



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

### Oberseon

Gemeinde Moosach, Landkreis Ebersberg

Die Gemeinde Moosach erlässt gem. § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist., Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, folgende

### Satzung



Quelle: Google Earth



### 1 Anlass und Grundlagen der Planung

- 1.1 Der Weiler Oberseon soll die für die landwirtschaftlichen Erfordernisse angemessenen Entwicklungsmöglichkeiten für zusätzlichen Wohnraum erhalten.
- 1.2 Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich des Ortsteiles Oberseon, Gemeinde Moosach, werden gem. den im beigefügten Lageplan (M 1: 1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.
- 1.3 Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben sowie von kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben 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.
- 1.4 Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB unberührt.

### 2 Nähere Bestimmungen

- 2.1 Grenze des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung
- 2.2 Baugrenze  
Die Errichtung von Neubauten i. S. v. § 35 Abs. 6 BauGB ist nur auf dem in beiliegendem Lageplan ausgewiesenen Bauraum zulässig
- 2.3 **W 1** In dem zusätzlichen Wohngebäude ist maximal eine Wohneinheit mit bis zu 200 m<sup>2</sup> zulässig.
- 2.4 Zulässige Anzahl der Wohneinheiten in den Bestandsgebäuden:
  - W 2** W = Wohnen, z. B. max. zwei Wohneinheiten
  - L** L = Landwirtschaft, kein Wohnen zulässig
  - NG** NG = Nebengebäude, kein Wohnen zulässig
- 2.5 Garagen bzw. überdachte Stellplätze sind in den Hauptbaukörper zu integrieren und dürfen nicht angebaut oder freistehend errichtet werden.
- 2.6 Bauliche Gestaltung:  
Maximale Gebäudegröße 18 m x 10 m, First in Längsrichtung zum Hauptbaukörper. Längen-/Breitenverhältnis mind. 1,4 : 1,0  
  
Symmetrisches Satteldach mit 23° bis 25° Dachneigung, keine Vor- und Rücksprünge, keine Gauben und Zwerchgiebel, kein Walmdach, Dachüberstand mind. 0.80 m, Wandhöhe zwingend zwischen 5.50 m und 6.00 m, Dachfarbe rot, braun, anthrazit
- 2.7 Geringfügige Erweiterungen wie z.B. Außentreppe, Terrassenüberdachungen, Balkone oder Vordächer dürfen auch über den Geltungsbereich der Satzung hinausragen.

### 2.8 Grünordnung:

- Bäume zu erhalten

- 2.9 Wasserundurchlässige Befestigungen sind im Umgriff des geplanten Bauraumes nicht zulässig. Fahr- und Stellflächen sind in wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen.
- 2.10 Geländeänderungen wie Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und dürfen eine Höhe von 0.50 m nicht überschreiten.

### 3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 3.1 Bestehende Grundstücksgrenzen
- 3.2 Bestehende Gebäude
- 3.3 Kompensationsmaßnahmen bei Errichtung des Wohngebäudes:
  - 3.3.1 Obstbäume zu pflanzen, Lage ungefähr, heimische Arten
  - 3.3.2 Laubbäume zu pflanzen, Lage ungefähr, standortgerechte Arten
- 3.4 1411/8 Flurnummer, z. B. 1411/8
- 3.5 Zutage tretende Bodendenkmäler sind meldepflichtig gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz.
- 3.6 Vor Rechtskraft der Satzung wird eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit bestellt und grundbuchwirksam eingetragen durch die sichergestellt wird, dass die Wohnung in dem geplanten Gebäude analog eines Altenteilerwohnhauses an den landwirtschaftlichen Betrieb gebunden wird.
- 3.7 Bei Eingabeplanung sind die Eingriffsregelung für Bauvorhaben im Außenbereich abzuarbeiten und ein Ausgleichs- und Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Darzustellen sind neben der Außenanlagengestaltung auch die Baumreihe als Vermeidungsmaßnahme und die Obstwiese als Ausgleichsmaßnahme.

### 5 Verfahren

- 5.1 Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 16. 03. 2015.
- 5.2 Den betroffenen Bürgern und Behörden sowie den betroffenen sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 BauGB in der Zeit vom 28. 04. 2015 bis 29. 05. 2015 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Dies wurde ortsüblich bekannt gemacht am 16. 04. 2015 und darauf hingewiesen, dass während der Auslegungsfrist Bedenken und Anregungen vorgebracht werden können.
- 5.3 Zu den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung hat der

Gemeinderat Moosach in der Sitzung vom 20. 07. 2015 abgewogen und beschlossen.

- 5.4 Aufgrund von Planänderungen wurde den betroffenen Bürgern und Behörden gemäß § 4a Abs. 3 i. v. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10. 09. 2015 bis 25. 09. 2015 erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Dies wurde ortsüblich bekannt gemacht am 01. 09. 2015 und darauf hingewiesen, dass während der Auslegungsfrist Bedenken und Anregungen vorgebracht werden können.
- 5.5 Zu den Stellungnahmen aus der wiederholten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung hat der Gemeinderat Moosach in der Sitzung vom 26. 10. 2015 abgewogen und beschlossen.
- 5.6 Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 26. 10. 2015 die Außenbereichssatzung in der Fassung vom 26. 10. 2015 gem. § 35 Abs. 6 BauGB als Satzung beschlossen.  
Moosach, den 27. 10. 2015 (Siegel) .....  
Gillhuber, 1. Bürgermeister
- 5.7 Ausgefertigt:  
Moosach, den 24. 11. 2015 (Siegel) .....  
Gillhuber, 1. Bürgermeister
- 5.8 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 26. 10. 2015 hingewiesen. Nach § 10 Abs. 3 BauGB tritt die Satzung am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.  
Moosach, den ..... (Siegel) .....  
Gillhuber, 1. Bürgermeister

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

### Oberseon

Gemeinde Moosach, Landkreis Ebersberg

**Fertigungsdaten:**  
Entwurf vom 16. 03. 2015  
Fassung vom 20. 07. 2015  
Fassung vom 26. 10. 2015

**Entwurfsverfasser:**  
Architekten Hans Baumann & Freunde  
Falkenberg 24, 85665 Moosach  
Tel. 08091/5698-0, Fax 5698-19



Falkenberg, den 26. 10. 2015

.....  
Hans Baumann / Architekt