

Gemeinde

Ottenhofen

Lkr. Erding

Außenbereichssatzung

Römerstraße

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Specht, Kulosa

QS: Goetz

Aktenzeichen

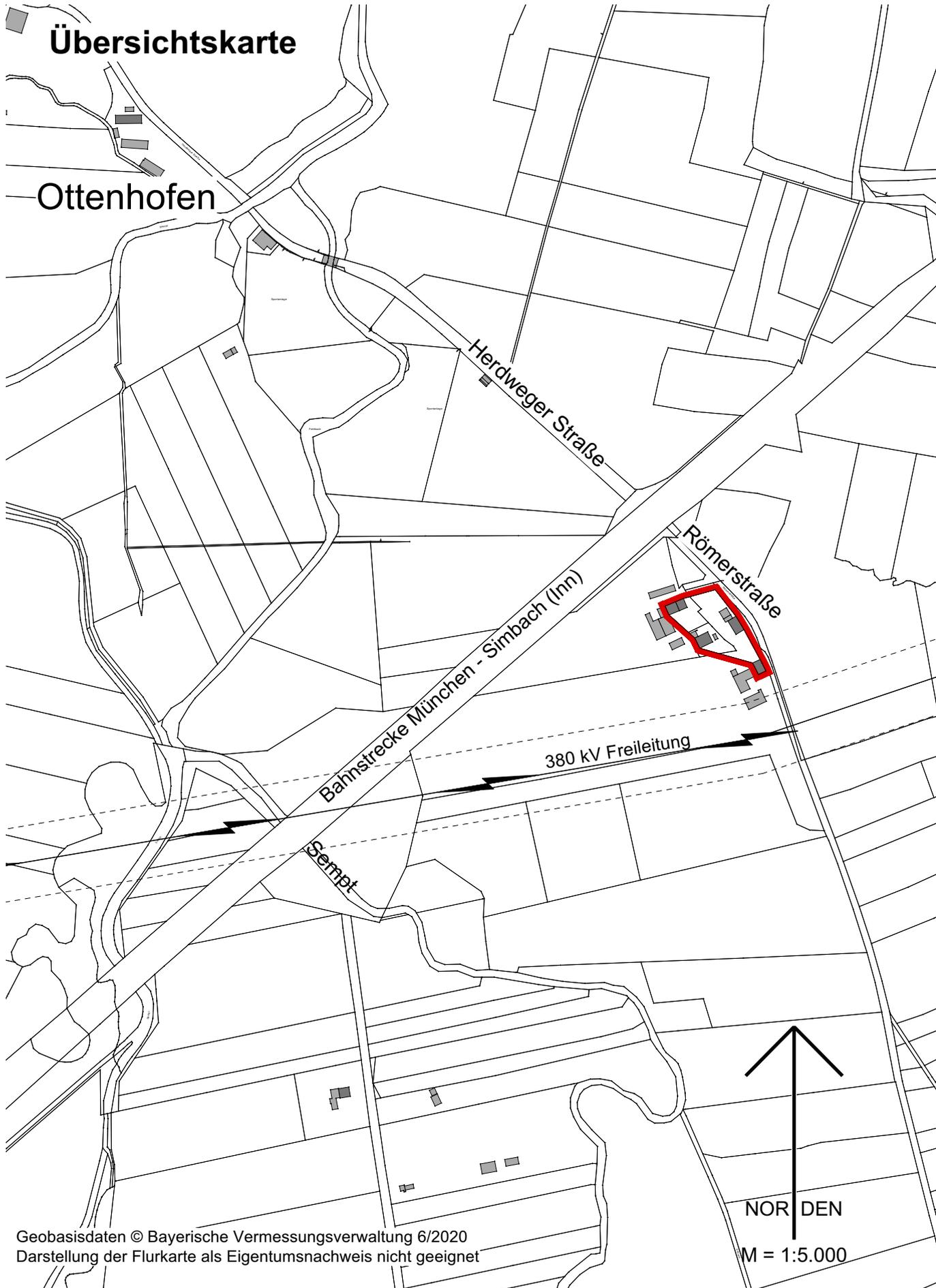
OTH 2-35

Plandatum

20.05.2025 (3. Entwurf)
18.02.2025 (2. Entwurf)
15.12.2020 (1. Entwurf)

Änderungen gegenüber dem 2. Entwurf sind **gelb markiert**.

Satzung

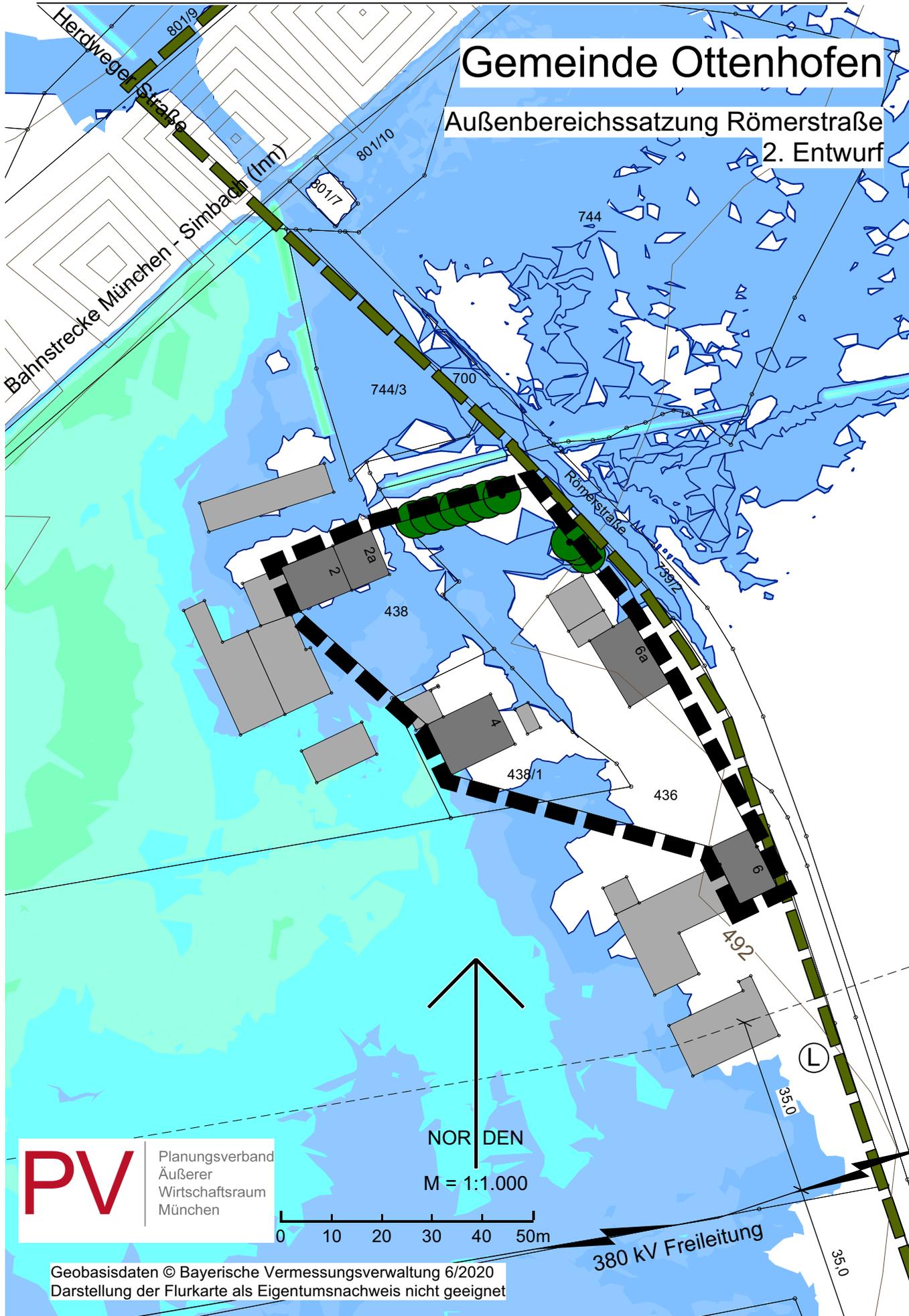


Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 6/2020
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

Gemeinde Ottenhofen

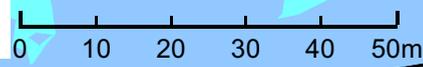
Außenbereichssatzung Römerstraße

2. Entwurf



PV | Planungsverband
 Äußerer
 Wirtschaftsraum
 München

NOR DEN
 M = 1:1.000



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 6/2020
 Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

380 kV Freileitung

A Präambel

- § 1 Die Gemeinde Ottenhofen erlässt gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) folgende Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich für den Bereich Römerstraße, Gemeinde Ottenhofen.
- § 2 Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich der Gemarkung Ottenhofen, Gemeinde Ottenhofen, Ortsteil Herdweg werden gemäß der in der beigefügten Planzeichnung (M 1:1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.
- § 3 Innerhalb der in B 1.1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 2 und Abs. 6 BauGB.
Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken und kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie
- einer Darstellung des Flächennutzungsplans für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
 - die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

B Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit

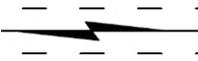
- 1 Geltungsbereich
- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 2 Je Wohnhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
- 3 Insgesamt darf eine GRZ (Grundflächenzahl) von 0,25 nicht überschritten werden.
- 4 Bei der Ermittlung der GRZ nach B 3 gilt jeweils, dass die im Umgriff der Satzung befindliche Grundstücksfläche maßgebend ist.
- 5 Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
- 6 Gebäude und Aufschüttungen sind nur außerhalb des Fließweges des ermittelten HQ₁₀₀ zwischen dem Hang östlich der Römerstraße und der Sempt westlich der Römerstraße zulässig (s. auch Abbildung Nr. 10 der Begründung). Der Fließweg darf nicht unterbunden werden.
- 7 Für Gebäude und Aufschüttungen innerhalb des ermittelten Bereichs HQ₁₀₀ ist der erforderliche Retentionsraum in unmittelbarer Nähe zu schaffen und auszugleichen.
- 8 Die Erdgeschossrohfußbodenoberkante muss mindestens 25 cm über dem

HQ-100-Wasserspiegel liegen. Wohngebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahren, Installationsdurchführungen etc.).

- 9  Zu erhaltender Baumbestand, der dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen ist. Bei Abgang sind als zu erhalten festgesetzte Bäume spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode in einer gleich- oder höherwertigen Art derselben Wuchsordnung nachzupflanzen (Pflanzqualität: Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang von 18 bis 20 cm und einem Kronenansatz bei 2,5 m Höhe).

- 10 Im Geltungsbereich sind generell nur standortgerechte gebietsheimische Gehölze zulässig.

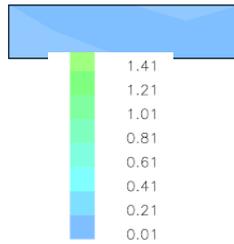
C Nachrichtliche Übernahmen

- 1  380 kV Hochspannungsfreileitung
- 2  Landschaftsschutzgebiet Sempt- und Schwillachtal
- 3 Durch die bestehende Landwirtschaft und den damit verbundenen Verkehr ist mit Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen, insbesondere zur Erntezeit auch an Sonn- und Feiertagen und nach 22:00 Uhr bzw. vor 6:00 Uhr zu rechnen.
- 4 Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

D Hinweise und Empfehlungen

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2  Flurstücksnummer, z. B. 438
- 3  bestehende Bebauung
- 4  Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z. B. 495,5 m ü NHN
- 5  Baumbestand zur Erhaltung empfohlen

6

Fläche des ermittelten HQ₁₀₀

Wasserstandstiefen in Meter (s. „Untersuchung Hochwassersituation Römerstraße“, Studie vom November 2024, Selhoff GmbH, Vilsbiburg)

7 Hochwasserangepasste Bauweise

Bauvorhaben sollten grundsätzlich hochwasserangepasst, d. h. erhöht gebaut werden, damit kein Zufluss von Oberflächenwasser, zu Tage tretendem Grundwasser bzw. Ausuferungen der Gewässer in die Gebäude möglich ist.

8 Niederschlagswasser

8.1 Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV vom 01.10.2008 erfüllt und die zugehörigen Technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern. Die Technischen Regeln zur Versickerung sind zu beachten und ausreichende Flächen hierfür vorzusehen. Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer ist erlaubnisfrei sofern die Anforderungen der TREN OG vom 17.12.2008 erfüllt sind. In den übrigen Fällen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Erding zu beantragen.

8.2 Die für den Fall eines Starkregenereignisses ermittelten Überflutungsbereiche sind zu beachten (s. Begründung und Gutachten).

9 Blendwirkung von Photovoltaik-Anlagen

Photovoltaik- bzw. Solar-Anlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist.

10 Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung eines Vorhabens zu Tage kommen, der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.

11 Altlasten

Im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung bekannt werden, ist die untere Abfall /Bodenschutzbehörde gemäß § 47 Abs. 3 KrWG und Art. 1 Satz 1 und 2 i. V. m. Art. 12 BayBodSchG zu informieren.

12 Artenschutz

Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. Auf-den-Stock-Setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen und Abbrucharbeiten dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar vorgenommen werden. Bei Arbeiten außerhalb dieser Zeiten ist sicher zu stellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind, z. B. durch eine ökologische Baubegleitung vor und während der Baufeldräumung. Die Maßnahmen sind vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt abzustimmen.

Auch außerhalb der Vogelbrutzeit sind vor Rückschnitten oder Fällungen die Gehölze auf Höhlungen zu überprüfen. Rückschnitte dürfen nur dann vorgenommen werden, wenn sich keine Tiere, insbesondere Fledermäuse in den Höhlungen befinden.

Vor Abriss der Bestandsgebäude sind Erhebungen (insbesondere im Bereich der Holzverschalten Scheunengebäude) im Hinblick auf die mögliche Nutzung als Gebäudequartier durchzuführen und ggf. entsprechende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen zu entwickeln. Die Erhebungsergebnisse und Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

13 Durch die bestehende Landwirtschaft und den damit verbundenen Verkehr ist mit Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen, insbesondere zur Erntezeit auch an Sonn- und Feiertagen und nach 22:00 Uhr bzw. vor 6:00 Uhr zu rechnen.

Kartengrundlage	Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 06/2020. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.
Maßentnahme	Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
Planfertiger	München, den PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Gemeinde	Ottenhofen, den Erste Bürgermeisterin Nicole Schley

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 15.10.2019 die Aufstellung der Außenbereichssatzung beschlossen.

- 2. Der 1. Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 15.12.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.03.2021 bis 16.04.2021 öffentlich ausgelegt.
- 3. Zu dem 1. Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 15.12.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.03.2021 bis 16.04.2021 beteiligt.
- 4. Der 2. Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 18.02.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 4a i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.03.2025 bis 11.04.2025 öffentlich ausgelegt und im Internet auf der Homepage der Gemeinde zugänglich gemacht.
- 5. Zu dem 2. Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 18.02.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.03.2025 bis 11.04.2025 beteiligt.
- 6. Der 3. Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 20.05.2025 wurde mit Begründung gemäß § 4a i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt und im Internet auf der Homepage der Gemeinde veröffentlicht.
- 7. Zu dem 3. Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 20.05.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- 8. Die Gemeinde Ottenhofen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die Außenbereichssatzung in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ottenhofen, den

(Siegel)

.....
Erste Bürgermeisterin Nicole Schley

Ausgefertigt

Ottenhofen, den

(Siegel)

.....
Erste Bürgermeisterin Nicole Schley

- 9. Der Satzungsbeschluss wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 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 wird hingewiesen.

Ottenhofen, den

(Siegel)

.....
Erste Bürgermeisterin Nicole Schley