

**Satzung der Gemeinde Taufkirchen  
über das Bauen im Außenbereich in Sonham**

**Außenbereichssatzung Sonham**

Die Gemeinde Taufkirchen 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 § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Neubekanntmachung vom 27.01.1990 in der ab 01.10.2017 geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 folgende Außenbereichssatzung:

**A) Textliche Festsetzungen**

**§ 1 Geltungsbereich**  
Der Geltungsbereich der Satzung umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Bereiches liegenden 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. § 5 Abs. 1 und 2 BauNVO für Dorfgebiete einzuhalten. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nach § 1 kann Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB, die zu Wohnzwecken dienen, nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft 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) Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohneinheiten bei Neubauten zulässig.
- Abs. 2) Die Abstandflächenregelung der BayBO Art.6 ist einzuhalten.
- Abs. 3) Im Baugenehmigungsverfahren sind die natürlichen und geplanten Geländehöhen in Längs- und Querschnitten mit dem Anschluss an den Bächverlauf in den Bauzeichnungen darzustellen.
- Abs. 4) Abwasserleitungen und zugehörige Anlagen zu errichten oder zu erweitern sind nur zulässig zum Ableiten von Abwasser, wenn die Dichtheit der Entwässerungsanlagen vor Inbetriebnahme durch Druckprobe nachgewiesen und wiederkehrend alle 5 Jahre durch Sichtprüfung und alle 10 Jahre durch Druckprobe oder anderes gleichwertiges Verfahren überprüft wird.
- Abs. 5) Grünordnung
  - Abs. 5.1) Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder Stellplätze festgelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Diese sind im Einzelgenehmigungsverfahren durch einen Freiflächenplan mit dem Landratsamt abzustimmen.
  - Abs. 5.2) Flächen mit Pflanzgebot auf privaten Grundstücken sind von den Eigentümern mit mindestens einem Baum oder drei Sträuchern je angefangene 80m² Pflanzgebotfläche bzw. nach Pflanzliste (5.4) zu bepflanzen und zu erhalten.
  - Abs. 5.3) Geschnittene Hecken in Verwendung von Lebensbaumhecken (*Thuja occidentalis*), Fichtenhecken (*Picea*) und rotlaubige Hecken sind unzulässig.
  - Abs. 5.4) Arten - Auswahl zu pflanzende Gehölze:
    - a) Großkronige Bäume über 15 m Höhe:
 

<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
    - b) Kleinkronige Bäume bis 15 m Höhe:
 

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

- c) Sträucher:
 

<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirische
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere
<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere
<i>Rosa arvensis</i> etc.	Wildrosen
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Hollunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
- d) Die vorgeschlagene Pflanzliste kann auch durch artverwandte Gehölze erweitert werden.

- Abs. 5.5) Alternativ zu 5.4) a) und b) können auf privaten Grundstücken auch einheimische Obstbäume gepflanzt werden.
- Abs. 5.6) Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode nach Fertigstellung des Gebäudes vorzunehmen.
- Abs. 6) Naturschutz und Landschaftspflege:
  - 1) Biotopschutz: Entlang der Südgrenze des Geltungsbereiches befindet sich ein gesetzlich geschütztes Gewässerbegleitgehölz (Biotop-Nr. 7840-0069-002) und ein Auwaldsamt (Biotop-Nr. 7840-1040-002). Beide Biotoparten verfügen über landschaftsbildprägenden Charakter sowie hohem ökologischem Wert für den Naturhaushalt. Die Lage der Biotoparten ist in der Außenbereichssatzung nachrichtlich zu übernehmen. Es ist verboten, Gewässerbegleitgehölze zu roden, abzuschneiden, zu fällen oder auf sonstige Weise erheblich zu beeinträchtigen (Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG). Diese Verbote gelten nicht für die ordnungsgemäße Nutzung und Pflege zum Bestandserhalt vom 1. Oktober bis 28. Februar sowie für Maßnahmen der Verkehrssicherungspflicht und Gewässerunterhaltung (Art. 16 Abs. 1 Satz 2). Es ist verboten den gesetzlich geschützten Auwaldsamt erheblich zu beeinträchtigen oder zu zerstören (§ 30 Abs. 2 Nr. 4 BNatSchG).
  - 2) Immissionschutz: Bei Neubauten sind die erforderlichen Abstände zwischen Landwirtschaft und Wohnen entsprechend den Abstandsregelungen in den Arbeitspapieren "Immissionschutz in der Landwirtschaft" des Bayerischen Arbeitskreises "Immissionschutz in der Landwirtschaft" zu berücksichtigen. Bei der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen kann eine Belastung durch Geruch, Staub und Lärm nicht ausgeschlossen werden. Diese ist bei guter fachlicher Praxis zu dulden.
  - 3) Hochwassergefahren: Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses des Gebäudes sollte mindestens 25 cm über der Geländehöhe im Bereich der geplanten Gebäude liegen bzw. über dem max. Wasserstand bei HO 100. Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, 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 Oberflächennasser zutreten kann.

**B) Textliche Hinweise**

1. **Alllasten** sind der Gemeinde im Geltungsbereich nicht bekannt.
2. **Hochwasser und Versicherungen:** Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Planende Büros, die die bekannten natürlichen Gegebenheiten nicht berücksichtigen, werden darauf hingewiesen, dass sie für Planungsfelder haftbar gemacht werden können. Auf die Hochwassererfelle des Bundesbauministeriums wird verwiesen: [www.bmbw.bund.de/FP275](http://www.bmbw.bund.de/FP275). Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen werden (weitere Informationen: [www.elementar-versichern.de](http://www.elementar-versichern.de))
3. **Bodendenkmalpflegerische Belange:** 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 Bay.DSchG: 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, auf grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 Abs. 2 Bay.DSchG: 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 Bay.DSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege 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. **Deutsche Telekom Technik GmbH:** 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 Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u.a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.
5. **Abwasser und Regenwasser:** Die Ableitung des gereinigten Abwassers soll wie bereits jetzt schon bei den bestehenden Gebäuden in den Gallenbach erfolgen. Die Ableitung des Niederschlagswassers soll wie bereits jetzt in den Gallenbach erfolgen.
6. **Trinkwasserschutzgebiet:** Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung befindet sich in einem vorgesehenen Trinkwasserschutzgebiet. Hier können sich durch die Festsetzung Verbote ergeben.
7. **Baugenehmigung:** Im Rahmen der Baugenehmigung ist ein entsprechender Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Der Baumbestand und die Biotop sowie die vorgebrachten Hinweise werden in die Planung übernommen.
9. **Maßentnahme:** Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, es besteht keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
10. **Kartengrundlage:** Amtliches Katasterblatt M 1:500, vergrößert in M 1:1000 (Gemeinde Taufkirchen)

**Verfahrensvermerke**

**1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:**  
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 23.05.2017 die Aufstellung der Außenbereichssatzung beschlossen.  
Taufkirchen, den 24.08.2018 -Siegel- .....  
Bichlmaier, 1. Bürgermeister

**2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG:**  
Der Entwurf der Außenbereichssatzung wurde in der Fassung vom 25.04.2018 (mit der Begründung) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.05.2018 bis einschließlich 18.06.2018 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 04.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.  
Taufkirchen, den 24.08.2018 -Siegel- .....  
Bichlmaier, 1. Bürgermeister

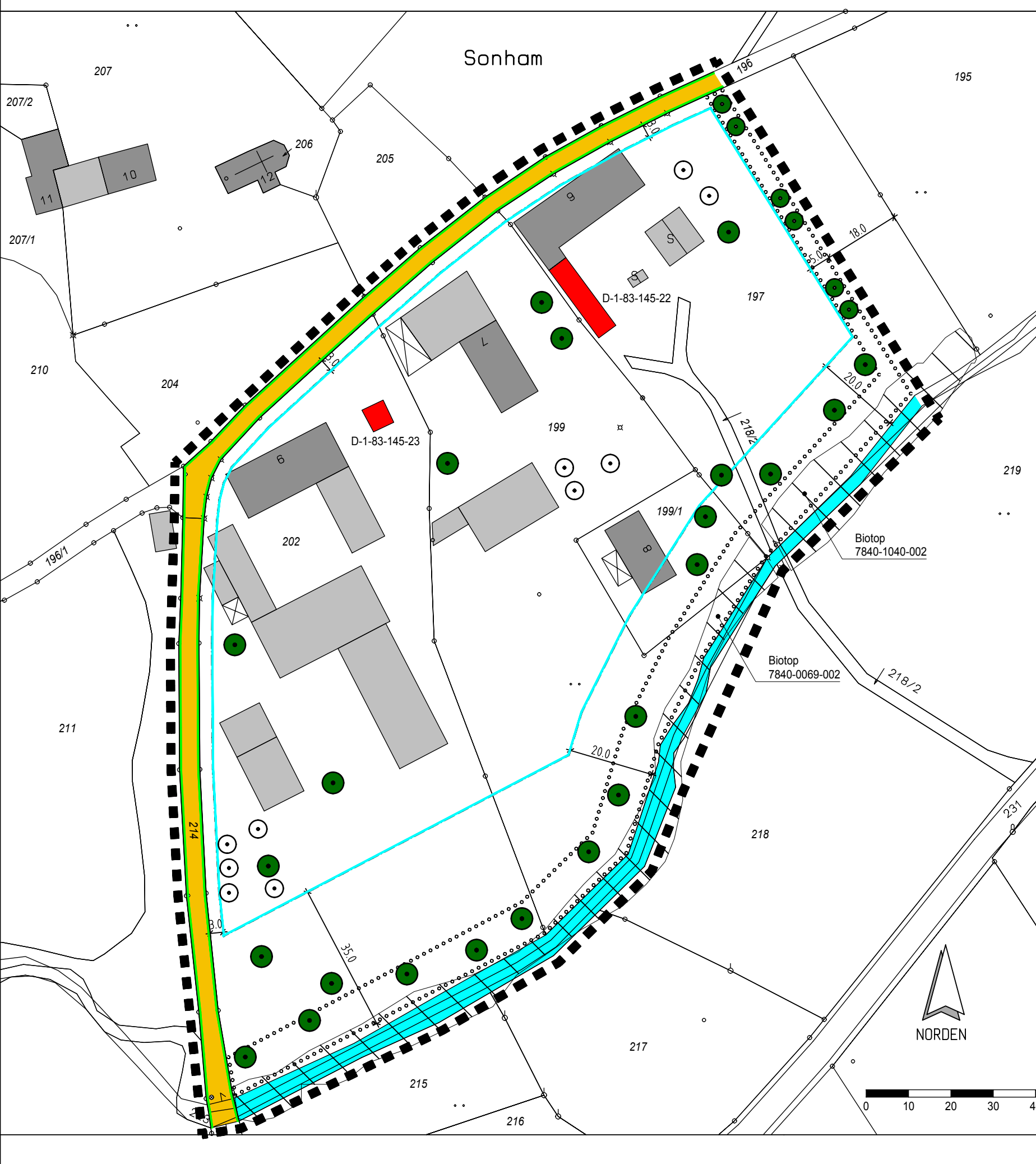
**3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN:**  
Zu den Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 25.04.2018 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 04.05.2018 bis einschließlich 18.06.2018 beteiligt.  
Taufkirchen, den 24.08.2018 -Siegel- .....  
Bichlmaier, 1. Bürgermeister

**4. SATZUNGSBESCHLUSS:**  
Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 22.08.2018 die Außenbereichssatzung in der Fassung vom 22.08.2018 beschlossen.  
Taufkirchen, den 24.08.2018 -Siegel- .....  
Bichlmaier, 1. Bürgermeister

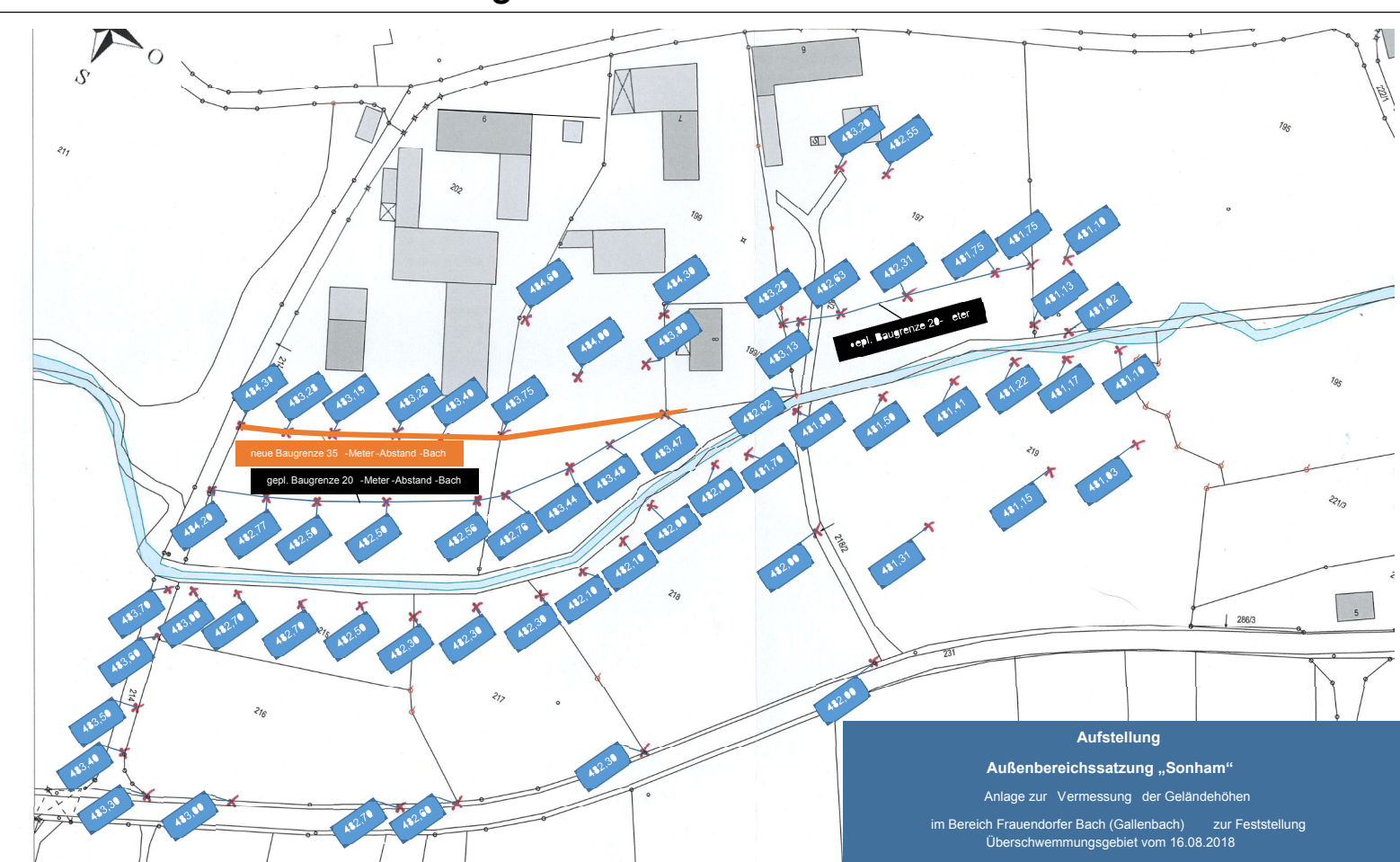
**5. Ausgefertigt:**  
Taufkirchen, den 24.09.2018 -Siegel- .....  
Bichlmaier, 1. Bürgermeister

**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 der Gemeinde Taufkirchen 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).  
Taufkirchen, den ..... -Siegel- .....  
Bichlmaier, 1. Bürgermeister

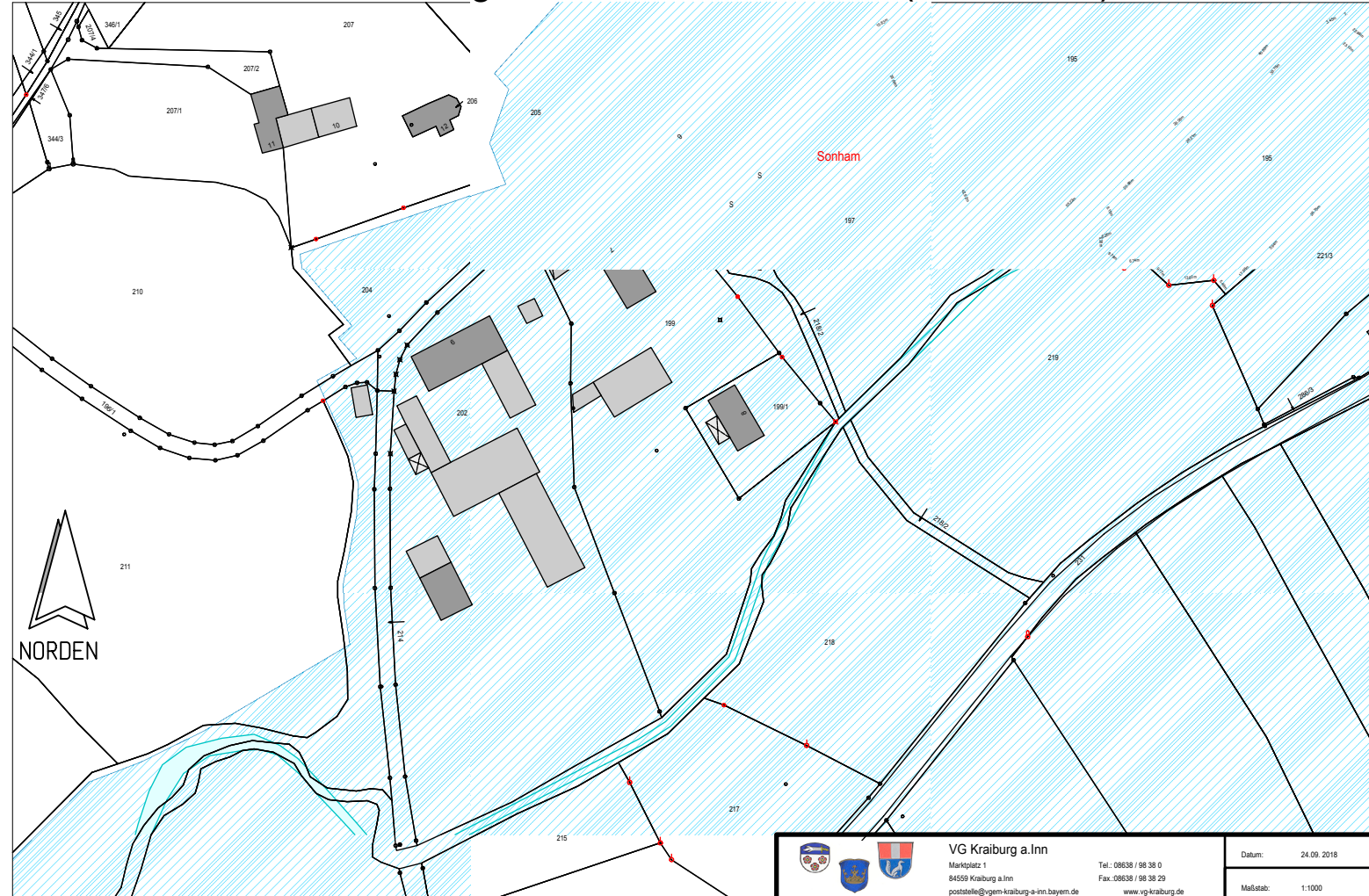
**Zeichnerische Darstellung - AUSSENBEREICH (M 1:1000)**



**Zeichnerische Darstellung - GELÄNDEHÖHE**



**Zeichnerische Darstellung - WASSERSCHUTZ (M 1:2000)**



**ZEICHNERKLÄRUNG**

**A) Für die Festsetzungen**

- Baugrenze
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Umgrenzung von Flächen mit Pflanzgebot
- Zu pflanzende, heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher lt. Abs. 5) Grünordnung
- Prägende Einzelbäume
- Streuobstbestände
- Straßenbegrenzungslinie
- Wasserfläche (Gallenbach)
- Biotop (Biotop-Nr. 7840-0069-002 und 7840-1040-002)
- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

**B) Für die Hinweise**

- bestehendes Hauptgebäude
- bestehendes Nebengebäude
- vorgeschlagener Baukörper
- Baudenkmal (z.B. D-1-83-145-22)
- bestehende Grundstücksgrenze
- geplante Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummer (z. B. 199)

**AUSSENBEREICHSSATZUNG  
" SONHAM "  
IM ORTSTEIL SONHAM  
DER GEMEINDE TAUFKIRCHEN  
LANDKREIS MÜHLDFORD**

**INHALT:**  
- Zeichnerische Darstellung (M 1:1000)  
- Präambel und Außenbereichssatzung  
- Festsetzungen und Hinweise  
- Verfahrensvermerke

Erstellt: 25.04.2018 Taufkirchen, den .....

geändert: 27.06.2018  
geändert: 22.08.2018

.....  
Bichlmaier, 1. Bürgermeister

Endfassung: 22.08.2018

**architekturbüro  
WÖRL**  
trotzberger str. 3  
84574 taufkirchen  
tel.08622/1288, fax,624

Planfertiger:  
Werner Wörl, Dipl.-Ing. (FH)  
Architekt und Stadtplaner

TAUFKIRCHEN, 22.08.2018