

## 2. Änderung der

### Außenbereichssatzung "WALDRANDSIEDLUNG"

Die Gemeinde Jettenbach 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), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 2 Abs.3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 folgende Änderung der Außenbereichssatzung:

#### A) Textliche Festsetzungen

##### § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Bereichs liegende Flurstücke. Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung im Maßstab 1:1000 eingetragen. Die Planzeichnung ist Bestandteil der Satzung.

##### § 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Für den Geltungsbereich sind die Vorschriften gem. § 4 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete einzuhalten. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs nach § 1 kann Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB, die zu Wohnzwecken dienen, nicht entgegenhalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen.

##### § 3 Bestimmungen zur Zulässigkeit von Vorhaben

Nach § 35 Abs.6 Satz 3 BauGB trifft die Gemeinde weitere nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben in der Satzung.

- Abs. 1) Für den Geltungsbereich ist eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Die Flächen von Garagen, Carports, Stellplätzen, Zufahrten, Terrassen und Nebenanlagen werden nicht zur Grundflächenzahl hinzugerechnet.
- Abs. 2) Für Wohngebäude als Einzelhaus sind höchstens zwei Wohnungen, je Doppelhaushälfte ist max. eine Wohneinheit zulässig.
- Abs. 3) Sofern Gebäude als Doppelhaus errichtet werden, sind die beiden Haushälften profiliglich zu errichten und in ihrer Gestaltung einander anzupassen.
- Abs. 4) Die Abstandsflächenregelung der BayBO Art.6 ist einzuhalten.
- Abs. 5) Die Baugrundstücke müssen eine Grundstücksgröße von mindestens 600 m<sup>2</sup> aufweisen.
- Abs. 7) Verkehrflächen im Grundstücksbereich sind wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. Rasenverlegtes Pflaster, Rasengittersweine, Schotterterrassen).
- Abs. 8) Entfällt
- Abs. 9) Grünordnung
- Abs. 9.1) Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fhrlflächen oder Stellplätze festgelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. ein Laubbäum heimischer Art oder Ostbaum zu pflanzen.
- Abs. 9.2) Flächen mit Pflanzgebot auf privatem Grundstücken sind von den Eigentümern mit mindestens einem Baum oder drei Sträuchern je angefangene 80 m<sup>2</sup> Pflanzgebotfläche bzw. nach Pflanzliste (9.4) zu bepflanzen und zu erhalten.
- Abs. 9.3) Geschnittene Hecken in Verwendung von Lebensbaumhecken (Thuja occidentalis), Fichtenhecken (Picea) und rotlaubige Hecken sind unzulässig.

#### Abs. 9.4) Arten - Auswahl zu pflanzende Gehölze:

##### a) Großkronige Bäume über 15m Höhe:

Fagus sylvatica Rotbuche  
Fraxinus excelsior Esche  
Tilia cordata Winterlinde  
Quercus robur Stieleiche

##### b) Kleinkronige Bäume bis 15m Höhe:

Carpinus betulus Hainbuche  
Acer campestre Feldahorn  
Sorbus aucuparia Eberesche

##### c) Sträucher:

Cornus sanguinea Hartriegel  
Corylus avellana Hasel  
Lonicera xylosteum Rote Heckenkirische  
Prunus spinosa Schlehe  
Ribes nigrum Schwarze Johannisbeere  
Ribes rubrum Rote Johannisbeere  
Rosa arvensis etc. Wildrosen  
Sambucus nigra Schwarzer Hollunder  
Viburnum lantana Wollig Schneeball

##### d) Die vorgeschlagene Pflanzliste kann auch durch artverwandte Gehölze erweitert werden.

Abs. 9.5) Alternativ zu 9.4) a) und b) können auf privatem Grundstücken auch einheimische Obstbäume gepflanzt werden.

Abs. 9.6) Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode nach Fertigstellung des Gebäudes vorzunehmen.

##### Abs. 10) Entfällt

Abs. 11) Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude sollte mindestens 25 cm über Geländeoberfläche liegen. Die Gebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller soweit geplant) wasserdicht, dies gilt auch 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.

Abs. 12) Lichtgräben/-schächte sind so auszugestalten, dass sie keine Fallenwirkung für Kleintiere wie z.B. Amphibien aufweisen.

Abs. 13) Sottergärten, bei denen Steine oder ähnliche Elemente wie Geröll, Kies oder Splitt die Flächengestaltung prägen und Pflanzen nur eine sehr untergeordnete Rolle spielen sind verboten.

#### B) Textliche Hinweise

- Von der Landwirtschaftlichen ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Ausmaß hinausgehen, sind zu dulden. Falls die Wetterlage während der Erntezeit es erfordert, können landwirtschaftliche Arbeiten auch nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden.
- Niederschlagswasser der Straße sowie von Dächern, Hofflächen und Grundstückszufahrten sind nach den Vorgaben der "Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung" (NWFreiV) in Verbindung mit der "Technischen Regel zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TREGW) möglichst flächig zu versickern. Die Anlagen sind erlaubnisfrei. Die Versicherung nach der NWFreiV ist im Bauantrag zu bestätigen.

3. Erschließungsvoraussetzungen:  
Die Gebäude sind vor der Bezugsmöglichkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

#### 4. Hochspannungsleitung:

4.1 Innerhalb der Schutzzone der Hochspannungsleitung errichtete Bau- und Pflanzvorhaben jeglicher Art sind der E.ON Netz GmbH zu Stellungnahme vorzulegen.

Die E.ON Netz GmbH macht unter Hinweis auf das Sicherheitsmerkblatt und das Merkblatt für Baufachleute ausdrücklich auf die erhöhten Gefahren bei Arbeiten in der Nähe von Hochspannungsleitungen aufmerksam.

4.2 Es ist auch innerhalb der angegebenen Schutzzone der Hochspannungsleitung bei bestimmten Witterungsverhältnissen mit Eis- und Schneeeinwurf zu rechnen. Durch die im Nahbereich der Freileitung vorhandenen elektrischen Felder können besonders empfindliche elektronische Geräte gestört werden.

5. Altlasten sind der Gemeinde im Geltungsbereich nicht bekannt.

#### 6. Kartengrundlage:

Amtliches Katasterblatt M 1: 5000, vergrößert in M 1: 1000 (Gemeinde Kraiburg am Inn)

#### 7. Maßentnahme:

Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, es besteht keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

#### 8. Hochwasser und Versicherungen:

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

Auf die Hochwassererfibel des Bundesbauministeriums sollte verwiesen werden:

www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser  
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung sollte empfohlen werden (weitere Informationen: www.elementar-versichern.de)

#### 9. Wild abfließendes Wasser

Das Plangebiet liegt im Bereich eines mäßig geneigten Hanges mit einer nordsseitigen Exposition. Südlich und westlich davon beginnt ein steiler Hang mit einer Länge von ca. 80 m. Im gesamten Bereich ist deshalb mit wild fließendem Wasser zu rechnen.

#### 10. Förderung regenerativer Energien (Wärmenutzung)

Der geologische Aufbau und die Grundwasserhältnisse eines Standortes bestimmen entscheidend die grundsätzlichen Möglichkeiten der thermischen Nutzung des Untergrundes. Es ist empfehlenswert, sich vorab mit dem Landratsamt Mühldorf a. Inn und dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abzustimmen.

11. Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle der Forschungsgesellschaft für Straßen und Bauwesen, Ausgabe 2013 – siehe hier u.a. Abschnitt 6 – zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

#### 12. Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

#### Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:








Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

#### Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:





Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Treten bei o.g. Maßnahmen Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o.g Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalschutz vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalschutz führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

#### ZEICHENERKLÄRUNG

##### A) Für die Festsetzungen

-  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
-  Umgrenzung von Flächen mit Pflanzgebot
-  Zu pflanzende, heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher lt. Abs. 9) Grünordnung
-  Erhaltung von Bäumen
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Hauptversorgungsleitung (110 kV Hochspannung) mit Schutzzone (30 m von Leitungssache)
-  Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung (2. Änderung)

##### B) Für die Hinweise

-  bestehendes Hauptgebäude
-  bestehendes Nebengebäude
-  bestehende Grundstücksgrenze
-  Flurstücksnummer (z. B. 411/10)

#### Verfahrensvermerke

##### 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 13.03.2019 die 2. Änderung der Außenbereichssatzung "Waldrandsiedlung" beschlossen.

Jettenbach, den 17.12.2019

Maier, 1. Bürgermeisterin

##### 2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG:

Der Entwurf der 2. Änderung zur Außenbereichssatzung wurde in der Fassung vom 08.05.2019 (mit der Begründung) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.10.2019 bis einschließlich 26.11.2019 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 18.10.2019 öffentlich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Jettenbach, den 17.12.2019

Maier, 1. Bürgermeisterin

##### 3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN:

Zu dem Entwurf der 2. Änderung zur Außenbereichssatzung in der Fassung vom 08.05.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.10.2019 bis einschließlich 26.11.2019 beteiligt.

Jettenbach, den 17.12.2019

Maier, 1. Bürgermeisterin

##### 4. SATZUNGSBESCHLUSS:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 11.12.2019 die 2. Änderung der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 11.12.2019 beschlossen.

Jettenbach, den 17.12.2019

Maier, 1. Bürgermeisterin

##### 5. AUSGEFERTIGT:

Jettenbach, den 17.12.2019

Maier, 1. Bürgermeisterin

##### 6. BEKANNTMACHUNG:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 05. MRZ 2020. Die 2. Änderung der Außenbereichssatzung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Kraiburg a. Inn 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 2. Änderung der Außenbereichssatzung "Waldrandsiedlung" tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

06. MRZ 2020

Jettenbach, den 17.12.2019

Maier, 1. Bürgermeisterin

## 2.ÄNDERUNG DER AUSSENBEREICHSSATZUNG 'WALDRANDSIEDLUNG'



GEMEINDE JETTENBACH  
LANDKREIS MÜHLDO RF A. INN  
M = 1 : 1000

#### Inhalt

- Zeichnerische Darstellung M = 1: 1000
- Präambel
- Festsetzung und Hinweise
- Verfahrensvermerke

Entwurfverfasser: 11.12.2019

Entwurfverfasser:

Anglhuber und Reithmaier  
Partnerschaftsgesellschaft mbH

Jettenbach, den 17.12.2019

aris

architekten | ingenieure  
architekten

Marktplatz 2/3  
84559 Kraiburg

T. 0 86 38 - 98 28 74-0  
F. 0 86 38 - 95 18 10

Andreas Reithmaier  
Dipl. Ing. Architekt, Stadtplaner

1. Bürgermeisterin  
Maria Maier

1. Bürgermeisterin  
Maria Maier