



STADT NEUÖTTING

Aufgrund § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 Gemeindeordnung (GO) erlässt die Stadt Neuötting folgende

AUßENBEREICHSSATZUNG "JAUBING, 3. ÄNDERUNG"

Entwurfsfassung
Stand:
13. Februar 2020

§ 1 Geltungsbereich

(1) Der Ortsteil Jaubing, der wie folgt umgrenzt ist:

Im Süden:	Fl.Nrn. 1419, TF 1411, TF 1409 und 1543,
Im Westen:	Fl.Nrn. TF 1407, TF 1434, TF 1545 und TF 1440,
Im Norden	Fl.Nrn. TF 1545, TF 1440, TF 1444, TF 1427, TF 1424, TF 1420/2 und TF 1422,
Im Osten:	Fl.Nrn. TF 1422 und 1420/2 der Gemarkung Alzgern

und die Flurnummern TF 1411, TF 1409, TF 1499, TF 1407, 1434, 1434/1, 1434/2, 1434/3, 1434/4 1432, 1432/1, TF 1420/2, 1431, TF 1414, TF 1427, TF 1424, TF 1422, TF 1444, 1436, TF 1545, TF 1440, TF 1549, TF 1550 und 1416 der Gemarkung Alzgern umfasst, weist eine Wohnbebauung von einigem Gewicht auf und ist nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt.

(2) Der Lageplan vom 13.02.2020, Maßstab 1:1000, ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Wohnzwecken dienende Vorhaben im Außenbereich

Im Satzungsgebiet sind Wohngebäude und Gebäude, die landwirtschaftlichen Betrieben dienen, zulässig.

In dem in § 1 festgelegten Gebiet kann Bauvorhaben, welche Wohnzwecken dienen, nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 3 Festsetzungen

(1) Die Vorhaben im Sinne des § 2 müssen sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche werden für das Grundstück Fl.Nr. 1545/Teilfläche, Gemarkung Alzgern, drei Baufenster (auf dem Plan blau dargestellt) festgesetzt. Hauptgebäude sind nur innerhalb dieser Baufenster zulässig.

- (2) Für Wohngebäude gelten folgende Festsetzungen:
- a) Zulässig sind Einzelhäuser mit einer GRZ von max. 0,25 und mit max. 2 WE.
 - b) Mehrfamilienhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen sind unzulässig.
 - c) Je Wohneinheit sind 2,0 Stellplätze auszuweisen.
 - d) Zäune dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Sie sind sockellos auszuführen und sollen einen Bodenabstand von 10 cm aufweisen, um entsprechenden Kleintierwechsel zu begünstigen.
- (3) Sowohl Wohn- oder Betriebsgebäude, als auch Nebengebäude, sind mit Satteldach auszuführen, mit ziegelroter, brauner oder grauer Dachdeckung (Dachziegel/Betonpfannen).
- (4) Die Baugrundstücke sind mit standortgerechten heimischen Bäumen (insbesondere Obstbäume als Hochstämme) und Sträuchern zu bepflanzen, vor allem im Ortsrandbereich ist für eine ausreichende Eingrünung, bevorzugt durch die Anlage von Obstwiesen zu sorgen.
- (5) Durchgehende streng geschnittene Hecken sind unzulässig.

§ 4

Hinweise

- (1) Die den Geltungsbereich der Satzung umgrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Es muss deshalb mit Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gerechnet werden.
- (2) Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Bauvorhaben zu Tage kommen, unterliegen nach Art. 8 DSchG der Meldepflicht.
- (3) Der Satzungsumgriff liegt im Bereich einer Belastung mit perfluorierten Tensiden, insbesondere Perfluorooctansäure (PFOA). Sofern bei Baumaßnahmen im Einzelfall Bodenaushub über 500 m³ von der Baustelle abtransportiert wird, ist vorab eine Untersuchung der Belastung erforderlich.
- (4) Der Nachweis über die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 18 Abs. 2 BNatSchG ist im Baugenehmigungsverfahren der Unteren Naturschutzbehörde vor Erteilung der Baugenehmigung zur Prüfung vorzulegen.
- (5) Mit erhöhtem Grundwasserstand ist zu rechnen. Es wird deshalb empfohlen, auf den Bau von Kellern zu verzichten.
- (6) Für neu ausgewiesene bauliche Nutzungen im Einflussbereich der Bundesautobahn sind ggf. Lärmschutzmaßnahmen vom Bauherrn selbst zu veranlassen.

sen. Diesbezüglich können keinerlei Ersatzansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Bundesrepublik Deutschland oder dem Freistaat Bayern geltend gemacht werden.

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

Neuötting,

Siegel

Peter Haugeneder
Erster Bürgermeister

Beschluss-, Genehmigungs- und Bekanntmachungsvermerk

Die vorstehende 3. Änderung der Außenbereichssatzung für den Ortsteil Jaubing wurde vom Stadtrat Neuötting in öffentlicher Sitzung am beschlossen. Eine Genehmigung der Satzung ist nicht erforderlich.

Die Bekanntmachung über das Inkrafttreten der Satzung wurde durch Anschlag an die Amtstafeln der Stadt in der Zeit vom bis durchgeführt.

Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Neuötting,

Siegel

Peter Haugeneder
Erster Bürgermeister