

# Außenbereichssatzung Ortsteil Unterthalham

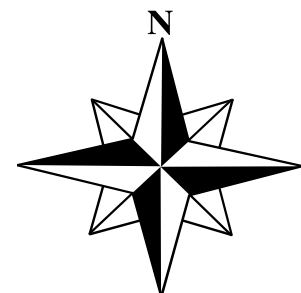
Gemeinde: Oberbergkirchen  
Landkreis: Mühldorf a. Inn  
Regierungsbezirk: Oberbayern



[Luftbild © Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern](#)

Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen  
Für die Mitgliedsgemeinde Oberbergkirchen

Erstelldatum: 30.04.2009  
Geändert: 19.11.2009

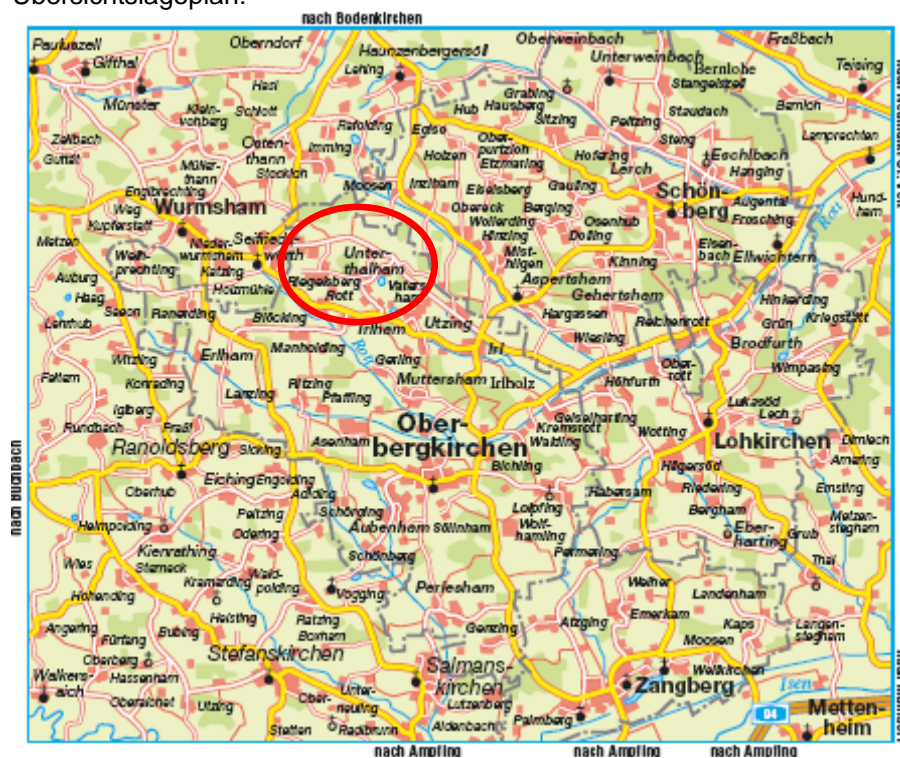


M 1 : 2.000

## I. Lage

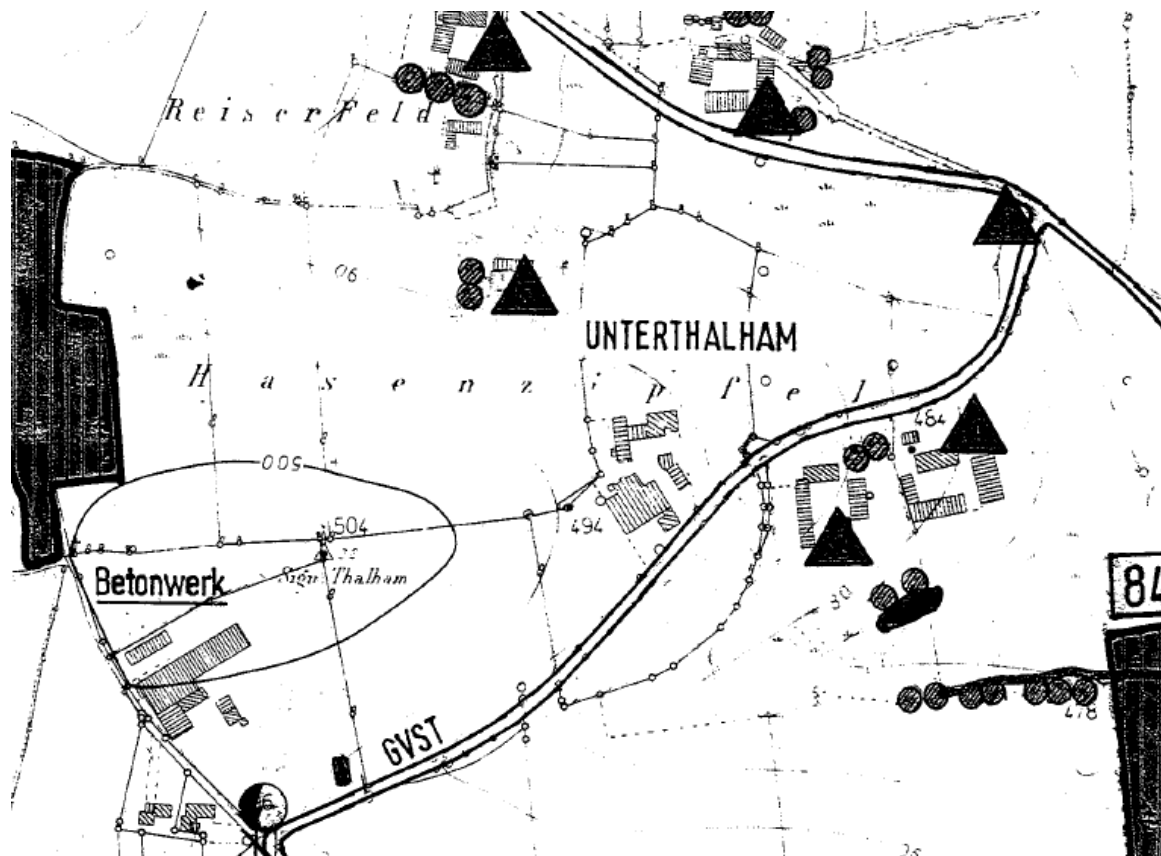
Die Gemeinde Oberbergkirchen liegt im nordwestlichen Teil des Landkreises Mühldorf a. Inn. Sie gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen.

Übersichtslageplan:



Mit freundlicher Genehmigung der Verwaltungs-Verlag GmbH, Ehrenbreiter Str. 44, 80993 München, Tel. 01805/25 51 61, Telefax 01805/25 51 69, <http://www.stadtplan.net>

## II. Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan:



(nicht maßstabsgetreu)

Der Ortsteil Unterthalham ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

## III. Voraussetzungen für die Erstellung der Außenbereichssatzung

Im Planungsgebiet bestehen derzeit keine landwirtschaftlichen Betriebe mehr. Es bestehen zwei ehemalige landwirtschaftliche Betriebe und eine Schreinerei, die sich in der Vergangenheit ausgeweitet hat. Genutzt werden 4 Gebäude als Wohngebäude. Die Nebengebäude der ehemaligen landw. Betriebe stehen derzeit leer. Angesichts der aufgegebenen landwirtschaftlichen Betriebe ist der Ortsteil Unterthalham 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.

## IV. Erschließung:

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung muss durch bestehende private Anlagen sichergestellt werden. Hinsichtlich der Abwasserbeseitigung ist ein Anschluss an die gemeindliche Schmutzwasserkanalisation geplant. Die Wasserversorgung kann durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Wassergenossenschaft Irl-Aspertsham sichergestellt werden. Die bestehende Gemeindestraße ist als Zufahrt ausreichend für die bestehende und geplante Bebauung.

## V. Ableitung des Niederschlagswassers:

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt in den Weihergraben, der bei Geiselharting in die Rott mündet. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Weihergraben 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 TREN OG) und weil im unmittelbaren Quellbereich eingeleitet wird.

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.

## VI. 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.

## VII. Private Trinkwasserversorgungsanlagen

Die privaten Wasserversorgungen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen (§ 4 Abs. 1 Trinkwasserversorgung (TrinkwV)). Hierzu sind die entsprechenden DIN Vorschriften und technischen Regeln des DVGW heranzuziehen. Eine ausreichende Wasserbevorratung ist zu gewährleisten und Planungen für evtl. Störfälle sind zu erarbeiten. Schachtabdeckungen sind gemäß DIN 1239 zu gestalten.

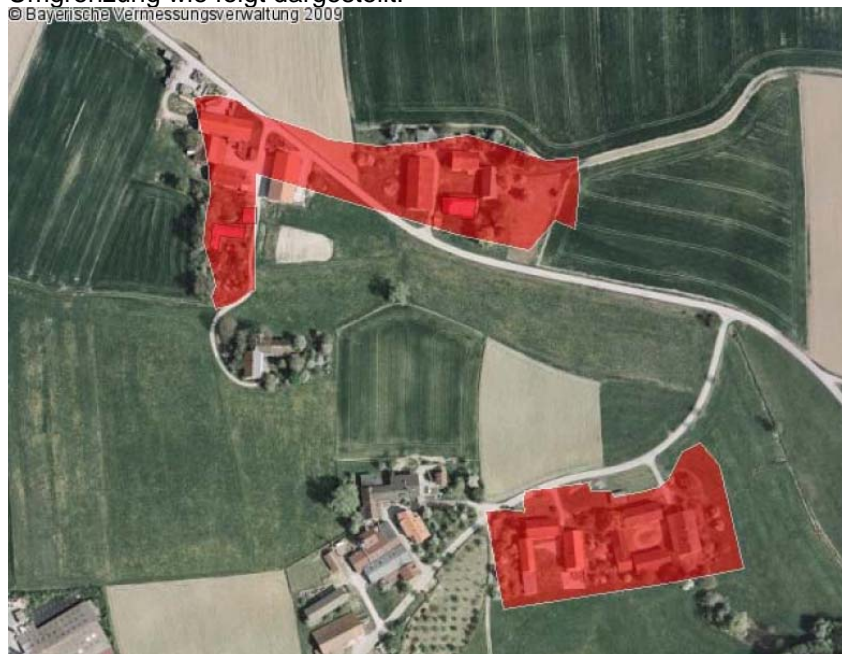
Die gesamten Wasserversorgungsanlagen sind in einem hygienisch einwandfreien Zustand zu halten.

Die Grenzwerte der TrinkwV sind einzuhalten.

Sollte ein Anschluss an eine zentrale Wasserversorgung möglich sein, muss dieser vollzogen werden, um einer größeren Versorgungssicherheit Rechnung zu tragen.“

## VIII. Bodendenkmal

Erhebliche Teile des Ortsbereiches Unterthalham sollen als Bodendenkmal ausgewiesen werden. Im Denkmalviewer des Bay. Landesamtes für Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)) ist die Umgrenzung wie folgt dargestellt:



Die Beschreibung lautet: Denkmalnummer D-1-7640-0057. Untertägige mittelalterliche und neuzeitliche Teile des Altortes von Unterthalham.

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).

# **Außenbereichssatzung der Gemeinde Oberbergkirchen für den Ortsteil Unterthalham nach § 35 Abs. 6 BauGB**

Die Gemeinde Oberbergkirchen 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 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 BGBl. I S. 3018), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 27.07.2009, 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 20.12.2007 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**

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

## **§ 4 – Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Lageplan vom 10.09.2009 maßgebend, der Bestandteil dieser Satzung ist.

## **§ 5 – In-Kraft-Treten**

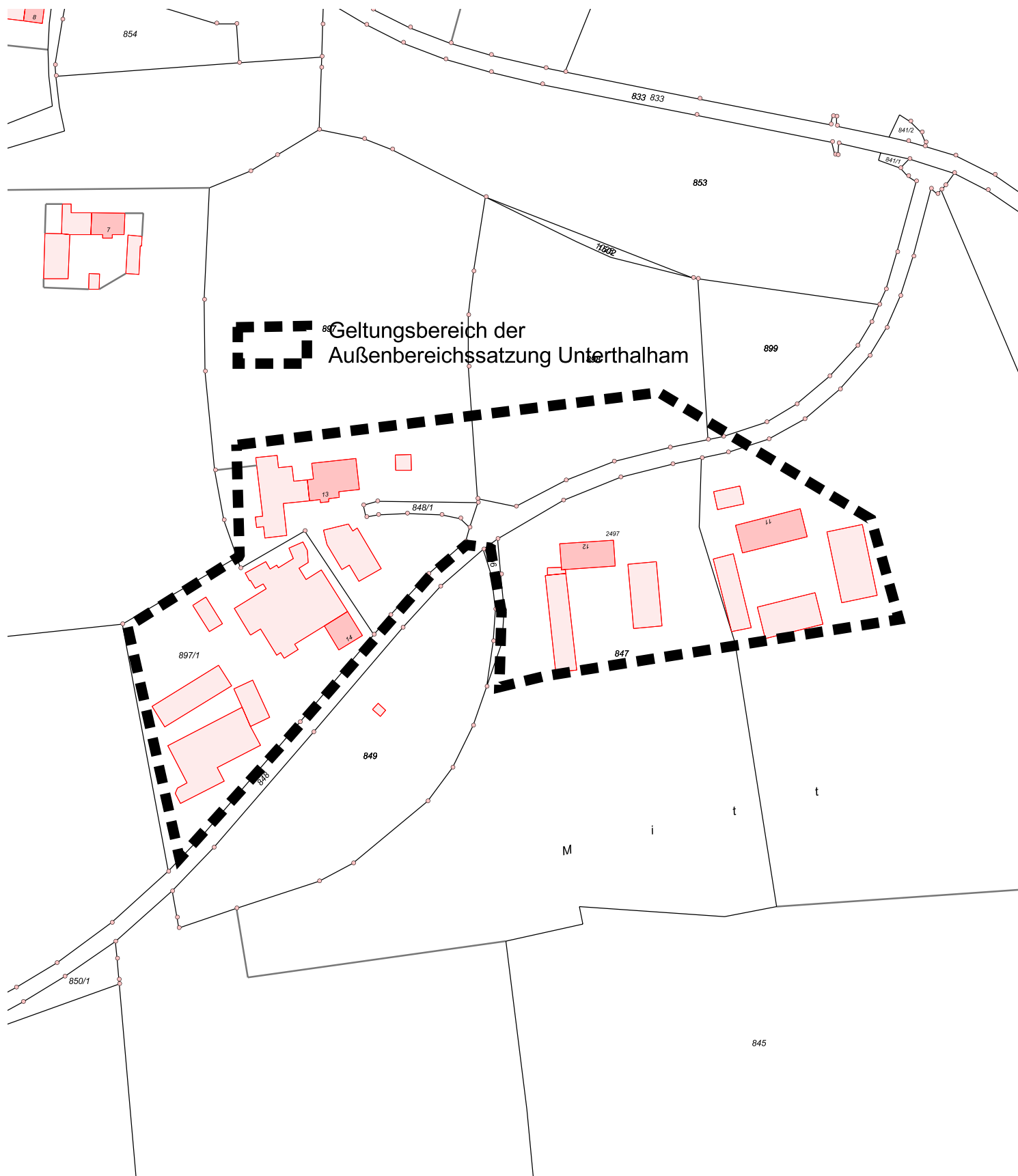
Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Oberbergkirchen, 19.11.2009

Für die GEMEINDE OBERBERGKIRCHEN

Hausperger  
Erster Bürgermeister

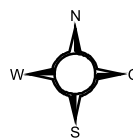
# Lageplan zur Außenbereichssatzung Unterthalham



Oberbergkirchen, den 10.09.2009

Siegel

Hausperger  
1. Bürgermeister



Nutzung der Basisdaten der  
Bayerischen Vermessungs-  
verwaltung  
Stand: 08.09.2008  
Gemarkung Irl

1 : 2000

# Verfahrensvermerke

## Außenbereichssatzung Unterthalham

### **1. Aufstellungsbeschluss:**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 02.04.2009 die Aufstellung der Außenbereichssatzung Unterthalham beschlossen.

Oberbergkirchen, 02.04.2009      Siegel                      Hausperger  
1. Bürgermeister

### **2. Beteiligung der Öffentlichkeit:**

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 25.09.2009 bis einschließlich 26.10.2009 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Oberbergkirchen, 19.11.2009      Siegel                      Hausperger  
1. Bürgermeister

### **3. Beteiligung der Behörden:**

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 25.09.2009 bis einschließlich 26.10.2009 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Oberbergkirchen, 19.11.2009      Siegel                      Hausperger  
1. Bürgermeister

### **4. Satzungsbeschluss:**

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 19.11.2009 die Außenbereichssatzung in der Fassung vom 19.11.2009 beschlossen.

Oberbergkirchen, 23.11.2009      Siegel                      Hausperger  
1. Bürgermeister

### **5. Bekanntmachung:**

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 25.11.2009. 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, 25.11.2009      Siegel                      Hausperger  
1. Bürgermeister

### **6. Verteiler:**

Landratsamt Mühldorf (2-fach)  
Finanzamt Mühldorf