

Gemeinde Niedertaufkirchen  
Landkreis Mühldorf a. Inn



## Außenbereichssatzung „Hausleiten“



Luftbild Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern

Planverfasser:  
Manfred Preitenwieser, Planungsbüro für Hochbau  
Kellerweg 16, 84494 Neumarkt-Sankt Veit  
Tel: 08639-8333  
[info@preitenwieser](mailto:info@preitenwieser)

Neumarkt-Sankt Veit, 07.12.2021

Die Gemeinde Niedertaufkirchen 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) zuletzt geändert durch Art. 1 BaulandmobilisierungsG vom 14.06.2021, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 zuletzt geändert durch Art. 2 BaulandmobilisierungsG vom 14.06.2021 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 folgende Außenbereichssatzung:

## **Außenbereichssatzung der Gemeinde Niedertaufkirchen für den Ortsteil Hausleiten nach § 35 Abs. 6 BauGB**

### **§ 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 über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

### **§ 2 Handwerks- und Gewerbebetrieben dienende Vorhaben im Außenbereich**

§1 dieser Satzung gilt für kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe im räumlichen Geltungsbereich entsprechend.

### **§ 3 Zulässigkeit von Vorhaben**

(1) 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.

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

Bäume und Sträucher sind entsprechend der nachfolgenden Auswahlliste zu pflanzen:

Obstbäume heimischer Sorten, Hasel, Schlehe, Feldahorn, Holunder, Hartriegel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Kreuzdorn, Faulbaum, Hundsrose, Weinrose, Feldrose, Hechtrose, Wolliger Schneeball, Gewöhnlicher Schneeball, Kornelkirsche, Heckenkirsche, Traubenkirsche.

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

(3) Oberflächenbefestigungen für Stellplätze und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, Rasengittersteinen, Schotterrassen, Pflaster mit Rasenfuge) anzulegen.

(4) Bei der Anlage von Zäunen dürfen keine Sockel verwendet werden. Bei den Zaunanlagen sind die unteren 10 cm freizuhalten, um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten.

(5) Höhenentwicklung der Gebäude. Die zulässige Wandhöhe wird mit max. 6,50 m ab OK FFB festgesetzt.

(6) Es sind nur Einzelhäuser zugelassen. Aufgrund des ländlichen Charakters sind max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

(7) Immissionen: Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist ohne Einschränkung zu dulden, sofern diese nach ortsüblichen Verfahren und guter fachlicher Praxis durchgeführt wird.

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

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

(10) Zu jedem Bauantrag mit einer Neuversiegelung über 200 m<sup>2</sup> 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)

(11) 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.

(12) Festsetzungen durch Planzeichen:

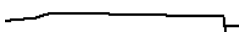
a) 

Geltungsbereich der Außenbereichssatzung

b) 

Zu erhaltende und/ oder zu pflanzende Einzelbäume und Sträucher  
Zu verwenden sind heimische Arten.

(13) Hinweise durch Planzeichen:

a) 

Flurstücksgrenze

b) **815**

Flurnummer

c) 

bestehendes Gebäude (Wohnhaus)

d) 

bestehendes Gebäude (Nebengebäude)

#### **§ 4 Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Lageplan vom 07.12.2021 Maßgebend, der Bestandteil dieser Satzung ist.

#### **§ 5 In-Kraft-Treten**

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

Rohrbach, den.....

.....  
Sebastian Winkler, 1. Bürgermeister

#### **Hinweise:**

Auf die Meldepflicht bei zu Tage tretenden Bodendenkmälern gemäß Art.8 BayDSchG wird hingewiesen.

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

Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Bitte beachten Sie hierzu die Hochwasserschutzfibel zur wassersensiblen Bauweise des Bundesbauministeriums: [www.fib-bund.de/inhalt/Themen/Hochwasser](http://www.fib-bund.de/inhalt/Themen/Hochwasser)

Weiterhin möchten wir auf die neue Arbeitshilfe des StMUV und STMB zu Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitung hinweisen:

<https://stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>

Der Abschluss einer Elementarversicherung empfohlen.(Weitere Informationen: [www.elementar-versichern.de](http://www.elementar-versichern.de))

Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen ist die DIN 18915 und DIN 19731 zu beachten. Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V. sowie die auf die Hinweise der DIN 19639.

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. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731.

## **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 Hausleiten 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 Außenbereichssatzung dient folgenden Zielen und Zwecken:

Im Ortsteil Hausleiten ergibt sich ein Bedarf für nicht privilegierte Wohnbebauung. Die Gemeinde Niedertaufkirchen möchte diese Bauabsichten unterstützen, soweit das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. In dem Bereich ist schon Wohnbebauung vorhanden, die Entstehung einer Splittersiedlung ist soweit nicht zu befürchten. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist gewährleistet. Die vorliegende Satzung soll die Voraussetzungen für eine Genehmigungsfähigkeit zusätzlicher Wohngebäude sowie Wohnungserweiterungen begründen. Ziel der Planung ist eine maßvolle bauliche Entwicklung im Sinne einer Schließung von etwaigen künftigen Baulücken.

(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 Außenbereichssatzung Hausleiten 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 Hausleiten tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Rohrbach, den.....

–Siegel–

\_\_\_\_\_  
Sebastian Winkler , 1. Bürgermeister

# Außenbereichssatzung Hausleiten

795/1

628

692

795

794

692

3

5

9

19

