

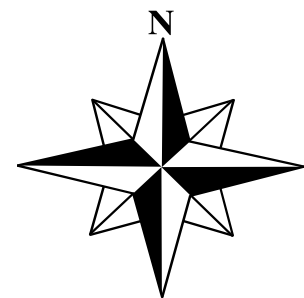
Außenbereichssatzung Ortsteil Weihprechting Bauleitplan Nr. 0015

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



Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen
Für die Mitgliedsgemeinde Oberbergkirchen

Erstelldatum: 21.04.2016
Geändert: 21.07.2016



M 1 : 1.1.000

**AUßENBEREICHSSATZUNG WEIHPRECHTING
DER GEMEINDE OBERBERGKIRCHEN
PLAN-NR. 15**

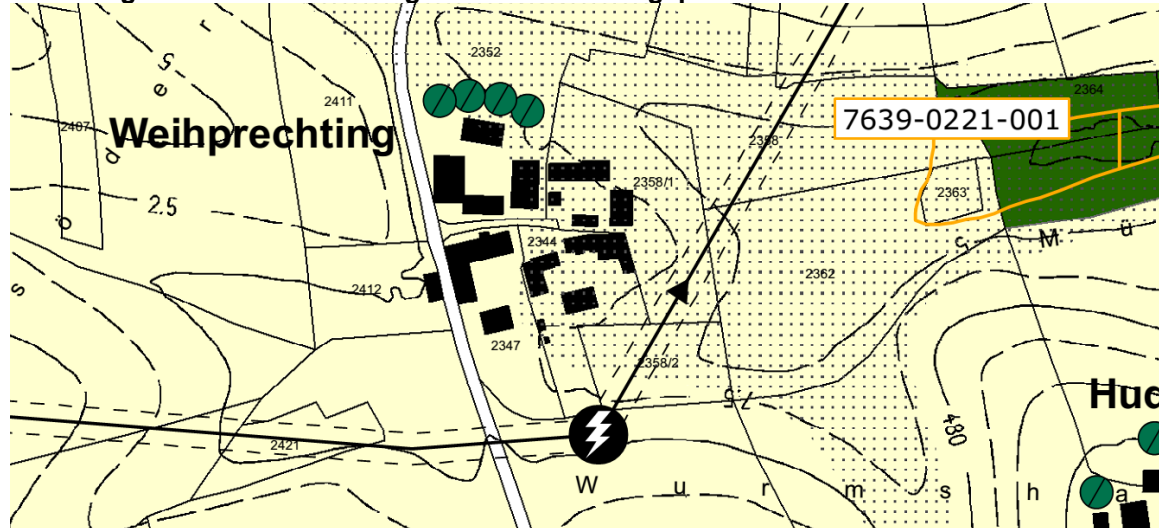
BEGRÜNDUNG

I. Lage

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

Der Ortsteil Weihprechting liegt im nordwestlichen Teil des Gemeindegebietes, nahe der Gemeindegrenze zu Wurmsham.

II. Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan:



(nicht maßstabsgetreu)

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

III. Voraussetzungen für die Erstellung der Außenbereichssatzung

Im Planungsgebiet bestehen vier landwirtschaftliche Betriebe, deren Bewirtschaftung aber weitgehend nur mehr im Nebenerwerb erfolgt oder aufgegeben wurde. Angesichts der weitgehend aufgegebenen landwirtschaftlichen Nutzung ist der Ortsteil nicht mehr überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Es sind 4 Wohnhäuser landw. Hofstellen, damit nach Meinung des Gemeinderates Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden, die überwiegt. Die Voraussetzungen zur Aufstellung der Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches sind gegeben. Der Geltungsbereich erstreckt sich nach Meinung des Gemeinderates der Gemeinde Oberbergkirchen auf den bebauten Bereich des Ortsteiles Weihprechting. Ziel der Satzung ist es, eine sinnvolle Nutzung oder Ersatzbauten für die teilweise leerstehenden und sukzessive verfallenden Gebäude zu ermöglichen. Auf der Flur-Nr. 2347 ist der Neubau eines Wohnhauses geplant.

IV. Erschließung:

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist nicht durch kommunale Anlagen sicher gestellt. Sie muss durch private Anlagen sicher gestellt werden. Mit der Einreichung von Bauanträgen ist der Nachweis zu erbringen, dass die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (einschl. Oberflächenwasserableitung) sicher gestellt werden kann. 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 nördlich der Ortschaft. Es kommen entweder eine Versickerung nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) oder eine Einleitung nach den Vorgaben der TRENOG in Betracht. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Graben ist eine wasserrechtliche

**AUßENBEREICHSSATZUNG WEIHPRECHTING
DER GEMEINDE OBERBERGKIRCHEN
PLAN-NR. 15**

BEGRÜNDUNG

Erlaubnis nötig, wenn Niederschlagswasser von mehr als 5.000 m² befestigter Fläche auf 1.000 m Gewässerlänge eingeleitet wird (Nr. 4.4 der TREN OG).

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 m² 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, in denen Tierhaltung zulässig ist. 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 Weihprechting 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 kein Baudenkmal für Weihprechting genannt.

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

www.denkmal.bayern.de

X. Altlasten

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

**AUßENBEREICHSSATZUNG WEIHPRECHTING
DER GEMEINDE OBERBERGKIRCHEN
PLAN-NR. 15**

BEGRÜNDUNG

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. Eine Downloadmöglichkeit und nähere Informationen finden sich unter:

http://www.lfu.bayern.de/natur/biotopkartierung_flachland/index.htm

Im Planungsbereich befinden sich keine kartierten Biotope. Das nächstgelegene Biotop befindet sich in einer Entfernung von ca. 150 Metern östlich des Ortsteiles.

XIII. Eingriff in Natur und Landschaft

Im Einzelbaugenehmigungsverfahren ist der Eingriff in Natur und Landschaft nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz zu bilanzieren. Entsprechende Kompensationsmaßnahmen sind vorzusehen. Diese sind in einem mit dem Bauantrag einzureichenden qualifizierten Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

XIV. Wassersensibler Bereich

Der östliche Teil des Ortsteiles Weihprechting befindet sich laut Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern (<http://www.iug.bayern.de>) im wassersensiblen Bereich. Planungen sind diesbezüglich mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abzuklären.

XV. Schutz vor Sturzfluten durch Starkniederschläge:

Nach einer Feststellung des Gesamtverbandes der dt. Versicherer (GdV) können Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) flächendeckend überall auftreten. Im voralpinen Bereich sind solche Niederschläge besonders heftig und werden durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Auch unsere Erfahrungen zeigen, dass bei solchen Ereignissen Straßen und Privatgrundstücke flächig überflutet werden. Aufgrund der Geländelage in Weihprechting ist auch im Planungsgebiet davon auszugehen.

Bei der Planung und Bauausführung von Bauvorhaben sollte deshalb Folgendes beachtet werden:

- Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude sollte mindestens ca. 25 cm über Straßenoberkante bzw. Gelände liegen (wenn möglich Kote angeben).
- Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebsicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.)
- Sollten Lichtgräben für höhenwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

Bauherren sollten ihre Planer auf die dauerhaft verbleibenden Starkregen- und Grundwasserrisiken ausdrücklich hinweisen. Außerdem sollten planende Büros, die die bekannten natürlichen Gegebenheiten nicht berücksichtigen, darauf hingewiesen werden, dass sie für Planungsfehler haftbar gemacht werden können.

Verwiesen wird auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums:

http://www.bmvi.de/SharedDocs/DE/Anlage/BauenUndWohnen/hochwasserschutzfibel_2.pdf?__blob=publicationFile (oder Suchbegriff „Hochwasserschutzfibel“).

**AUßENBEREICHSSATZUNG WEIHPRECHTING
DER GEMEINDE OBERBERGKIRCHEN
PLAN-NR. 15**

BEGRÜNDUNG

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird ebenfalls empfohlen.

Flyer: Voraus denken - elementar versichern des STMUV, Bezugsquelle: <http://www.bestellen.bayern.de>

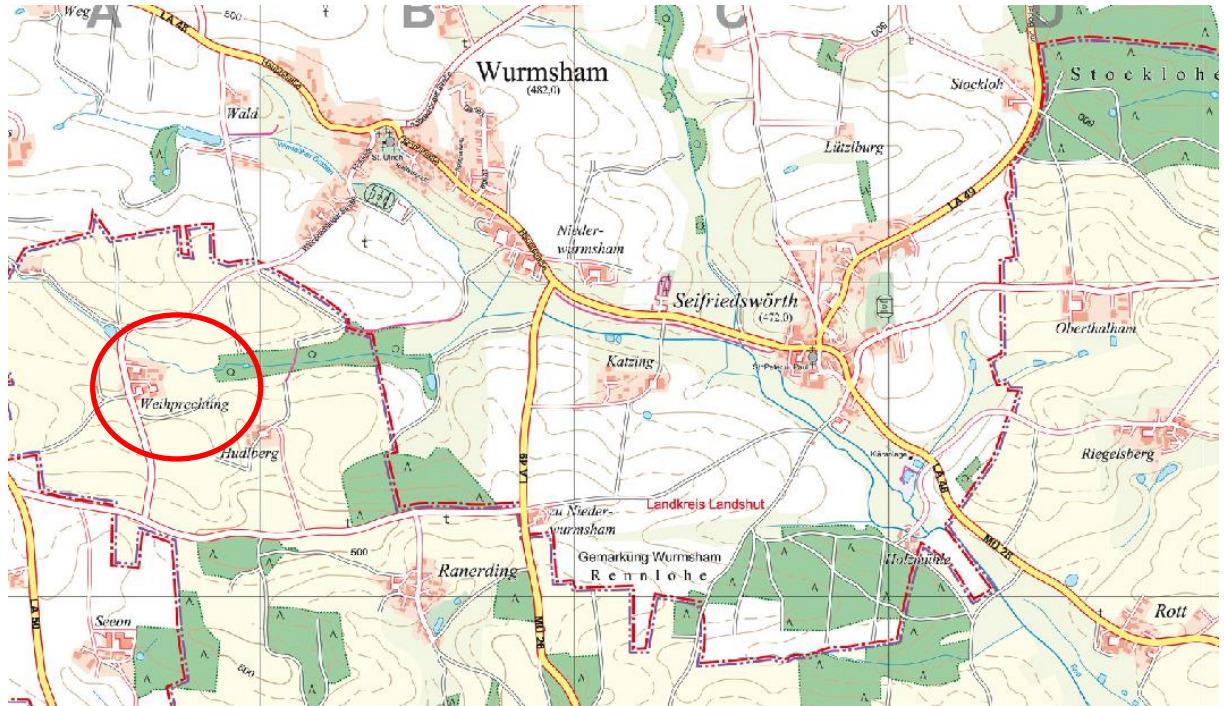
XV. Hochspannungsleitung (20-KV) und Pflanzungen im Leitungsbereich von Versorgungsleitungen

Bauherrn müssen bei allen Vorhaben innerhalb der Sicherheitszone von 20-KV-Leitungen (§ 3 Absatz 5, Buchstabe c) die Zustimmung der Bayernwerk AG, Netzcenter Ampfing, Eugenbacher Straße 1, 84032 Altdorf (Tel. 0871/96639-0), www.bayernwerk.de einholen.

Im gesamten Ortsbereich sind bereits 0,4 KV-Niederspannungskabel verlegt. Vor Beginn aller Erdarbeiten sind Planauskünfte vom Zeichenbüro der Bayernwerk AG (Tel. 0871/96639-338, planauskunft-altdorf@bayernwerk.de) einzuholen. Bei Baum- und Strauchpflanzungen ist ein Abstand von je 2,5 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

**AUßENBEREICHSSATZUNG WEIHPRECHTING
DER GEMEINDE OBERBERGKIRCHEN
PLAN-NR. 15**

ÜBERSICHTSPLAN



© MA-KartoSystems

**AUßENBEREICHSSATZUNG WEIHPRECHTING
DER GEMEINDE OBERBERGKIRCHEN
PLAN-NR. 15**

SATZUNG

Außenbereichssatzung der Gemeinde Oberbergkirchen für den Ortsteil Weihprechting 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. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015, 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 § 2 Nr. 5 des Gesetzes vom 12.05.2015 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, 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) Festsetzungen durch Planzeichen:

a) 

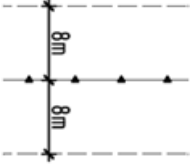
Geltungsbereich der Außenbereichssatzung

b) 



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

**AUßENBEREICHSSATZUNG WEIHPRECHTING
DER GEMEINDE OBERBERGKIRCHEN
PLAN-NR. 15**

SATZUNG

- c)  20 KV-Stromleitung oberirdisch, mit Schutzbereich. Bei allen Bauvorhaben, Erdbewegungen und Pflanzungen innerhalb der Sicherheitszone von 20-KV-Freileitungen ist der nach DIN VDE 0210 erforderliche Abstand einzuhalten.

(6) Hinweise durch Planzeichen:

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

§ 4 – Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Lageplan vom 21.07.2016 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, 21.07.2016

Für die GEMEINDE OBERBERGKIRCHEN

Hausperger
Erster Bürgermeister

Außenbereichssatzung Ortsteil Weihprechting, Plan-Nr. 015
Planung



Oberbergkirchen, den 21.07.2016

(Siegel)

Hausperger, 1. Bürgermeister

Kartengrundlage: amtliche Flurkarte der Vermessungsverwaltung Bayern,
Stand 07/2016

M 1 : 1000



**AUßENBEREICHSSATZUNG WEIHPRECHTING
DER GEMEINDE OBERBERGKIRCHEN
PLAN-NR. 15**

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 10.03.2016 die Aufstellung der Außenbereichssatzung Weihprechting beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.04.2016 durch öffentlichen Aushang bekannt gemacht.

Oberbergkirchen, 21.04.2016 Siegel Hausperger
1. Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Außenbereichssatzung Weihprechting wurde in der Fassung vom 21.04.2016 (mit der Begründung) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.06.2016 bis einschließlich 04.07.2016 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 25.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Oberbergkirchen, 21.07.2016 Siegel Hausperger
1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 21.04.2016 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.06.2016 bis einschließlich 04.07.2016 beteiligt.

Oberbergkirchen, 21.07.2016 Siegel Hausperger
1. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 21.07.2016 die Außenbereichssatzung in der Fassung vom 21.07.2016 beschlossen.

Oberbergkirchen, 21.07.2016 Siegel Hausperger
1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

Oberbergkirchen, 22.07.2016 Siegel Hausperger
1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 26.07.2016. 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

**AUßENBEREICHSSATZUNG WEIHPRECHTING
DER GEMEINDE OBERBERGKIRCHEN
PLAN-NR. 15**

SATZUNG

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, 26.07.2016

Siegel

Hausperger
1. Bürgermeister

5. Verteiler:

Landratsamt Mühldorf (2-fach)
Finanzamt Mühldorf