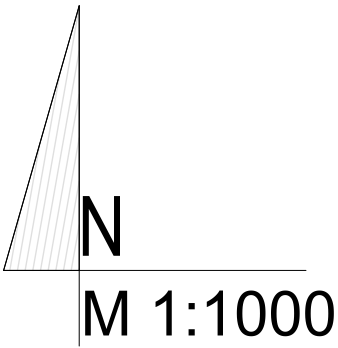


AUSSENBEREICHSSATZUNG

ELLA - OST



MARKTGEMEINDE: BUCHBACH
LANDKREIS: MÜHL DORF
REGIERUNGSBEZIRK: OBERBAYERN

VON DER SATZUNG BETROFFENE GRUNDSTÜCKE:

FL.-NR.: 1665, 1669, 1672, 1679, 1681, 1682 (jeweils Teilflächen)

PLANFERTIGER:

ARCHITEKTURBÜRO DIPL.-ING. ROBERT KAMMERER
BRÜNDLWEG 8, 84428 BUCHBACH
TEL.: 08086/1511, FAX: 1699
info@bau-plan-kammerer.de



FERTIGUNGSDATEN:

ENTWURF:
ÄNDERUNG:
SATZUNG:

DATUM: 08.09.2025

AUSSENBEREICHSSATZUNG

ELLA - OST



GEMEINDE:

MARKT BUCHBACH

LANDKREIS:

MÜHLDORF/INN

REGIERUNGSBEZIRK:

OBERBAYERN

VERFAHRENSTRÄGER:

MARKT BUCHBACH
MARKTPLATZ 1
84428 BUCHBACH

ENTWURF:

ENTWURFSVERFASSER:

AUFGESTELLT: 08.09.2025

ARCHITEKT DIPL.-ING. (UNIV.) R. KAMMERER
BRÜNDLWEG 8
84428 BUCHBACH

SATZUNGSUMGRIFF "ELLA - OST"



AUSSENBEREICHSSATZUNG "ELLA - OST"

Präambel:

Der Markt Buchbach 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).

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Festsetzung durch Planzeichen

	räumlicher Geltungsbereich
	Baugrenzen
	Neue Grundstücksgrenze
	private Erschließung

Die Außenbereichssatzung "Ella-Ost", Ortsteil des Marktes Buchbach, umfaßt die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden, nachfolgenden Teilflächen von Flurstücken.

Fl.Nr. 1665 Teilfläche
Fl.Nr. 1669 Teilfläche
Fl.Nr. 1672 Teilfläche
Fl.Nr. 1679 Teilfläche
Fl.Nr. 1681 Teilfläche
Fl.Nr. 1682 Teilfläche

Alle Grundstücke liegen in der Gemarkung Walkersaich
Der Geltungsbereich wird durch die zeichnerische Darstellung im Lageplan abgegrenzt.

Im Geltungsbereich befindliche Bestandsgebäude (außerhalb von Baugrenzen) unterliegen nicht dieser Außenbereichssatzung.

§ 2 BESTANDTEILE DER SATZUNG

Die Außenbereichssatzung beinhaltet den Lageplan im Maßstab 1:1000 mit Planzeichen, die textlichen Festsetzungen und die Begründung.

§ 3 VORHABEN

Für den Geltungsbereich der Satzung wird bestimmt, dass Vorhaben die im Sinne des § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs.2 BauGB den Zwecken des Wohnens, des Handwerks und des Gewerbes dienen nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 4

ZULÄSSIGKEITSBESTIMMUNGEN

Innerhalb des in § 1 festgelegten räumlichen Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben, kleinen Handwerks und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 6 i.V. mit § 35 Abs. 2 BauGB.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgelegt. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

§ 5

NÄHERE BESTIMMUNGEN

Vorhaben sind nur zulässig, wenn sie sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundfläche, die überbaut werden soll und hinsichtlich der Bauweise in die Eigenart der bestehenden Bebauung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Zulässig sind nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude, sowie nicht störende kleine Gewerbe- und Handwerksbetriebe in Verbindung mit einer Wohneinheit.

Abstandsflächen sind nach Art. 6 BayBO einzuhalten.
Außnahmen werden durch die Baugrenzen festgelegt.

Aufgrund der teils starken Hanglage sind Geländeänderungen durch Abtrag sowie Auffüllung bis zu einer Höhe von max. 150 cm zulässig.

Bei Bauanträgen sind mind. ein Quer- und ein Längsschnitt mit Darstellung des bestehenden natürlichen Geländes und des neuen geplanten Geländes mit einzureichen, mit Angabe des Geländeanschlusses an benachbarte Grundstücke.

Die Versiegelung von Oberflächen sind möglichst gering zu halten.

Grünordnung:

Bestehende Streuobstwiesen, frei wachsende Gehölzbestände aus heimischen Arten sowie ortsbildprägende Einzelgehölze sind zu erhalten oder durch geeignete Arten zu ersetzen.

Je 300 m² neu versiegelter Fläche ist ein Laubbaum entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und im Falle des Absterbens zu ersetzen.

Für Neubaumaßnahmen erforderliche Baumfällungen sind nur zulässig, wenn sie durch eine Ersatzpflanzung gemäß Pflanzliste ersetzt werden. Für jede Baumfällung hat eine entsprechende Neupflanzung zu erfolgen.

Neupflanzungen haben gemäß nachfolgender Artenliste zu erfolgen:

- | | |
|------------------|---|
| Baum 1. Ordnung: | Bergahorn, Winterlinde, Stieleiche, Rotbuche, heimische Obstbäume |
| Baum 2. Ordnung: | Hainbuche, Feldahorn, Weißdorn, Eberesche, Vogelkirsche |
| Sträucher: | Haselstrauch, Liguster, Schlehe, Wildrose, Pfaffenhütchen |

Einfriedungen sind durch Heckenpflanzungen aus vor genannten Sträuchern und/oder Zäunen mit einer Höhe von 1,10m ohne Zaunsockel zulässig.

Bei Einfriedungen oder Heckenpflanzungen zu angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist ein Grenzabstand von mind. 1,00m einzuhalten.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

HINWEISE DURCH TEXT

1. Erschließung

Vor der Bezugsfertigstellung sind die Gebäude an die zentrale Wasserversorgungs- und Abwasseranlage des Marktes Buchbach anzuschließen.

Oberflächen- und Niederschlagswasser sind zu versickern oder über eine entsprechende Regenrückanlage einem Fließgewässer zuzuführen.

Mit dem Bauantrag ist ein entsprechender Entwässerungsplan einzureichen.

Die verkehrliche Erschließung ist über die bestehenden Gemeindestraßen sichergestellt.

2. Wasserwirtschaft

2.1 Starkregenereignisse

Wie die Erfahrung zeigt nehmen die Starkregenereignisse aufgrund des Klimawandels an Häufigkeit und Intensität zu. Aufgrund der Topographie sind auch im Planungsgebiet bei Baumaßnahmen durch Planer und Bauherren Schutzmaßnahmen vor Starkregen zu treffen. Die Rohfußbodenoberkante sollte bei den zu errichtenden Gebäuden mindestens 25cm über dem höchsten Geländepunkt am Gebäude liegen.

Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten. Keller wasserdicht und soweit erforderlich auftriebssicher. Dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen ect). Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller vorgesehen sein, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser eindringen kann.

2.2 Hanglage und Außeneinzugsgebiet

Aufgrund der Hangsituation beim Plangebiet mit seinem Nord-Südgefälle muss bei Starkregen mit abfließendem Niederschlagswasser gerechnet werden, mit der Folge, dass es zu Überflutungen und Erosionen kommen kann. Bei Neubaumaßnahmen kann der Abfluß des Oberflächenwasser und Schlamms zu Veränderungen führen, die zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf bestehende Gebäude und Grundstücke von Unter- oder Oberliegern führen dürfen. Eine wassersensible Gebäudeplanung wird empfohlen.

2.3 Vorsorgender Bodenschutz

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 zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Desweiteren wird gebeten, das Merkblatt "Bodenkundliche Baubegleitung - Leitfaden für die Praxis" des Bundesverbandes Boden e.V. sowie die Hinweise in der DIN 19639 zu beachten.

2.4 Hochwasser und Versicherungen

Planer und Bauherren werden auf die dauerhafte verbleibenden Starkregenereignisse ausdrücklich hingewiesen.

Hierzu wird auf die Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu "Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung" sowie die Empfehlung "Wassersensible Siedlungsentwicklung" für ein klimagerechtes Regenwassermanagement verwiesen.

Informationen unter: Wassersensible Siedlungsentwicklung (bayern.de).

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

(Weitere Informationen: www.elementar-versicherung.de)

Es wird dringend zu einer wassersensiblen Gebäudeplanung geraten.

Zur Verbesserung des lokalen Mikroklimas sowie um einen Beitrag zur Vorsorge vor Klimaänderungen zu leisten, sind Flachdächer zu begrünen. Auf ausreichende breitflächige Verdunstungs- und Versickerungsanlagen ist im Sinne des Arbeitsblattes DWA-A 102 zu achten.

3. Brandschutz

Im Brandfall muß die Durchführung von Feuerlöschmaßnahmen für alle Gebäude sichergestellt sein. Zugänge, Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind von baulichen Anlagen freizuhalten.

Die Löschwasserversorgung kann über nahegelegene Hydranten und Weiher sichergestellt werden.

4. Immissionen

Bei der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlichen Flächen kann eine Belästigung durch Geruch, Lärm und Staub nicht ausgeschlossen werden. Diese ist bei guter fachgerechter Praxis zu dulden.

Bei Neubauten sind die erforderlichen Abstände zwischen Landwirtschaft und Wohnen entsprechend den Abstandsregelungen in den Arbeitspapieren "Immissionsschutz in der Landwirtschaft" des Bayerischen Arbeitskreises zu berücksichtigen.

5. Denkmalschutz

Eventuell auftretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege sowie bei der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Mühldorf). Aufgefundene Gegenstände und Fundort sind gem Art. 8 Abs. 1 u. 2 DSchG anzuzeigen und bis zum Ablauf von einer Woche unverändert zu belassen.

Die Fortsetzung der Arbeiten darf erst nach Freigabe der Unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen.

6. Schutzbereiche

Bei allen Bauvorhaben, Erdbewegungen und Baumpflanzungen innerhalb von Kabeltrassen und Schutzzonen sind die erforderlichen Abstände einzuhalten. Der Bauherr muss sich eigenständig um die Sicherstellung kümmern und die hierfür erforderlichen Spartenpläne frühzeitig einholen. Bei Pflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



bestehende Bebauung



vorgeschlagene Bebauung mit Angabe möglicher Firstrichtung



bestehende Grundstücksgrenzen

1469/2

Flurstücknummer



vorgeschlagene Baumpflanzung



bestehender Baumbestand

BEGRÜNDUNG

ZUR AUSSENBEREICHSSATZUNG

„ELLA - OST“

GEMEINDE	:	MARKT BUCHBACH
LANDKREIS	:	MÜHLDORF
REGIERUNGSBEZIRK	:	OBERBAYERN

INHALTSVERZEICHNIS

- I. PLANUNGSZIEL
- II. LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT
- III. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG
- IV. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG
- V. BODEN- UND BAUDENKMÄLER, ALTLASTEN, BIOTOPE
- VI. MÜLLBESEITIGUNG

I. PLANUNGSZIEL

- 1.1. Der Markt Buchbach plant den Erlass einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB, um für den bebauten Außenbereich von Ella-Ost weitere für Wohnzwecke und für kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe dienende Vorhaben im Wege der Lückenfüllung zu ermöglichen, sowie für den vorhandenen Gebäudebestand Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen.
- 1.2. Der vorhandene Baubestand in Ella-Ost dient überwiegend Wohnzwecken. Bei den ehemals für die nebenerwerbliche Landwirtschaft genutzten Hofstellen soll auch eine künftige Nutzung für gewerbliche und handwerkliche Zwecke ermöglicht werden. Durch eine verträgliche, bauliche Erweiterung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden. Die geplante Lückenfüllung soll der Neuausweisung von Bauland an anderer Stelle entgegenwirken. Konkrete Bauwünsche liegen dem Markt Buchbach bereits vor.
Zukünftige Vorhaben in diesem Bereich unterliegen nach Rechtskraft der Satzung der Zulässigkeit gem. § 35 BauGB.

II. LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT

- 2.1 Das Plangebiet „Ella-Ost“ liegt zwischen den Ortsteilen Ella und Schwaig der Marktgemeinde Buchbach die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über bestehende Gemeindestraßen.
- 2.2 Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch ein im Norden und ein im Süden liegendes ehemals landwirtschaftlich genutztes Anwesen, bestehend aus Wohngebäude und Stallung.
Das Gelände steigt von Süden nach Norden an. Der Untergrund besteht aus Humus und sandigem Lehm. Schichten- und Hangwasser können auftreten, mit Grundwasser ist nicht zu rechnen. Die in die Außenbereichssatzung einbezogene Fläche beträgt ca. 10.500,00 m².

III. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

- 3.1 Zulässig innerhalb des Geltungsbereiches sind bauliche Anlagen zu Wohnzwecken sowie zu kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben mit dazugehörigen Nebengebäuden nach § 35 Abs. 6 i.V. mit § 35 Abs. 2 BauGB. Dieser zulässigen

Nutzung kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

- 3.2 Vorhaben 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 bzw. innerhalb des Geltungsbereiches einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Abstandsflächen sind nach Art. 6 BayBO einzuhalten; Ausnahmen werden durch Baugrenzen festgelegt.

Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

- 3.3. Bestehende Streuobstwiesen, frei wachsende Gehölzbestände aus heimischen Arten und ortsbildprägende Einzelgehölze sind zu erhalten, oder durch geeignete Arten zu ersetzen.

IV. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

- 4.1 Verkehrserschließung:

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über bestehende Gemeindestraßen und private Zufahrten.

- 4.2 Schmutz- und Regenwasser:

Im Zuge eines Bauantrages ist die Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser durch einen Entwässerungsplan nachzuweisen. Obereflächen – und Niederschlagswasser sind zu versickern oder über eine entsprechende Regenrückhalteanlage einem Fließgewässer zuzuführen.

- 4.3 Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt über das Wasserversorgungsnetz des Marktes Buchbach.

- 4.4 Telekommunikationsversorgung:

Der Ortsteil Ella mit Ella-Ost ist an das Netz der Telekom angeschlossen.

- 4.5 Stromversorgung:

Die Stromversorgung ist durch das EVU Bauer aus Buchbach sichergestellt.

V. BODEN- UND BAUDENKMÄLER, ATLASTEN, BIOTOPE

Dem Markt Buchbach sind im Geltungsbereich keine Boden- und Baudenkmäler, Altlasten und Biotope bekannt.

Beim Auffinden von Bodendenkmälern besteht die Verpflichtung, diese unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Mühldorf oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

VI. MÜLLBESEITIGUNG

Die Müllbeseitigung ist über das Abfallkonzept des Landkreises Mühldorf zentral geregelt und erfolgt auf Landkreisebene durch entsprechende Entsorgungsunternehmen.

Aufgestellt:

Ort:

Tag:

.....
Dienststelle

.....
Architekt

.....
Bürgermeister

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf der Außenbereichssatzung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom mitin öffentlich ausgelegt.

.....
Ort, Tag

.....
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Ella-Ost“ beschlossen.

Buchbach, den..... –Siegel- Thomas Einwang, 1. Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung:

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

Buchbach, den..... –Siegel- Thomas Einwang, 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

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

Buchbach, den..... –Siegel- Thomas Einwang, 1. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss:

Der Markt Buchbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom die Außenbereichssatzung „Ella-Ost“ in der Fassung vom beschlossen.

Buchbach, den..... –Siegel- Thomas Einwang, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

....., den – Siegel –
(Markt Buchbach)

.....
Thomas Einwang, 1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am Die Außenbereichssatzung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen des Marktes Buchbach 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 tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Buchbach, den.....

–Siegel–

Thomas Einwang, 1. Bürgermeister