

# GEMEINDE KIRCHWEIDACH

Landkreis Altötting  
Regierungsbezirk Oberbayern



## Außenbereichssatzung „Neuroidham“

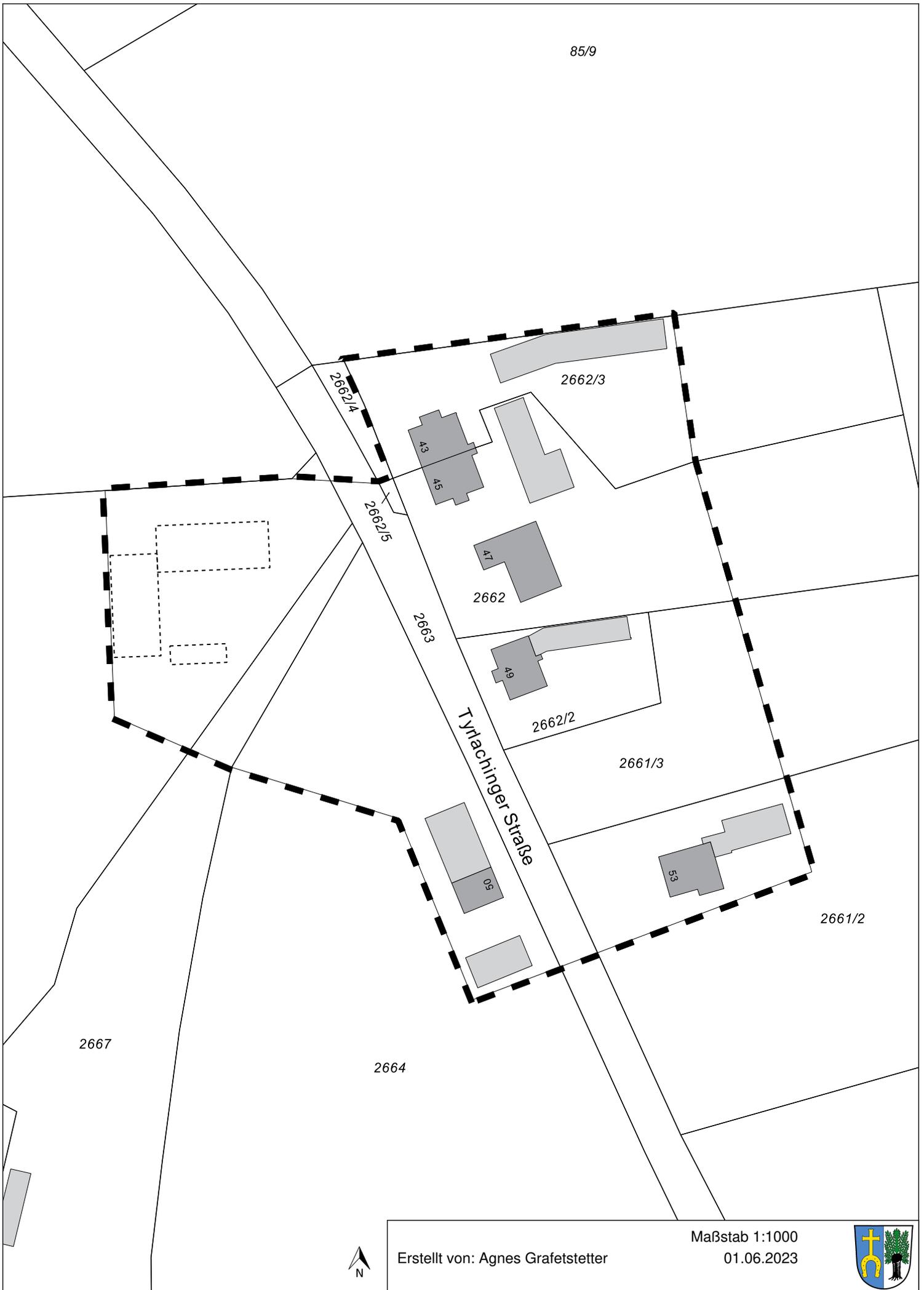
Aufstellung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i. V. mit Art. 23 GO

Entwurfsverfasser:

Verwaltungsgemeinschaft Kirchweidach  
Hauptstraße 21 - 84558 Kirchweidach  
Tel. 08623/9886-0

Kirchweidach, 01.06.2023

Agnes Grafetstetter



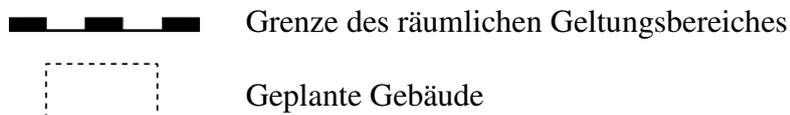
Erstellt von: Agnes Grafetstetter

Maßstab 1:1000  
01.06.2023



## **§ 1 Geltungsbereich**

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches werden gemäß dem Lageplan (M: 1 : 1.000) ersichtlichen Darstellung festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.



## **§ 2 Zulässigkeit**

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 6 BauGB.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

- einer Darstellung des Flächennutzungsplanes für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Die Satzung wird auch auf Vorhaben von kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben erstreckt.

## **§ 3 Festlegungen und Hinweise**

### 3.1 Festlegungen:

- Als Gebäudeform sind klare, ruhige, rechteckige Baukörper vorzusehen.
- Für jeden Baum, der gefällt werden muss, ist ein Ersatzbaum zu pflanzen. Obstbäume sollen grundsätzlich als Hochstämme gepflanzt werden. Im Ortsrandbereich ist eine ausreichende Eingrünung und Durchgrünung mit standortgerechten heimischen Bäumen (auch Obstbäume) und Sträucher anzulegen.
- Die Oberflächenbefestigungen wie Stellplätze, Wege, Parkplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfuge) anzulegen.

### 3.2 Hinweise:

- Landwirtschaftliche Immissionen:  
Durch benachbarte landwirtschaftliche Betriebe können Geräusch-, Geruchs- und Staubeinwirkungen auftreten. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage solche Maßnahmen erzwingt. Vor allen Dingen beim Aufbringen von Wirtschaftsdünger auf die landwirtschaftlichen Nutzflächen ist mit erheblichen, aber zeitlich begrenzten Geruchseinwirkungen zu rechnen. Aufgrund der Lage im ländlichen Raum

sind diese Immissionen, auch soweit sie über das übliche Ausmaß hinausgehen, als ortsüblich und zumutbar einzustufen.

Bei geplanten Bau- bzw. Eingrünungsmaßnahmen soll ausreichend Abstand zu den bestehenden Betriebsgebäuden bzw. Nutzflächen landwirtschaftlicher Betriebe eingehalten werden, sodass deren Bewirtschaftung sowie künftige Betriebserweiterungen nicht eingeschränkt werden.

- Regenwasserentsorgung:

Das Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit breitflächig oder über Sickeranlagen in den Untergrund zu leiten. Es darf nicht in den Schmutzwasserkanal, auf öffentliche Verkehrsflächen sowie auf benachbarte Grundstücke geleitet werden. Es wird empfohlen, den Anteil der befestigten Flächen auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Das auf dem Grundstück durch die Dachentwässerung anfallende Regenwasser sollte in Wasserzisternen gesammelt werden.

- Denkmalschutz:

Bodendenkmäler, die nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes der Meldepflicht unterliegen, und sonstige historische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung der Vorhaben zu Tage kommen, sind unverzüglich dem Landratsamt (Untere Denkmalschutzbehörde), bzw. dem Kreisheimatpfleger zu melden.

- Naturschutz:

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist gemäß § 18 Abs. 2 BNatSchG im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Der Nachweis über die Anwendung der Eingriffsregelung ist im Baugenehmigungsverfahren der Unteren Naturschutzbehörde vor Erteilung der Baugenehmigung zur Prüfung vorzulegen.

- Unterirdische Versorgungsleitungen:

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen der Fa. Bayernwerk sind von Bepflanzungen freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Fa. Bayernwerk geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

## **§ 4 Verfahrensvermerke**

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.10.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Neuroidham“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 01.06.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.06.2023 bis 12.07.2023 beteiligt.
3. Der Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 01.06.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.06.2023 bis 12.07.2023 öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... die Außenbereichssatzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Kirchweidach, den \_\_\_\_\_

Robert Moser  
Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Kirchweidach, den \_\_\_\_\_

Robert Moser  
Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu der Außenbereichssatzung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Außenbereichssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Außenbereichssatzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Kirchweidach, den \_\_\_\_\_

Robert Moser  
Erster Bürgermeister