Planteil Bestand und Kompensationsbedarf
- Ermittlung des Kompensationsumfanges nach BayKompV
- Planteil Kompensationsmaßnahmen

§ 4 Verfahrensvermerke zur Außenbereichssatzung Deutenheim – Erweiterung

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom..... die Aufstellung der Erweiterung der Außenbereichssatzung beschlossen.

Obertaufkirchen, den.....

-Siegel-

.....

Franz Ehgartner, 1. Bürgermeister

2. 2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Erweiterung 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:

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Obertaufkirchen, den.....

-Siegel-

.....

Franz Ehgartner, 1. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss;

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die Erweiterung der Außenbereichssatzung in der Fassung vom..... beschlossen.

Obertaufkirchen, den.....

-Siegel-

.....

Franz Ehgartner, 1. Bürgermeister

5. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10, Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am Die Außenbereichssatzung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Obertaufkirchen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 und Absatz 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