

Außenbereichssatzung für den Ortsteil „Piesenham“

Gemeinde:

Jettenbach

Landkreis:

Mühldorf a.Inn



Verwaltungsgemeinschaft Kraiburg a.Inn

für die Mitgliedsgemeinde Jettenbach

Erstelldatum: 27.08.2026; geändert:

Endfassung:

Inhalt:
Außenbereichssatzung
Verfahrensvermerke
Begründung
Planteil

Außenbereichssatzung der Gemeinde Jettenbach für den Ortsteil „Piesenham“ nach § 35 Abs. 6 BauGB

Die Gemeinde Jettenbach erlässt folgende Außenbereichssatzung gem. §§ 35 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 3, 10 Abs. 3 und 13 Abs. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen des BauGB, der Bayerische Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO).

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.

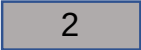
§ 2 - Handwerks- und Gewerbebetrieben dienende Vorhaben im Außenbereich

§ 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) Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen:

- | | | |
|----|---|---|
| a) |  | Flurstücksgrenze |
| b) | z.B. 1809 | Flurstücksnummer |
| c) |  | bestehendes Gebäude (Wohnhaus) mit Hausnummer |
| d) |  | bestehendes Gebäude (Nebengebäude) |
| e) |  | räumlicher Geltungsbereich nach § 4 |

3) Textliche Festsetzungen

a) Für die jeweiligen Einzelbauvorhaben ist mit dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) zu kompensieren.

§ 4 – Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Lageplan vom 27.08.2026 maßgebend, der Bestandteil dieser Satzung ist.

Vom Geltungsbereich sind folgende Flurstücke der Gemarkung Jettenbach betroffen: Fl.Nr. 568, 571 und 572

§ 5 – Textliche Hinweise

H.1 Regenwasserableitung

Für die jeweiligen Einzelbauvorhaben ist mit dem Bauantrag ein Entwässerungsplan mit Darstellung der Regenwasserableitung vorzulegen.

H.2 Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen

Von der Landwirtschaft 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.

H.3 Wasserwirtschaftliche Belange

Schutz vor Sturzfluten durch Starkregenereignisse

Gebäude sind bis zum Bereich einer möglichen Überflutung (empfohlen ca. 25 cm über GOK) wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und Auftriebsicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.)

Sollten Lichtgräben für eine höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

Informationen zu Hochwasser und Versicherungen

Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Bitte beachten Sie hierzu die Hochwasserschutzfibel zur wassersensiblen Bauweise des Bundesbauministeriums:

www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser

Weiterhin wird auf die Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ sowie die Empfehlung „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ für ein klimaangepasstes Regenwassermanagement hinweisen.
Informationen unter: Wassersensible Siedlungsentwicklung (bayern.de)
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen: www.elementar-versichern.de)

Abwasserbehandlung

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem langfristig nicht mit dem Anschluss an den öffentlichen Abwasserkanal zu rechnen ist. Hierbei wird die Abwasserbehandlung mit Kleinkläranlagen durchgeführt. Für dessen Betrieb ist das Arbeitsblatt DWA-A 221 „Grundsätze für die Verwendung von Kleinkläranlagen“ aus dem DWA-Regelwerk zu berücksichtigen. Auf die LfU Infoseite zu Kleinkläranlagen wird verwiesen:
https://www.lfu.bayern.de/wasser/abwasserentsorgung_von_einzelanwesen/index.html

Vorsorgender Bodenschutz

Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ist grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass bei einer Bebauung der Fläche die Entsorgung von Bodenmaterial frühzeitig geplant werden soll, wobei die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche zu bevorzugen ist. Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zu-zuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Wir bitten weiterhin das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V. zu beachten, in welchem Hinweise, etwa zur Anlage von Mieten, zur Ausweisung von Tabuflächen, zum Maschineneinsatz, zur Herstellung von Baustraßen sowie zu den Grenzen der Bearbeitbarkeit und Befahrbarkeit gegeben werden sowie die Hinweise in der DIN 19639.

H.4 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist durch die Baugenehmigungsbehörde im Einzelgenehmigungsverfahren zu prüfen und seitens des Bauherren sicherzustellen

§ 6 – In-Kraft-Treten

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

Gemeinde Jettenbach

Jettenbach, Siegel

Maria Maier

1.Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

Außenbereichssatzung Piesenham nach 35 Abs. 6 BauGB

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 03.09.2026 die Aufstellung der Außenbereichssatzung beschlossen.

Jettenbach, den xx.xx.xxxx

–Siegel–

Maria Maier, 1. Bürgermeisterin

2. Öffentliche Auslegung:

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

Jettenbach, den xx.xx.xxxx

–Siegel–

Maria Maier, 1. Bürgermeisterin

3. Beteiligung der Behörden:

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

Jettenbach, den xx.xx.xxxx

–Siegel–

Maria Maier, 1. Bürgermeisterin

4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Jettenbach hat mit Beschluss des Gemeindegemeinderats vom xx.xx.xxxx die Außenbereichssatzung Piesenham in der Fassung vom xx.xx.xxxx beschlossen.

Jettenbach, den xx.xx.xxxx

–Siegel–

Maria Maier, 1. Bürgermeisterin

5. Ausgefertigt:

Jettenbach, xx.xx.xxxx

Gemeinde Jettenbach

-Siegel-

Maria Maier;1. Bürgermeisterin

6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am
XX:XX:XXXX

Die Außenbereichssatzung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen des Gemeindees Jettenbach (Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Jettenbach, Gemeindeplatz 1, 84559 Jettenbach, Zimmer Nr. 7) 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 „Piesenham“ tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Jettenbach, den XX:XX:XXXX

–Siegel–

Maria Maier, 1. Bürgermeisterin

Begründung zur Außenbereichssatzung „Piesenham“ nach § 35 Abs. 6 BauGB

A). Planungsrechtliche Voraussetzungen und Ziele der Satzung

1. Die Außenbereichssatzung wird auf der Grundlage des § 35 Abs. 6 BauGB entwickelt. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Satzungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Beim Ortsteil Piesenham handelt es sich um einen Außenbereich mit einer landwirtschaftlichen Hofstelle und mehreren Wohngebäuden. Er liegt ca. 1,8 km südlich vom Ortsbereich Jettenbach.

Die vorhandene Wohnbebauung lässt zudem eine gewisse Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit erkennen.

Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, die zulässigen Vorhaben begründen keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter.

2. Die Außenbereichssatzung dient folgenden Zielen und Zwecken:

Ziel der Satzung ist es, eine sinnvolle Nutzung der bestehenden Wohnbebauung sowie die Errichtung neuer Wohngebäude in natürlichen Lücken, zu ermöglichen und dadurch maßvolle Erweiterungsmöglichkeiten für die Bewohner des Ortsteils bzw. für deren Nachkommen zu schaffen.

Der Planung kann somit nicht entgegengehalten werden, dass sie die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lässt. Mögliche Konflikte zwischen privaten und öffentlichen Belangen sind durch die Satzung nicht erkennbar.

3. Denkmalschutz:

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen, da keine Einzelbaudenkmäler, Bodendenkmäler etc. im Geltungsbereich und dessen Umgebung ausgewiesen sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 Bay.DSchG 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. Die Anzeige eines der verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den 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 Denkmalpflege 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.

4. Erschließung:

Die Wasserversorgung ist durch den zentralen Anschluss an den Wasserbeschaffungsverband Grünthal sicherzustellen.

Die Abwasserbeseitigung der Einzelanwesen ist durch eine Kleinkläranlage sicherzustellen.

Die bestehende Gemeindestraße ist als Zufahrt ausreichend für die bestehende und geplante Bebauung.

6. Ableitung des Niederschlagswassers:

Mit dem Bauantrag ist ein Entwässerungsplan mit Darstellung der Regenwasserableitung einzureichen.

7. Wasserwirtschaftliche Belange

Schutz vor Sturzfluten durch Starkregenereignisse

Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) können flächendeckend überall auftreten. Im voralpinen Bereich sind solche Niederschläge besonders heftig und werden durch die Klimaänderungen an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen.

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

- Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude sollte über Straßenoberkante bzw. dem Gelände liegen und/oder entsprechende Abflusskorridore für den freien Abfluss des Oberflächenwassers freigehalten werden.

- Gebäude sind bis zum Bereich einer möglichen Überflutung (empfohlen ca. 25 cm über GOK) wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und Auftriebsicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.)

- Sollten Lichtgräben für eine höherwertige 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.bmub.bund.de/P3275> (oder Suchbegriff „Hochwasserschutzfibel“).
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird ebenfalls empfohlen.
www.elementar-versichern.de.

Informationen zu Hochwasser und Versicherungen

Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Bitte beachten Sie hierzu die Hochwasserschutzfibel zur wassersensiblen Bauweise des Bundesbauministeriums:

www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser

Weiterhin möchten wir auf die Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ sowie die Empfehlung „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ für ein klimaangepasstes Regenwassermanagement hinweisen. Informationen unter: Wassersensible Siedlungsentwicklung (bayern.de)

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen: www.elementar-versichern.de)

Abwasserbehandlung

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem langfristig nicht mit dem Anschluss an den öffentlichen Abwasserkanal zu rechnen ist. Hierbei wird die Abwasserbehandlung mit Kleinkläranlagen durchgeführt. Für dessen Betrieb ist das Arbeitsblatt DWA-A 221 „Grundsätze für die Verwendung von Kleinkläranlagen“ aus dem DWA-Regelwerk zu berücksichtigen. Auf die LfU Infoseite zu Kleinkläranlagen wird verwiesen:

https://www.lfu.bayern.de/wasser/abwasserentsorgung_von_einzelanwesen/index.html

Vorsorgender Bodenschutz

Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ist grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass bei einer Bebauung der Fläche die Entsorgung von Bodenmaterial frühzeitig geplant werden soll, wobei die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche zu bevorzugen ist. Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zu-zuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Wir bitten weiterhin das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V. zu beachten, in welchem Hinweise, etwa zur Anlage von Mieten, zur Ausweisung von Tabuflächen, zum Maschineneinsatz, zur Herstellung von Baustraßen sowie zu den Grenzen der Bearbeitbarkeit und Befahrbarkeit gegeben werden sowie die Hinweise in der DIN 19639.

8. Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen:

Von der Landwirtschaft 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.

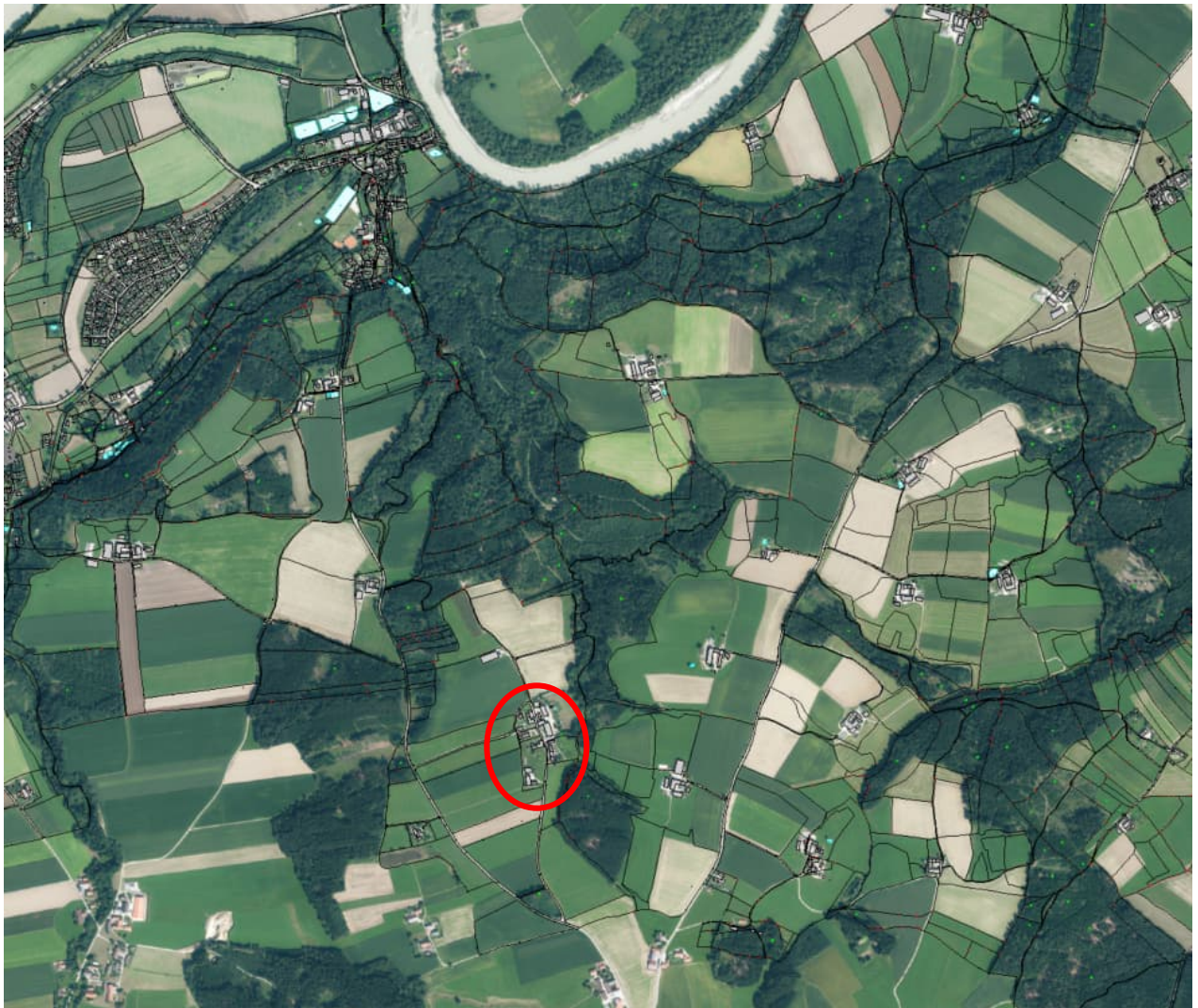
9. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist im Einzelgenehmigungsverfahren zu prüfen und durch den Bauherren sicherzustellen.

10. Altlasten:

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

11. Übersichtslageplan



B) Verfahrenshinweise:

Die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Piesenham“ erfolgt gemäß § 35 Abs. 6 BauGB im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Erstellt: 27.08.2026

Geändert:

Endfassung:

Jettenbach, xx.xx.xxxx

Jettenbach, xx.xx.xxxx

Der Planverfasser:
Verwaltungsgemeinschaft
Kraiburg a.Inn
Bauverwaltung
Marktplatz 1
84559 Kraiburg a.Inn

Gemeinde Jettenbach
Maria Maier
1. Bürgermeisterin