

Gemeinde Niedertaufkirchen
Landkreis Mühldorf a. Inn



Außenbereichssatzung

Heilig Geist



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 08.08.2023

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 Artikel 1, 2 des Gesetzes zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 04.01.2023, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12. 2022 folgende Außenbereichssatzung:

Außenbereichssatzung der Gemeinde Niedertaufkirchen für den Ortsteil Heilig Geist 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.

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.

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

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

(5) 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.

(6) 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.

(7) 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) .

(8) Festsetzungen durch Planzeichen:


a)  Geltungsbereich der Außenbereichssatzung

(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 08.08.2023 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.

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.

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

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 Satzungsgebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Beim Ortsteil Heilig Geist 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 Heilig Geist 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 Heilig Geist 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

