

# Gemeinde Niedertaufkirchen

LANDKREIS MÜHLDORF A.INN

Plan- u. Textteil mit Begründung

AUSSENBEREICHSSATZUNG

## “ FRÄNKING-NORD “

M 1:1000

Fertigungsdaten:

Vorentwurf am 10.01.2012

Entwurf **Ä** am **17.04.2012**  
Geändert am

Orthophoto vom Satzungs- Umgriff

M 1 : 2000



THOMAS SCHWARZENBÖCK  
ARCHITEKT - STADTPLANER  
HERZOG-ALBR.-STR. 6 - 84419 SCHWINDEGG  
TEL 08082 / 9420.6 FAX 08082 / 9420.7  
E-MAIL [info@schwarzenboeck.com](mailto:info@schwarzenboeck.com)

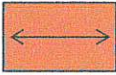
SCHWINDEGG, DEN

**17.04.2012**

**Präambel:**

Die Gemeinde Niedertaufkirchen erlässt aufgrund des § 35 Abs. 6 i.V.m. den § 3, 10 Abs. 2 und 3 und 13 Abs. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 BGBl. I S. 1509), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4 des Gesetzes vom 25.02.2010, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert am 27.07.2009 folgende

**Außenbereichssatzung:**

- § 1** Die Außenbereichssatzung umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken des Lageplanes lt. § 4 dieser Satzung.
- ■ ■ Räumlicher Geltungsbereich der Außenbereichssatzung
- § 2** Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nach § 1 kann Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB, die Wohnzwecken 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 für ein zulässiges Wohngebäude. Dieses kann bei Einhaltung der Anforderungen an Brandschutz und Abstandsflächen nach Art. 5 u. 6 BayBO, mit variabler Firstrichtung und variablem Standort, innerhalb des Grundstückes frei platziert werden.
- Ä** Ein Abstand von mind. 5,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen ist dabei einzuhalten.
- Ä** 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.
- Ä** 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 (mind. ein Längs- und ein Querschnitt).
- 3.02 Garagen können im Hauptbaukörper integriert, an diesen angebaut, oder frei innerhalb des Grundstückes platziert werden, wenn:  
Die Anforderungen nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO, eine Stauraumtiefe von mind. 5,0 m zu öffentl. Verkehrsflächen, ein Abstand von mind. 4,0 m zur äußeren Begrenzung der Satzung und ein Grenzabstand von mind. 0,50 m 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 **Ä** Befestigte 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.

**Ä**



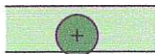
Baum, Neupflanzung  
Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 für „heimische“ Laubgehölze wie Feld-Ahorn, Hainbuche, Vogel-Kirsche, Eberesche

**Ä**

und/oder Obstgehölze lokaltypischer Sorten, ausschließlich als Hochstämme;

Baumstandorte im Planteil sind innerhalb der Grundstücke variabel, in Verteilung und Gesamtzahl jedoch verbindlich.

**Ä**



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 1 m Abstand von der Grundstücksgrenze zulässig.

**Ä**

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

**Ä**

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

§ 4

**PLANTEIL**

**M 1:1000**

Entwurf  
Geändert Ä

am 10.01.2012  
am 17.04.2012



## § 5

HINWEISE


5.01  Bestehende Grundstücksgrenzen

5.02 entfällt

5.03 1339 Flurstücknummer, z.B. 1339

5.04  Vorhandene Wohngebäude

5.05  Vorhandene Nebengebäude

5.06  vorhandene 20 kV- Freileitung  
mit Schutzstreifen

5.07 Erschließungsvoraussetzungen:

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

Ä 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.

5.08 Immissionen:

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

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

5.09 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 u. 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.

5.10 Kartengrundlage:

Ausschnitt aus amtl. Katasterblatt M 1 : 1000  
Digitaler Flurkartenauszug (DFK) der Gemeinde  
Vermessungsamt Mühldorf a. Inn, Stand: ca. Dez. 2010

v. 06.12.2011

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

## Verfahrensvermerke zur Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB

### 1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 22.11.2011 die Aufstellung des Außenbereichs-Satzung beschlossen.

### 2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Außenbereichs- Satzung wurde in der Fassung vom 10.01.2012 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.03.2012 bis einschließlich 26.03.2012 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 02.03.2012 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

### 3. Beteiligung der Behörden:

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.03.2012 bis einschließlich 26.03.2012 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

### 4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Niedertaufkirchen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 17.04.2012 die Außenbereichs- Satzung "FRÄNKING-NORD" in der Fassung vom 17.04.2012 beschlossen.

Rohrbach, den 18.04.2012



*Sebastian Winkler*  
.....  
Sebastian Winkler, 1. Bürgermeister

### 5. Ausgefertigt:

Rohrbach, den 19.04.2012



*Sebastian Winkler*  
.....  
Sebastian Winkler, 1. Bürgermeister

### 6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 21.05.2012. Die Außenbereichs- Satzung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen im Rathaus 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).

Der Außenbereichs- Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Rohrbach, den 21.05.2012



*Sebastian Winkler*  
.....  
Sebastian Winkler, 1. Bürgermeister

## Begründung zur Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB

### **A 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“ bzw. als Außenbereich dargestellt.

2. Die Außenbereichssatzung dient folgenden Zielen und Zwecken:

Beim Ortsteil Fränking handelt es sich um einen bebauten Bereich im Außenbereich, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt und in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.

Mit dieser Außenbereichssatzung soll die Ausübung des Gewerbes der Putzfirma Häglsperger in Fränking 7 baurechtlich abgesichert, der Ausbau von Speichern in bestehenden Gebäuden und der Neubau eines Wohnhauses auf FI-Nr. 1339 im Bereich des ehemaligen Fahrsilos ermöglicht werden.

Wesentlicher Baumbestand an den Ortsrändern wird durch Festsetzung gesichert, an noch freien Ortsrändern werden in der Satzung Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt, die den baulichen und räumlichen Abschluss zur freien Kulturlandschaft sichern.

Der Planung kann daher nicht entgegen gehalten werden, dass sie die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lässt.

Das südlich angrenzende landwirtschaftliche Anwesen auf FI-Nr. 1337 wurde auf ausdrücklichen Wunsch des Eigentümers nicht in den Geltungsbereich aufgenommen.

### **B Verfahrenshinweise:**

Die Aufstellung der Außenbereichs- Satzung erfolgt gemäß § 35 Abs. 6 BauGB im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

### **C Sonstige Hinweise:**

Im Geltungsbereich der Satzung sind der Gemeinde keine Altlasten bekannt.

### **Ä Änderungen, Satzungsbeschluss v. 17.04.2012:**

Die Verfahrensvermerke wurden vervollständigt,

Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und der TÖB nach § 4 (2) BauGB wurden gemäß Abwägung und Beschluss des Gemeinderates vom Planverfasser in den Textteil eingearbeitet. Insbesondere handelt es sich dabei um fachliche Empfehlungen der Fachbehörden aus dem LRA-Mü (Ortsplanung, Naturschutz, Immissionsschutz, Wasserrecht) und des Amtes f. Ernährung, Landwirtschaft u. Forsten.

Die Änderungen und Ergänzungen sind im mit "Ä" markiert und in blauer Schrift dargestellt.

Der Planteil ist von Änderungen nicht betroffen.

Schwindegg, 10.01.2012

geändert: **17.04.2012**

Der Planverfasser:

.....  
Architekt Thomas Schwarzenböck

Rohrbach, den 21.5.2012.....

.....  
Sebastian Winkler, 1. Bürgermeister