

Gemeinde

Ottenhofen

Lkr. Erding

Außenbereichssatzung

Schwillacher Straße

Planfertiger

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Aktenzeichen

OTH 2-38

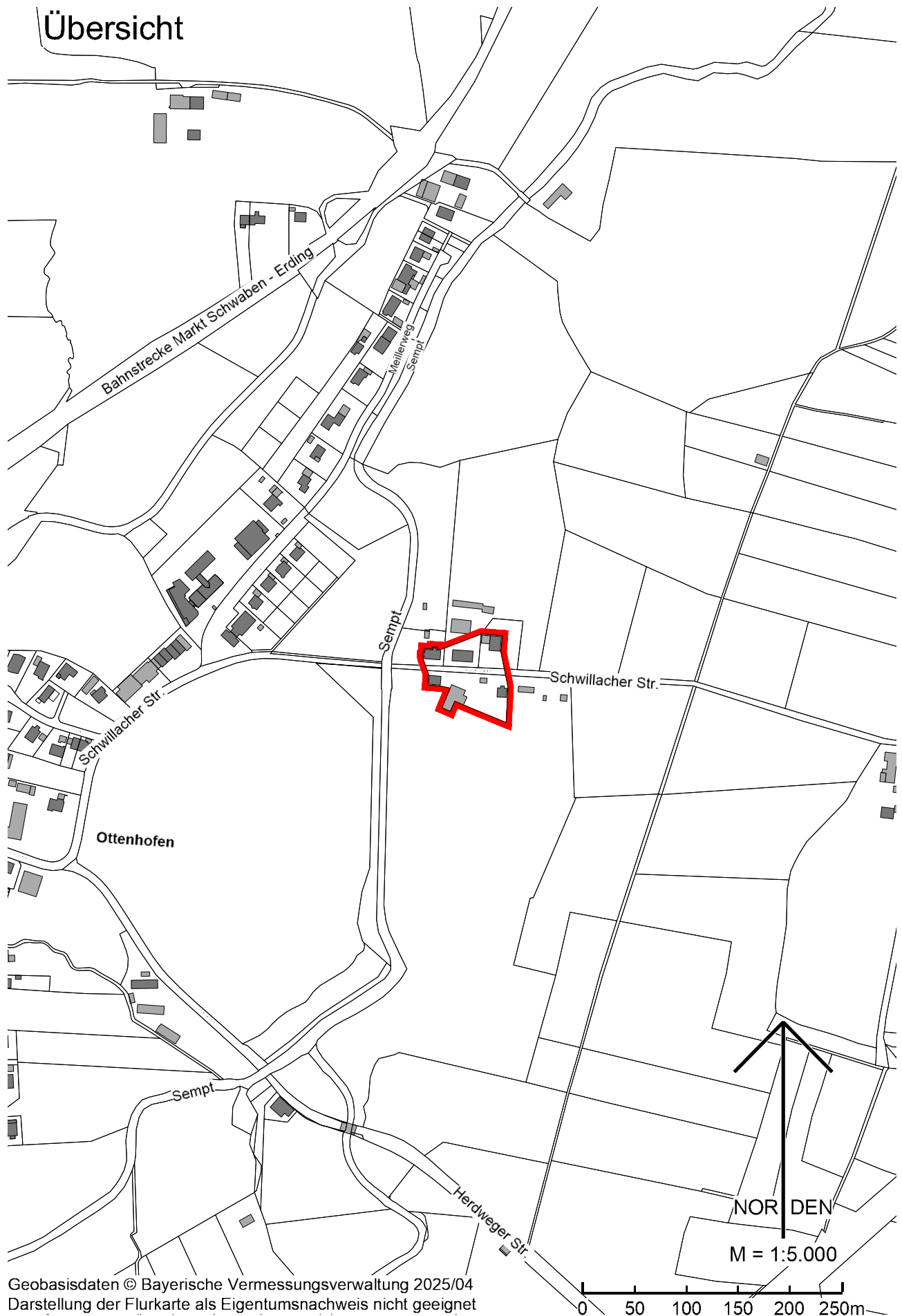
Bearbeitung:

Goetz

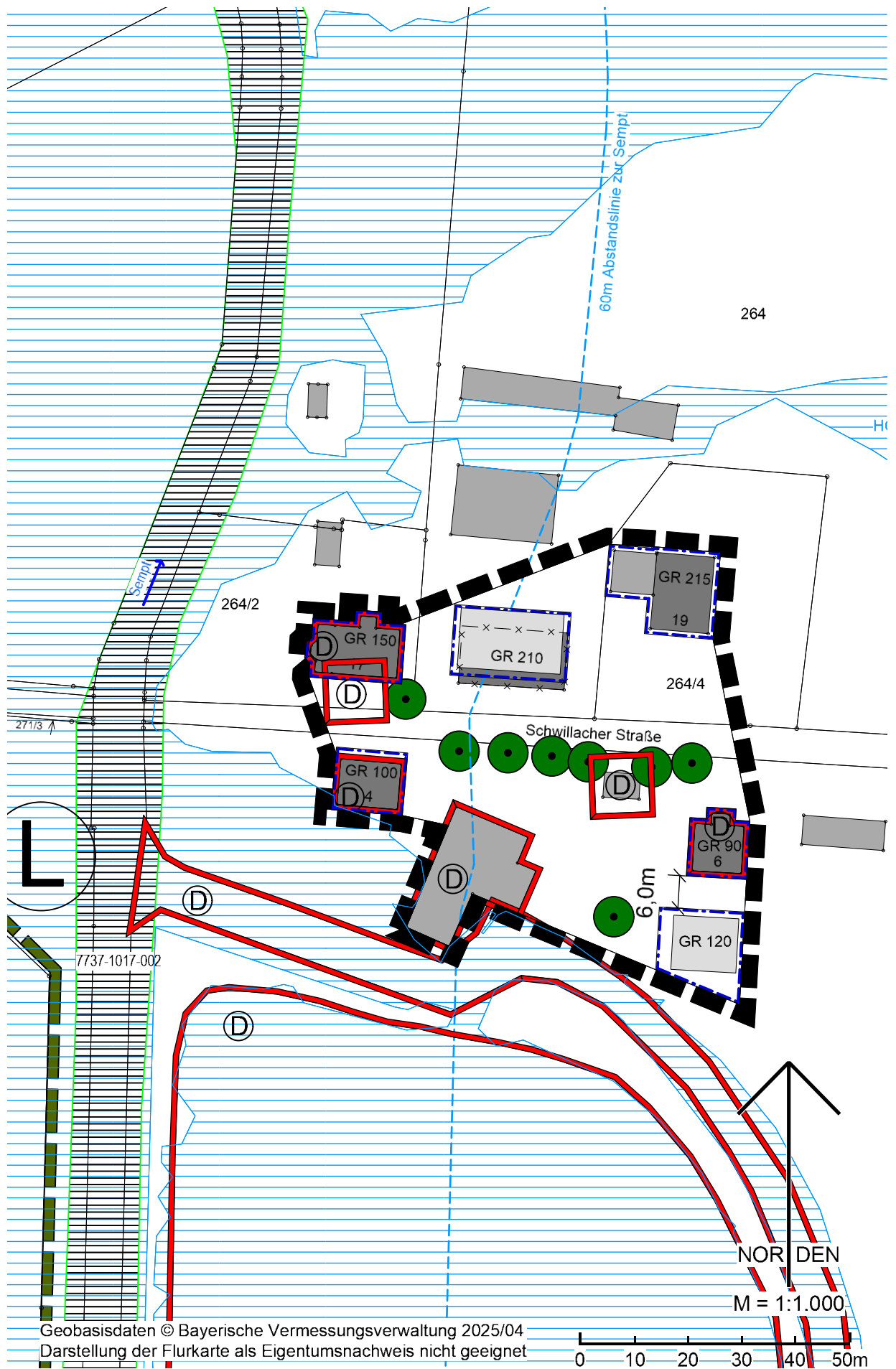
Plandatum

30.06.2026 (Satzungsbeschluss)
17.03.2026 (Entwurf)

Übersicht



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025/04
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025/04
 Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

A Präambel

- § 1 Die Gemeinde Ottenhofen erlässt gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) folgende Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich für den Bereich an der Schwillacher Straße, Gemeinde Ottenhofen.
- § 2 Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich der Gemarkung Ottenhofen, Gemeinde Ottenhofen werden gemäß der in der beigefügten Planzeichnung (M 1:1.000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.
- § 3 Innerhalb der in B 1.1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 2 und Abs. 6 BauGB.
Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken und kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie
- einer Darstellung des Flächennutzungsplans für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
 - die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

B Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung

- 2 **GR 215** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 215 m²

- 2.1 Für Außentreppen, Vordächer, Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen wird eine zusätzliche Grundfläche von 10 % der zulässigen Grundfläche festgesetzt.

- 3  Baugrenze

- 3.1 Die festgesetzten Baugrenzen für Hauptgebäude dürfen durch Außentreppen, Vordächer, Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen ausnahmsweise um bis zu 3,0 m und bis zu einer Fläche von insgesamt 25 m² überschritten werden

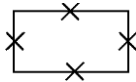
- 4 Die Wandhöhe von Hauptgebäude-Neubauten darf die Wandhöhe der jeweils nächstgelegenen bestehenden Gebäude nicht überschreiten. Nördlich der Schwillacher Straße ist Haus Nr. 17, südlich der Schwillacher Str. ist Haus Nr. 6 bestimmend. Ein vermessungstechnischer Nachweis zur Wandhöhe ist in der Genehmigungsplanung zu erbringen. Die bestimmende Wandhöhe wird am Schnittpunkt Außenwand und äußere Dachhaut ermittelt.

- 5  Zu erhaltender Baumbestand, der dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen ist.
Bei Abgang sind als zu erhalten festgesetzte Bäume spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode in der Mindest-Pflanzqualität derselben Wuchsordnung nachzupflanzen
- 6 Mindest-Pflanzqualität: Zu pflanzende Bäume müssen zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens folgender Qualität entsprechen: Hochstamm, 3 mal verpflanzt, 18-20 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe).
- 7 Für alle Pflanzungen im Geltungsbereich sind standortgerechte und zertifiziert gebietseigene Sträucher und Bäume zu verwenden.

C Nachrichtliche Übernahmen

- 1  Grenze der Hochwassergefahrenflächen (HGF/ HQ₁₀₀);
Datenquelle: LfU Bayern, Ermittlungsdatum 07.06.2005
- 2  Bayerische Biotopkartierung (Flachland): Biotop ID 7737-1017 Sempt östlich Ottenhofen mit Auwald und Fließgewässervegetation
- 3  Baudenkmal (D-1-77-134-7)
Elektrizitätswerk und Hammerschmiede F. X. Meiller, ehem. Hammerschmiede, quer zum Semptkanal gestellter Satteldachbau, 1888, an beiden Längsseiten zum Elektrizitätswerk mit Turbinen- und Transformatorenhaus erweitert, 1921; mit technischer Ausstattung (Schmiede mit Antriebswelle, dreiteiligem Hammerwerk und unterschlächtigem Wasserrad, Turbinenhaus u. a. mit liegender Francis turbine von 1936); zugehöriger Werkskanal mit Wehr, gleichzeitig; Rückhaltebecken, 1939-1945; villenartiges Wohnhaus des Hammerschmiedebesitzers, zweigeschossiger Satteldachbau mit Putzgliederung und Laube, Zwerchhaus mit Zierfachwerk, nach Plänen von Kaspar Bauer, 1898, rückwärtiger und westseitiger Erker, im Inneren bez. 1939; Garteneinfriedung, schmiedeeisern, gleichzeitig; Gesellenwohnhaus, zunächst eingeschossiger Satteldachbau, nach Plänen von Baumeister Johann Baptist Haydn, 1888, Aufstockung, 1904; Automobilhalle, eingeschossiger Satteldachbau mit Putzgliederung, 1910; Wohnhaus des Hammermeisters, zweigeschossiger kubischer Walmdachbau mit Traufkehle, im späten Heimatstil, um 1920.

D Hinweise

- | | | |
|---|---|--|
| 1 | 294 | Flurstücksnummer, z.B. 294 |
| 2 |  | bestehende Grundstücksgrenze |
| 3 |  | bestehende Bebauung (Hauptgebäude) |
| 4 |  | bestehende Bebauung (Nebengebäude) |
| 5 |  | geplante Bebauung |
| 6 |  | abzubrechende Bebauung |
| 7 |  | Fließgewässer Sempt mit Abflussrichtung |
| 8 |  | Anlagengenehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG im 60m – Abstand zur Uferlinie der Sempt (ungefähre Lage, im Zweifel ist nach zu messen) |
| 9 |  | Landschaftsschutzgebiet „Sempt- und Schwillachtal“ |
- 10 Die Feuerwehrezufahrten sowie Bewegungsflächen sind nach DIN 14090 einzurichten und zu unterhalten. Die Löschwasserversorgung ist nach dem Regelwerk DVGW-W 405 sicher zu stellen. Die Richtlinie über die Flächen der Feuerwehr sind einzuhalten sowie die technischen Baubestimmungen.
 - 11 Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen der Außenbereichssatzung zu bepflanzen.
 - 12 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.
 - 13 Soweit möglich sind durch bauliche Anlagen ausreichend Abstand zum Baumbestand zu halten, um Sach- und Personenschäden durch Wind- und Astwurf zu vermeiden. Im Nahbereich (ca. 30 m) von Waldflächen entstehende Gebäude sind durch geeignete Maßnahmen baulich gegen Schäden durch Wind- und Astwurf zu sichern.
 - 14 Die Auswahl der Pflanzen unterliegt im Nahbereich zur Sempt, direkt an Biotopen einer besonderen Bedeutung. Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Bäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)
Betula pendula (Sand-Birke)
Betula pubescens (Moor-Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Populus (Pappel)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Pyrus pyraister (Wild-Birne)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Tilia cordata (Winter-Linde)

+ heimische Obstbaumsorten

Sträucher:

Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Frangula alnus (Faulbaum)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus cathartica (Purgier-Kreuzdorn)
Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
Rosa arvensis (Feld-Rose)
Salix caprea (Sal-Weide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

15 Artenschutz

Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. Auf-den-Stock-Setzen von Gehölzen sowie Bau-feldräumungen und Abbrucharbeiten dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./ 29. Februar vorgenommen werden. Bei Ar-beiten außerhalb dieser Zeiten ist sicher zu stellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind, z. B. durch eine ökologische Baubegleitung vor und während der Baufeldräumung. Die Maßnahmen sind vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt abzustimmen.

Auch außerhalb der Vogelbrutzeit sind vor Rückschnitten oder Fällungen die Gehölze auf Höhlungen zu überprüfen. Rückschnitte dürfen nur dann vorgenommen werden, wenn sich keine Tiere, insbesondere Fledermäuse in den Höhlungen befinden.

Vor Abriss von Bestandsgebäuden sind Erhebungen (insbesondere im Bereich der holzverschalteten Scheunengebäude) im Hinblick auf die mögliche Nutzung als Gebäu-dequartier durchzuführen und ggf. entsprechende Vermeidungs- und Kompensati-onsmaßnahmen zu entwickeln. Die Erhebungsergebnisse und Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

16 Schutz von Insekten und Fledermäusen

Für die Beleuchtung der Freiflächen und Straßenräume sollen nur LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2.400 bis 2.700 Kelvin verwendet werden. Der Lichtstrahl soll nach unten gerichtet werden (Full-Cut-Off, voll abgeschirmte Leuchtengehäuse, FCO). Die Leuchtengehäuse sollen gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt werden (Schutzart mind. IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar oder besser). Die Oberflächentempe-ratur der Leuchtengehäuse soll 60°C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe soll 4,5 m nicht überschreiten.

Aufgrund der Lage und Beschaffenheit des Vorhabens besteht im Bereich der Baugrundstücke das Risiko einer signifikanten Erhöhung des Tötungs- und Verletzungsrisikos für Vögel durch Kollisionen mit Glasflächen (Fassaden mit Glaselementen und Entfernung von weniger als 100 m zu Habitatstrukturen). Um die Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, ist gemäß dem Leitfaden „Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glasflächen“ (Tab. 3; Seite 27; LAG VSW 2021) bei der Ausführung des Vorhabens stets die Kategorie 1 (geringes Vogelschlagrisiko, Seite 28) anzustreben. Die hierfür erforderlichen Vorgaben bezüglich des Anteils frei sichtbarer Glasflächen ohne Markierungen und der Gestaltung von Fassaden und Umgebung sind zu beachten. Andernfalls sind Fachleute vor der Ausführung zu Rate zu ziehen. Der Leitfaden ist zu finden unter:

<http://www.vogelschutzwarten.de>

<http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>

17 Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung eines Vorhabens zu Tage kommen, der Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG unterliegen und der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.

Aufgrund der Nähe zu den benachbarten Baudenkmalern sind jegliche bauliche Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches frühzeitig mit den Denkmalbehörden abzustimmen. Es bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 6 BayDSchG.

18 Immissionsschutz

Die Eigentümer, Bauherren und Bewohner der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen Gegebenheiten und sind mit dem Wohnen in ländlicher Umgebung vereinbar. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch vor 6:00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen während der Erntezeit auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

19 Stellplätze

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Ottenhofen in ihrer jeweils gültigen Fassung.

20 Wasserwirtschaft

20.1 Grundwasser

Die Außenbereichssatzung liegt in einem Gebiet mit bekannten hohen Grundwasserständen von deutlich weniger als 3 m unter Gelände. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden. Öltanks sind gegen Schäden durch Hochwasser abzusichern, indem das Eindringen von Wasser oder das Aufschwimmen verhindert wird. Grundstücksentwässerungsanlagen (dazu zählen auch Kleinkläranlagen) sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten. Entsprechende Vorkehrungen und die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegen grundsätzlich den jeweiligen Bauherren.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z. B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Baumaßnahmen im Grundwasser), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

20.2 Fließgewässer

Anlagen im Sinn des § 36 WHG, die nicht der Benutzung, der Unterhaltung oder dem Ausbau dienen, dürfen an Gewässern erster oder zweiter Ordnung nur mit Genehmigung der Kreisverwaltungsbehörde errichtet, wesentlich geändert oder stillgelegt werden. Genehmigungspflichtig sind Anlagen, die weniger als sechzig Meter von der Uferlinie entfernt sind oder die die Unterhaltung oder den Ausbau beeinträchtigen können, wenn nicht bereits eine Baugenehmigung, bauaufsichtliche Zustimmung oder eine Genehmigung nach § 78 Abs. 3 Satz 1 WHG notwendig ist.

21 Hochwasserangepasste Bauweise/ Schutz vor Starkregen

Bauvorhaben sollten grundsätzlich hochwasserangepasst, d. h. erhöht gebaut werden, damit kein Zufluss von Oberflächenwasser, zu Tage tretendem Grundwasser bzw. Ausuferungen der Gewässer in die Gebäude möglich ist und zum Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen.

Infolge von Starkregenereignissen können an jedem Ort Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/ oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Eine Sockelhöhe in ausreichender Höhe über der Geländeoberkante ist notwendig. Es wird empfohlen durch eine grundstücksbezogene Fließwegberechnung die Wassertiefe bei Überschwemmungen im jeweiligen Grundstück zu ermitteln. Der BayernAtlas ermöglicht eine erste Risikoeinschätzung.

22 Niederschlagswasser

Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV vom 01.10.2008 erfüllt und die zugehörigen Technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern. Die Technischen Regeln zur Versickerung sind zu beachten und ausreichende Flächen hierfür vorzusehen. Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer ist erlaubnisfrei sofern die Anforderungen der TREN OG vom 17.12.2008 erfüllt sind. In den übrigen Fällen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Erding zu beantragen.

23 Bodenschutz

23.1 Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Flächen für oberirdische Stellplätze und Grundstückszufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, weitfügig verlegtes Pflaster, Schotterterrassen) anzulegen.

- 23.2 Sollten Erkenntnisse zu gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen beim Planungsträger vorhanden sein, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen oder Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung bekannt werden, so sind diese gemäß § 9 Abs 5 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen. In diesem Fall ist die untere Abfall-/ Bodenschutzbehörde gemäß § 47 Abs. 3 KrWG und Art. 1 Satz 1 und 2 i. V. m. Art. 12 BayBodSchG zu informieren. Die weiteren Maßnahmen wie Aushubüberwachung nach § 51 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 KrWG und Art. 30 BayAbfG i.V.m § 10 Abs. 2 Nrn. 5 – 8 KrWG, die Abstimmung von Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 und § 3 Nachweisverordnung und ggfs. Nachfolgende Beweissicherungsuntersuchung nach 10 Abs. 1 S. 1 i. V. m. § 4 Abs. 2 BBodSchG sind mit der unteren Abfall-/ Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung
2025/04. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis
nicht geeignet.

Maßentnahme Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet;
keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind
etwaige Differenzen auszugleichen

Planfertiger München, den

.....
PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde Ottenhofen, den

.....
Christian Gerte, 1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung der Außenbereichssatzung wurde vom Gemeinderat Ottenhofen am 25.03.2025 gefasst und am 27.03.2026 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die von der Satzung berührte Öffentlichkeit wurden zum Satzungsentwurf in der Fassung vom 17.03.2026 in der Zeit vom 07.04.2026 bis 08.05.2026 beteiligt (§ 35 Abs. 6 Satz 4 BauGB).
3. Die von der Satzung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden zum Satzungsentwurf in der Fassung vom 17.03.2026 in der Zeit vom 07.04.2026 bis 08.05.2026 beteiligt (§ 35 Abs. 6 Satz 4 BauGB).
4. Die Gemeinde Ottenhofen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 30.06.2026 die Außenbereichssatzung in der Fassung vom 30.06.2026 gemäß § 35 Abs. 6 BauGB als Satzung beschlossen.

Ottenhofen, den

(Siegel)

.....
(Christian Gerte, 1. Bürgermeister)

5. Der Satzungsbeschluss zur Außenbereichssatzung wurde am gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Außenbereichssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Satzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Ottenhofen, den

(Siegel)

.....
(Christian Gerte, 1. Bürgermeister)