

# Außenbereichssatzung Ortsteil Wimpasing Bauleitplan Nr. 0014

Gemeinde:

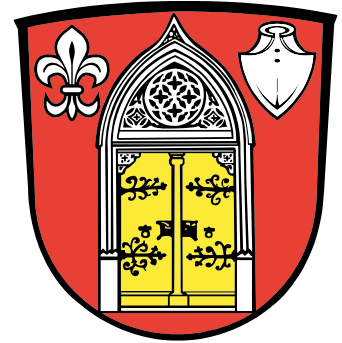
Lohkirchen

Landkreis:

Mühldorf a. Inn

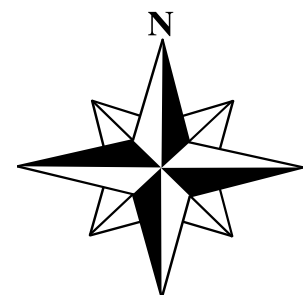
Regierungsbezirk:

Oberbayern



Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen  
Für die Mitgliedsgemeinde Lohkirchen

Erstelldatum: 30.01.2015  
Geändert:



M 1 : 1.1.000

## I. Lage

Die Gemeinde Lohkirchen liegt im nördlichen Teil des Landkreises Mühldorf a. Inn, westlich der Stadt Neumarkt-Sankt Veit. Sie gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen.

Der Ortsteil Wimpasing liegt im östlichen Teil des Gemeindegebietes, nahe der Gemeindegrenze zu Niederbergkirchen.

## II. Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan:



(nicht maßstabsgetreu)

Zeichenerklärung: SE = Standortgerechte Ersatzpflanzung

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

## III. Voraussetzungen für die Erstellung der Außenbereichssatzung

Im Planungsgebiet bestehen derzeit noch drei landwirtschaftliche Betriebe, deren Bewirtschaftung aber weitgehend nur mehr im Nebenerwerb erfolgt. Zudem bestehen zwei weitere Wohngebäude mit drei Wohneinheiten. Angesichts der weitgehend aufgegebenen landwirtschaftlichen Nutzung ist der Ortsteil Wimpasing nicht mehr überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Es ist Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden, die überwiegt. 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 und sukzessive verfallenden Gebäude zu ermöglichen. Auf der Flur-Nr. 1909/1 ist der Neubau einer gewerblichen Produktionshalle geplant.

## IV. Erschließung:

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist durch kommunale Anlagen sicher gestellt. Die bestehende Gemeindestraße ist als Zufahrt ausreichend für die bestehende und geplante Bebauung.

## V. Ableitung des Niederschlagswassers:

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt in einen Graben westlich von Wimpasing, der wiederum in den Bucher Graben mündet. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Graben ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nötig, weil Niederschlagswasser von mehr als 5.000 m<sup>2</sup> befestigter Fläche auf 1.000 m Gewässerlänge eingeleitet wird (Nr. 4.4 der TRENÖG).

Mit dem Bauantrag ist ein Entwässerungsplan mit Darstellung der Regenwasserableitung einzureichen. Für Niederschlagswasser von blanken (nicht beschichteten oder lackierten) Metalldächern mit einer Fläche von mehr als 50 m<sup>2</sup> muss in jedem Fall beim Landratsamt Mühldorf a. Inn eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden.

## VII. 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.

## VIII. Immissionsschutz

Im Bereich der Satzung befinden sich auch landwirtschaftliche Betriebsstätten mit Tierhaltung. 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.

## IX. Boden- und Baudenkmäler

Im Ortsteil Wimpasing ist keine Bodendenkmalfläche ausgewiesen. Nachdem es sich aber um einen Altort handelt, ist nicht auszuschließen, dass sich untertägig verborgene Bodendenkmäler befinden.

Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muß, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis (Art. 7 des Denkmalschutzgesetzes). Die Erlaubnis ist zu beantragen beim Landratsamt Mühldorf a. Inn, Töginger Str. 18, 84453 Mühldorf a. Inn.

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Mühldorf a. Inn) oder dem Landesamt für Denkmalpflege, Hofgraben 4, 80539 München, Tel. 089/2114-0, Fax 089/2114-300 anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 DSchG).

In der Denkmalliste des Freistaates Bayern ist folgendes Baudenkmal für Wimpasing genannt:

Baudenkmal	
Aktennummer	D-1-83-125-21
Adresse	Wimpasing 2
Funktion	Einhaus, syn. Einhof, syn. Einfirsthof, syn. Wohnstallstadelhaus, Querhaus, syn. Querstockhaus
Beschreibung	Stockhaus mit Firstdrehung, zweigeschossig, mit Traufschrot und Gitterbundwerk-Giebel, Reste von Malereien am Giebel, 1. Viertel 19. Jh., Tür bez. 1819.
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt.

Der Bayerische Denkmal-Atlas kann eingesehen werden im Internet unter:

[www.denkmal.bayern.de](http://www.denkmal.bayern.de)

## X. Altlasten

Informationen über das Vorhandensein von Altlasten im Planungsgebiet liegen nicht vor.

## **XI. Geländedarstellung**

Mit dem Bauantrag sind Längs- und Querschnitte mit Geländedarstellung bis zum Anschluss an das Nachbargelände vorzulegen. In der Plandarstellung ist die Ableitung des Oberflächenwassers auch von außerhalb des Geltungsbereiches in der Planung zu berücksichtigen.

## **XII. Biotope**

Die Biotopkartierungsdaten können online eingesehen werden unter:

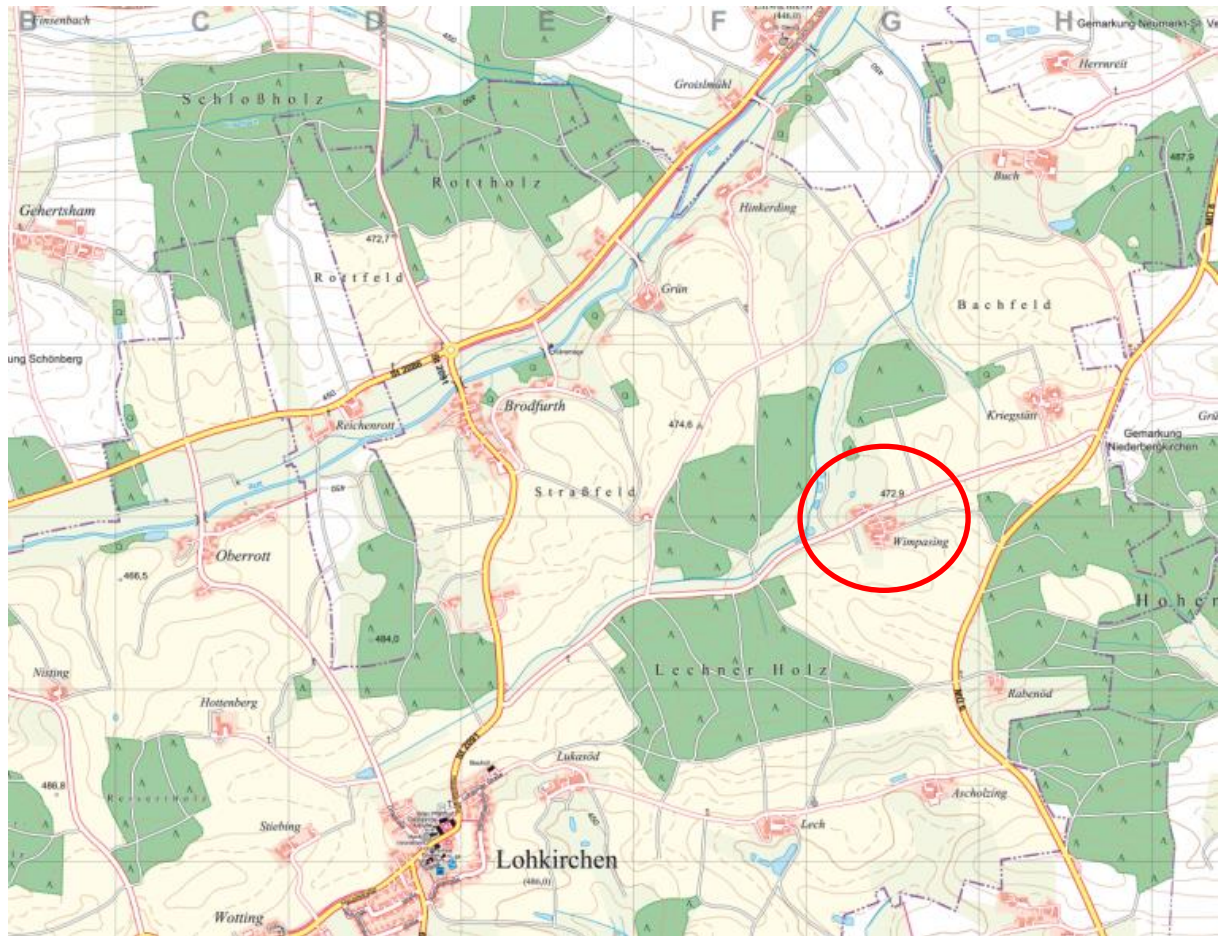
<http://gisportal-umwelt2.bayern.de/finweb>

Eine Downloadmöglichkeit und nähere Informationen finden sich unter:

[http://www.lfu.bayern.de/natur/biotopkartierung\\_flachland/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/natur/biotopkartierung_flachland/index.htm)

Im Planungsbereich befinden sich keine kartierten Biotope.

### XIII. Übersichtsplan



© MA-KartoSystems

# Außenbereichssatzung der Gemeinde Lohkirchen für den Ortsteil Wimpasing nach § 35 Abs. 6 BauGB

Die Gemeinde Lohkirchen 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 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 1 Nr. 13 des Gesetzes vom 08.04.2013, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 65 des Gesetzes vom 24.07.2012 folgende

## Außenbereichssatzung:

### § 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 Handwerks- und Gewerbebetriebe im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung 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 Gehölzbestände 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 Liguster, 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, Schotterrasen, 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) Festsetzungen durch Planzeichen:




a) 

Geltungsbereich der Außenbereichssatzung

b) 

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

(6) Hinweise durch Planzeichen:

- a)  Flurstücksgrenze mit Grenzpunkten
- b) 1909/1 Flurstücksnummer
- c)  bestehende Gebäude
- d)  Baudenkmal

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

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Lageplan vom 30.01.2015 maßgebend, der Bestandteil dieser Satzung ist.

#### **§ 5 – In-Kraft-Treten**

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

Oberbergkirchen, 21.05.2015

Für die GEMEINDE LOHKIRCHEN

Schick  
Erster Bürgermeister



Oberbergkirchen, den 30.01.2015

Siegel

Schick  
1. Bürgermeister

VG Oberbergkirchen  
Außenbereichssatzung für den Ortsteil Wimpasing  
Planzeichnung

Erstellt von: VGem Oberbergkirchen

Erstellt am: 30.01.2015

Maßstab 1:1000





# Verfahrensvermerke

## Außenbereichssatzung Wimpasing

### **1. Aufstellungsbeschluss:**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 11.12.2014 die Aufstellung der Außenbereichssatzung Wimpasing beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.12.2014 durch öffentlichen Aushang bekannt gemacht.

Oberbergkirchen, 30.12.2014      Siegel                      Schick  
1. Bürgermeister

### **2. Öffentliche Auslegung:**

Der Entwurf der Außenbereichssatzung Wimpasing wurde in der Fassung vom 30.01.2015 (mit der Begründung) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.03.2015 bis einschließlich 10.04.2015 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 27.02.2015 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Oberbergkirchen, 21.05.2015      Siegel                      Schick  
1. Bürgermeister

### **3. Beteiligung der Behörden:**

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 30.01.2015 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.03.2015 bis einschließlich 10.04.2015 beteiligt.

Oberbergkirchen, 21.05.2015      Siegel                      Schick  
1. Bürgermeister

### **4. Satzungsbeschluss:**

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 13.05.2015 die Außenbereichssatzung in der Fassung vom 30.01.2015 beschlossen.

Oberbergkirchen, 21.05.2015      Siegel                      Schick  
1. Bürgermeister

### **5. Ausgefertigt:**

Oberbergkirchen, 21.05.2015      Siegel                      Schick  
1. Bürgermeister

## **6. Bekanntmachung:**

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 26.05.2015 . Die Außenbereichssatzung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen, Hofmark 28, 84564 Oberbergkirchen 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 tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Oberbergkirchen, 28.05.2015

Siegel

Schick  
1. Bürgermeister

## **5. Verteiler:**

Landratsamt Mühldorf (2-fach)  
Finanzamt Mühldorf