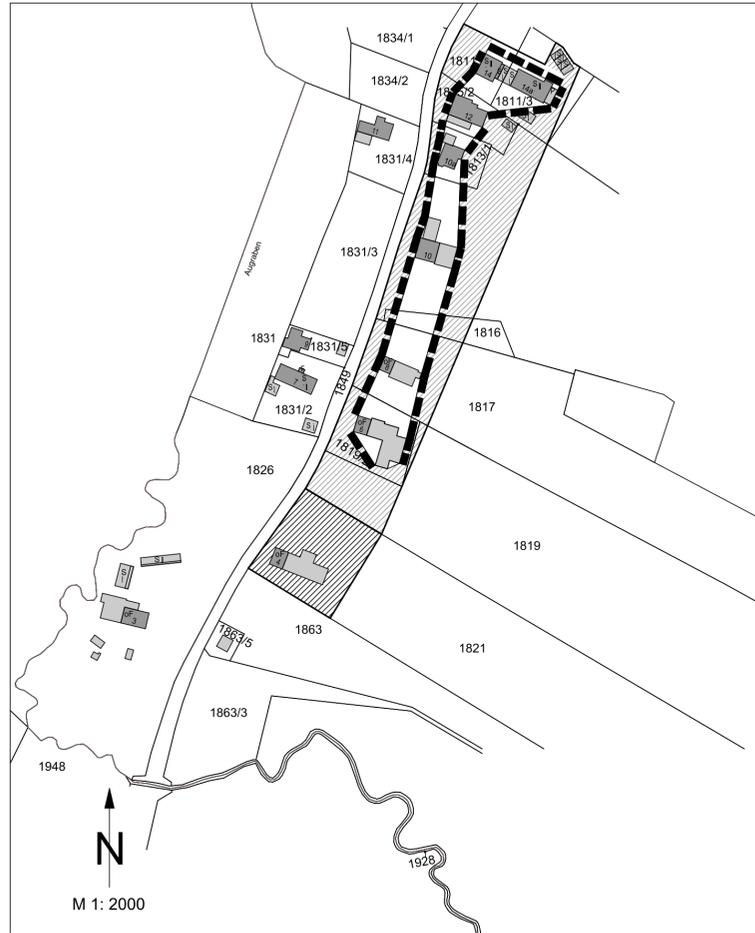


**Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich für den bebauten Bereich**

**Neumünster**

Gemeinde Egmating, Landkreis Ebersberg



**Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich für den bebauten Bereich**

**Neumünster**

Gemeinde Egmating, Landkreis Ebersberg

Die Gemeinde Egmating erlässt gem. § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Bauutzungsverordnung, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgende

**Satzung.**



- 3.6 Zutage tretende Bodendenkmäler sind meldepflichtig gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz.
- 3.7 Wassernwirtschaft  
Zur Behandlung von unverschmutztem Niederschlagswasser sind insbesondere zu beachten:  
- die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV)  
- die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW).  
Zum Objektschutz wird Folgendes empfohlen:  
Unterkellerungen und Mauerdurchführungen sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen und Gebäudeöffnungen sowie die Oberkante Rohfußboden mind. 25 cm über Geländeoberkante anzuordnen.

**4 Verfahren**

- 4.1 Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 16. 04. 2019.
- 4.2 Der Entwurf der Satzung mit Begründung wurde in der Fassung vom 16. 04. 2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB (einschl. Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB) in der Zeit vom 01. 07. 2019 bis 02. 08. 2019 öffentlich ausgelegt.  
Dies wurde ortsüblich bekannt gemacht am 19. 06. 2019 und darauf hingewiesen, dass während der Auslegungsfrist Bedenken und Anregungen vorgebracht werden können.
- 4.3 Zu den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung hat der Gemeinderat Egmating in der Sitzung vom 03. 09. 2019 abgewogen und beschlossen.
- 4.4 Aufgrund von Planänderungen wurde der Entwurf der Satzung mit Begründung in der Fassung vom 03. 09. 2019 gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB (einschl. Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB) in der Zeit vom 02. 10. 2019 bis 18. 10. 2019 erneut öffentlich ausgelegt.  
Dies wurde ortsüblich bekannt gemacht am 24. 09. 2019 und darauf hingewiesen, dass während der Auslegungsfrist Bedenken und Anregungen vorgebracht werden können.
- 4.5 Zu den Stellungnahmen aus der wiederholten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung hat der Gemeinderat Egmating in der Sitzung vom 03. 12. 2019 abgewogen und beschlossen.
- 4.6 Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 03. 12. 2019 die Außenbereichssatzung in der Fassung vom 03. 12. 2019 gem. § 35 Abs. 6 BauGB als Satzung beschlossen.  
Egmating, den ..... (Siegel) .....  
Eberherr, 1. Bürgermeister
- 4.7 Ausgefertigt:  
Egmating, den ..... (Siegel) .....  
Eberherr, 1. Bürgermeister

**1 Anlass und Grundlagen der Planung**

- 1.1 Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich des Ortsteiles Neumünster, Gemeinde Egmating, werden gem. den im beigefügten Lageplan (M 1: 1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.
- 1.2 Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne von § 35 Abs.2 BauGB kann nicht entgegen gehalten werden, dass sie  
- einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder  
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.  
Dies gilt auch für Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.
- 1.3 Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB unberührt.
- 1.4 Die rechtswirksame Ortsabrundungssatzung Neumünster i. d. F. v. 25. 07. 1991 gilt künftig ausschließlich für Fl. Nr. 1821 Teilfläche, Gmkg. Egmating, und wird für alle anderen Teilbereiche, die vom Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung umfasst waren, aufgehoben.

**2 Nähere Bestimmungen**

- 2.1  Grenze des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung
- 2.2  Aufzuhebende Bereiche der Ortsabrundungssatzung
- 2.3 Zulässig sind nur Doppel- und Einzelhäuser, keine Hausgruppen
- 2.4 Zulässig ist die Errichtung von maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude. Ein Doppelhaus gilt als ein Wohngebäude.
- 2.5 Zulässig sind nur:  
- Längsgerichtete Baukörper, Längen-/Breitenverhältnis 1,2 : 1,0 oder schmaler  
- Symmetrisch geneigte Satteldächer mit 20° bis 27° Dachneigung, keine Walmdächer
- 2.6 Bei Erweiterung von bestehenden Gebäuden ist profiligleich und in gleicher Dachfarbe anzuschließen. Diese Festsetzung ist der Festsetzung zu Dachneigung übergeordnet.
- 2.7 Private Fahr- und Stellflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

**3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

- 3.1  Rechtswirksame Ortsabrundungssatzung (1991)
- 3.2  Bestehende Grundstücksgrenzen
- 3.3 1817 Flurnummer, z. B. 1817
- 3.4  Bestehende Gebäude (Haupt- und Nebengebäude)
- 3.5 Bei Eingabeplanung sind die Vorgaben der Bayerischen Kompensationsverordnung für Bauvorhaben im Außenbereich abzuarbeiten und ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

- 4.8 Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluss des Verfahrens zur Außenbereichssatzung erfolgte am ..... Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 03. 12. 2019 hingewiesen.  
Nach § 10 Abs. 3 BauGB tritt die Satzung am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.  
Egmating, den ..... (Siegel) .....  
Eberherr, 1. Bürgermeister

**Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich für den bebauten Bereich**

**Neumünster**

Gemeinde Egmating, Landkreis Ebersberg

**Fertigungsdaten:**

Entwurf vom 16. 04. 2019  
Entwurf vom 03. 09. 2019  
Fassung vom 03. 12. 2019

**Entwurfsverfasser:**

Falkenberg, den 03. 12. 2019



Ernst Eberherr, 1. Bürgermeister  
Schlossstraße 22, 85658 Egmating  
www.egmating.de

Hans Baumann, Architekt  
Falkenberg 24, 85665 Moosach  
www.baufalken.de