

Gemeinde Niedertaufkirchen
Landkreis Mühldorf a. Inn



Außenbereichssatzung
Fränking Nord



Luftbild Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern

Manfred Preitenwieser, Planungsbüro für Hochbau
Kellerweg 16, 84494 Neumarkt-Sankt Veit
Tel: 08639-8333
info@preitenwieser

Neumarkt-Sankt Veit 05.03.2024

Die Gemeinde Niedertaufkirchen erlässt aufgrund des § 35 Abs. 6 i.V.m. den § 3, 10 Abs. 3 und 13 Abs. 2 und 3 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist, Art. 81 der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist, der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist und Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385) geändert worden ist folgende Außenbereichssatzung:

1. Änderung der Außenbereichssatzung Gemeinde Niedertaufkirchen für den Ortsteil Fränking Nord nach § 35 Abs. 6 BauGB

§ 1 Die Außenbereichssatzung umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereichs liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken des Lageplans lt. §4 dieser Satzung.



Räumlicher Geltungsbereich der Außenbereichssatzung

§ 2 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs nach § 1 kann Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB, die Wohnzwecken [und nicht wesentliche störende Handwerksbetriebe dienen](#), nicht entgegengehalten werden, dass sie:

- Einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- Die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 3 Festsetzungen

3.01 [Vorgeschlagener Baukörper Entfällt](#)

Bei Neubauten sind die erforderlichen Abstände zwischen Landwirtschaft und Wohnen entsprechend den Abstandsregelungen in den Arbeitspapieren „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ des Bay. Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ zu berücksichtigen.

Zur Sicherstellung der Höhenlage sind im Rahmen der Einzelbaugestaltungen Geländeschnitte mit Höhenangaben des natürlichen und geplanten Geländes, der Geländeanschluss an benachbarte Grundstücke sowie ein Höhenbezugspunkt vorzulegen. (mindestens ein Längs- und ein Querschnitt).

3.02 Garagen können im Hauptkörper integriert, an diesen angebaut, oder frei innerhalb des Grundstückes plaziert werden, wenn. Die Anforderungen nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr.1 BayBO, eine Stauraumtiefe, von mind. 5,0m zu öffentl. Verkehrsflächen ein Abstand von mind. 4,0m zur äußeren Begrenzung der Satzung und ein Grenzabstand von mind. 0,50m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze eingehalten sind.

3.03 Nicht wesentlich störende Gewerbe- oder Handwerksbetriebe sind ebenfalls zulässig.

3.04

Die Bebauung im Satzungsbereich ist nur zulässig, wenn sie sich im Maß der baulichen Nutzung, der überbauten Grundstücksfläche und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Das geplante neue Wohngebäude ist mit einem Sattel- oder mit einem Walmdach zulässig.

3.05

Befestige Flächen für Zufahrten und Stellplätze sowie Hofstellen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

3.06

Festsetzungen zur Grünordnung



Mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichnete vorhandene Bepflanzungen sind in ihrem Bestand zu sichern, zu erhalten und zu pflegen. Für Neubaumaßnahmen erforderliche Fällungen sind zulässig und durch Ersatzpflanzungen auszugleichen, dies ist im Bauantrag detailliert darzustellen.



Baum, Neupflanzung
Pflanzgebot gem. §9 Abs. 1Nr. 25 für „heimische“ Laubgehölze wie Feld-Ahorn, Hainbuche, Vogel-Kirsche, Eberesche und/oder Obstgehölze lokaltypischer Sorten, ausschließlich als Hochstämme; Baumstandorte im Planteil sind innerhalb der Grundstücke variabel, in Verteilung und Gesamtzahl jedoch verbindlich.



Randeingrünung mit Obstbäumen lokaltypischer Sorten, ausschließlich als Hochstämme. Diese Flächen sind vom jeweiligen Eigentümer in ihrem Bestand zu sichern und als Ortsrandeingrünung dauerhaft zu erhalten. Einfriedungen zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind nur mit 1m Abstand von der Grundstücksgrenze zulässig.

Nadelgehölze aller Art sowie exotische, buntlaubige Züchtungen von Gehölzen dürfen nicht verwendet werden.

Einfriedungen sollen möglichst in Form von Staketenzäunen errichtet werden. Die maximale Höhe wird auf 1,1m festgesetzt. Im Zaunverlauf dürfen keine Sockel errichtet werden. Zwischen Oberkante Gelände und Unterkante Zaun sind wegen der Durchlässigkeit für Kleinsäuger mindestens 10cm frei halten.

§ 4

Hinweise

5.01



Flurstücksgrenze

5.02

815

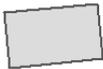
Flurnummer, z.B. 815

5.03



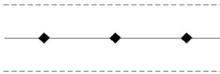
Vorhandene Wohngebäude

5.04



Vorhandene Nebengebäude

5.05



Vorhandene 20 kV-Freileitung
mit Schutzstreifen

5.06

Erschließungsvoraussetzungen:

Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasser-Versorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

Das anfallende gesammelte Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Straßenflächen ist unter Beachtung der „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) über die bestehende Entwässerungsleitung in den Taufkirchener Bach abzuleiten.

5.07

Immissionen:

Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist ohne Einschränkung zu dulden. Es muss damit gerechnet werden, dass bei ortsüblicher und guter fachlicher Praxis durchgeführter Bewirtschaftung Geruchsbelästigung, Lärm und Staub auch zu unüblichen Zeiten auftreten.

Ebenfalls zu dulden sind Immissionen, die unmittelbar von landwirtschaftlichen Betrieben ausgehen.

5.08

Denkmalschutz:

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bay. Landesamt f. Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde (UDB) gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG unterliegen. Aufgefundene Gegenstände u. Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen, wenn die UDB die Gegenstände nicht vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

5.09

Kartengrundlage:

Ausschnitt aus amtl. Katasterblatt M 1:1000
Digitaler Flurkartenauszug (DFK) der Gemeinde
Vermessungsamt Mühldorf a. Inn, Stand: ca. Jan.2024

5.10

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

§ 5

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Lageplan vom 05.03.2024 Maßgebend, der Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 6

In-Kraft-Treten

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

Rohrbach, den

.....
Sebastian Winkler, 1. Bürgermeister

Hinweise:

Das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen Ausgabe 2013 – siehe u. a. Abschnitt 6, ist zu beachten.

Im überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal ist erreichbar unter:

<https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>

Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Hierzu möchten wir auf die Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ sowie die Empfehlung „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ für ein klimaangepasstes Regenwassermanagement aufmerksam machen. Informationen unter: [Wassersensible Siedlungsentwicklung \(Bayern\).de](http://WassersensibleSiedlungsentwicklung(Bayern).de)

Der Abschluss einer Elementarversicherung empfohlen. (Weitere Informationen:

www.elementar-versichern.de)

Wir raten dringend zu einer wassersensiblen Bauleit- und Gebäudeplanung. Auf ausreichende breitflächige Verdunstungs- und Versickerungsanlagen ist im Sinne des Arbeitsblattes DWA-A102 zu achten.

Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ist grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass bei einer Bebauung der Fläche die Entsorgung von Bodenmaterial frühzeitig geplant werden soll, wobei die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche zu bevorzugen ist. Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach §202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zurückzuführen.

Dem Bauantrag ist ein Entwässerungsplan beizulegen, der die Ableitung des anfallenden Regenwassers beschreibt. Bezüglich weiterer Maßnahmen wie z.B. einer Notwendigkeit einer Regenrückhaltung wird im Einzelfall geprüft.

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses soll mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller – soweit geplant – wasserdicht und sofern erforderlich auftriebssicher, dies gilt für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen, etc.) Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

Aufgrund der Hangneigung des Plangebietes ist bei Starkregen mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, das auch in Gebäude eintreten kann. Dadurch bedingt kann es zu flächiger Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken kommen, ggf. auch mit Erosionserscheinungen. Wir empfehlen eine wassersensible Bauleit- und Gebäudeplanung. Bei der Entwässerung des Plangebietes ist auch der Abfluss und wild ablaufendes Wasser von außerhalb (z.B. Wiesen, Acker) zu berücksichtigen, eine getrennte Ableitung ist anzustreben.

Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. §37 WHG ist entsprechend zu berücksichtigen. Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Vor Eingabe des Bauantrags ist die Naturschutzbehörde zu beteiligen, sodass die Vereinbarkeit des Bauvorhabens mit dem Naturschutzrecht geprüft werden kann.

Im Planungsbereich befindet sich die 20 KW Leitung Auf das Infoschreiben „ Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen“ wird hingewiesen.

Bestehende Streuobstwiesen, frei wachsende Gehölzstände aus heimischen Arten und ortsbildprägende Einzelgehölze sind zu erhalten oder durch geeignete Arten zu ersetzen.

Zu verwenden ist Pflanzware Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“

Bäume:

Obstbäume heimischer Sorten, Feld-Ahorn, Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn, Schwarz-Erle, Grau-Erle, Sand-Birke, Moor-Birke, Hainbuche, Rot-Buche, Gewöhnliche Esche, Silber-Pappel, Vogel-Kirsche, Trauben-Kirsche, Trauben-Eiche, Stiel-Eiche, Silber-Weide, Bruch-Weide, Hohe Weide, Eberesche, Winter-Linde, Sommer-Linde, Berg-Ulme, Flatter-Ulme, Feld-Ulme.

Sträucher:

Gewöhnliche-Berberitze, Blutroter Hartriegel, Gewöhnliche Hasel, Zweigriffiger Weißdorn, Eingriffiger Weißdorn, Pfaffenhütchen, Faulbaum, Liguster, Rote Heckenkirsche, Schlehe, Kreuzdorn, Hunds-Rose, Zimt-Rose, Sal-Weide, Grau-Weide, Reif-Weide, Lavendel-Weide, Schwarz-Weide, Purpur-Weide, Mandel-Weide, Korb-Weide, Schwarzer Holunder, Trauben-Holunder, Wolliger Schneeball, Gemeiner Schneeball.

Landschaftsfremde Laub- und Nadelgehölze sowie exotische, buntlaubige Züchtungen von Gehölzen sowie geschnittene Hecken dürfen nicht verwendet werden.

Zu jedem Bauantrag mit einer Neuversiegelung über 200 m² oder sofern das laut Außenbereichssatzung zu erhaltende Gehölze entfernt wird, ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Hierbei ist eine landschaftsgerechte Einbindung der Baukörper bzw. eine Ermittlung des gemäß Bayerischer Kompensationsverordnung entstehenden Kompensationsbedarfs samt zugehörigen Ausgleichsmaßnahmen enthalten (§14 ff BNatSchG i.V.m. § 17 Abs. 4 BNatSchG) .

Begründung der Satzung nach §35 Abs. 6 BauGB

Planungsrechtliche Voraussetzungen und Ziele der Satzung:

(1) Die Außenbereichssatzung wird auf der Grundlage des § 35 Abs.6 BauGB entwickelt. Im rechtskräftigen F-Plan ist der Satzungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Beim Ortsteil Fränking Nord handelt es sich um einen bebauten Bereich im Außenbereich, bei dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Diese vorhandene Bebauung ist nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Den Geltungsbereich der Satzung bestimmt die vorhandene Bebauung.

(2) Die Änderung der Außenbereichssatzung dient folgenden Zielen und Zwecken:

Auf Antrag des Eigentümers der Fl.Nr.1341, soll auf der Ostseite des bestehenden Gewerbebetriebs eine überdachte Lagerfläche errichtet werden. Das geplanten Bauvorhaben kollidiert mit der bestehenden Randeingrünung. Die Außenbereichssatzung „Fränking Nord“ wird dementsprechend geändert.

(3) Umwelt- und Landschaftsschutz: Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt. Dementsprechend sind weder ein Umweltbericht noch eine Angabe, welche Arten umweltbezogener Information verfügbar sind, erforderlich.

6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am Die
1 Änderung der Außenbereichssatzung Fränking Nord mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den
ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Rohrbach 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 Heilig Geist tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Rohrbach, den

-Siegel-

Sebastian Winkler , 1. Bürgermeister