Außenbereichssatzung für den Ortsteil „Piesenham“

Gemeinde: **Jettenbach**

Landkreis: **Mühldorf a.Inn**



Verwaltungsgemeinschaft Kraiburg a.Inn

für die Mitgliedsgemeinde Jettenbach

Erstelldatum: 27.08.2026; geändert: 05.11.2026

Endfassung: 05.11.2026

Inhalt:
Außenbereichssatzung
Verfahrensvermerke
Begründung
Planteil

Außenbereichssatzung der Gemeinde Jettenbach für den Ortsteil „Piesenham“ nach § 35 Abs. 6 BauGB

Die Gemeinde Jettenbach erlässt folgende Außenbereichssatzung gem.§§ 35 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 3, 10 Abs. 3 und 13 Abs. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen des BauGB, der Bayerische Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO).

Außenbereichssatzung:

§ 1 - Wohnzwecken dienende Vorhaben im Außenbereich

Vorhaben auf Grundstücken im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung, die Wohnzwecken dienen, kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan oder Flächen für die Landwirtschaft oder den Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 2 - Handwerks- und Gewerbebetrieben dienende Vorhaben im Außenbereich

§ 1 dieser Satzung gilt für kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung entsprechend.

§ 3 – Zulässigkeit von Vorhaben

(1) Vorhaben im Sinne der §§ 1 und 2 dieser Satzung sind nur zulässig, wenn sie sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundstücksfläche die überbaut werden soll und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

(2) Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen:

a) Flurstücksgrenze

b) z.B. 1809 Flurstücksnummer

c) 2 bestehendes Gebäude (Wohnhaus) mit Hausnummer

d) bestehendes Gebäude (Nebengebäude)

e) räumlicher Geltungsbereich nach § 4

3) Textliche Festsetzungen

a) Für die jeweiligen Einzelbauvorhaben ist mit dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) zu kompensieren.
Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, insofern Alternativen mit geringerer Beeinträchtigung möglich sind (§ 15 Abs. 1 BNatSchG). Die nicht vermeidbaren Beeinträchtigun-gen sind durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren (§ 15 Abs. 2 BNatSchG) - Beispiele siehe Anlage 4.1 & 4.2 der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV). Durch die Kompensationsmaß-nahmen sind die Verluste der beeinträchtigten natürlichen Funktionen (Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten & Lebensraum, Landschaftsbild) möglichst funktional auszugleichen. Die Eingrünungs- und Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen, deren Herstellungs- und Entwicklungspflege sowie sämtliche baulichen Eingriffe (Gebäude, Wege, Stellplätze, Vorplätze/Lagerflächen etc.) sind in einem Freiflächengestaltungsplan (FGP) planerisch darzustellen, textlich zu beschreiben und mit dem Bauantrag einzureichen. Zudem ist eine Bilanzierung nach der BayKompV (§ 4 ff. i.V.m Anlage 3.1 & 3.2 BayKompV) mit Berechnung des notwendigen Kompensationsbedarfs und den Kompensationsmaßnahmen (Ausgangs- & Zielzustand) mit dem Bauantrag der Genehmigungsbehörde vorzulegen (§ 17 Abs. 4 BNatSchG).

§ 4 – Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Lageplan vom 27.08.2026 maßgebend, der Bestandteil dieser Satzung ist.

Vom Geltungsbereich sind folgende Flurstücke der Gemarkung Jettenbach betroffen:
Fl.Nr. 568, 571 und 572

§ 5 – Textliche Hinweise

H.1 Regenwasserableitung

Für die jeweiligen Einzelbauvorhaben ist mit dem Bauantrag ein Entwässerungsplan mit Darstellung der Regenwasserableitung vorzulegen.
Bei Einhaltung der Randbedingungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) ist die Ableitung von unverschmutztem Niederschlagswasser genehmigungsfrei.
Gemäß NWFreiV soll als primäre Lösung eine ortsnahe flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) einzuhalten. Soll von den TRENGW abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

H.2 Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen

Von der Landwirtschaft ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Ausmaß hinausgehen, sind zu

dulden. Falls die Wetterlage während der Erntezeit es erfordert, können landwirtschaftliche Arbeiten auch nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden.

H.3 Wasserwirtschaftliche Belange

Schutz vor Sturzfluten durch Starkregenereignisse

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses geplanter Gebäude muss mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen.
Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
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 Oberflächenwasser zutreten kann.

Informationen zu Hochwasser und Versicherungen

Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Bitte beachten Sie hierzu die Hochwasserschutzfibel zur wassersensiblen Bauweise des Bundesbauministeriums:
www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser

Weiterhin wird auf die Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ sowie die Empfehlung „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ für ein klimaangepasstes Regenwassermanagement hinweisen.
Informationen unter: Wassersensible Siedlungsentwicklung (bayern.de)
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen: www.elementar-versichern.de)

Zur Verbesserung des lokalen Mikroklimas sowie um einen Beitrag zur Vorsorge vor Klimaänderungen zu leisten, sind Flachdächer sowie Garagen zu begrünen. Auf ausreichende breitflächige Verdunstungs- und Versickerungsanlagen ist im Sinne des Arbeitsblattes DWA-A102 zu achten.

Abwasserbehandlung

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem langfristig nicht mit dem Anschluss an den öffentlichen Abwasserkanal zu rechnen ist. Hierbei wird die Abwasserbehandlung mit Kleinkläranlagen durchgeführt. Für dessen Betrieb ist das Arbeitsblatt DWA-A 221 „Grundsätze für die Verwendung von Kleinkläranlagen“ aus dem DWA-Regelwerk zu berücksichtigen. Auf die LfU Infoseite zu Kleinkläranlagen wird verwiesen:
https://www.lfu.bayern.de/wasser/abwasserentsorgung_von_einzelanwesen/index.html

Vorsorgender Bodenschutz

Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ist grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass bei einer Bebauung der Fläche die Entsorgung von Bodenmaterial frühzeitig geplant werden soll, wobei die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche zu bevorzugen ist. Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ge-trennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zu-zuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Wir bitten weiterhin das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundes-verbandes Boden e.V. zu beachten, in welchem Hinweise, etwa zur Anlage von Mieten, zur Ausweisung von Tabuflächen, zum Maschineneinsatz, zur Herstellung von Baustraßen sowie zu den Grenzen der Bearbeitbarkeit und Befahrbarkeit gegeben werden sowie die Hinweise in der DIN 19639.

Hanglage und Einzugsgebiete

Aufgrund der Hangneigung des Plangebietes ist bei Starkregen mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, das auch in Gebäude eintreten kann. Dadurch bedingt kann es zu flächiger Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken kommen, ggf. auch mit Erosionserscheinungen. Es wird den Bauherren eine wassersensible Bauleit- und Gebäudeplanung empfohlen.
Bei der Entwässerung ist auch der Abfluss und wild ablaufendes Wasser von außerhalb (z.B. Wiesen, Äcker) zu berücksichtigen, eine getrennte Ableitung ist anzustreben. Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt.
§ 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist entsprechend zu berücksichtigen.“

H.4 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist durch die Baugenehmigungsbehörde im Einzelgenehmigungsverfahren zu prüfen und seitens des Bauherren sicherzustellen

H.5 Bayernwerk Netz GmbH

Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.
In Geltungsbereich der Satzung befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert.

Es sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand oder Betrieb unserer Anlagen gefährden oder beeinträchtigen können. Es ist zu dulden, dass Bäume und Sträucher innerhalb der Schutzzone ganz oder teilweise durch die Dienstbarkeitsberechtigte oder von ihr beauftragte Dritte entschädigungslos beseitigt werden. Es dürfen Anlagen innerhalb der Schutzzone errichtet sowie Bäume und Sträucher belassen und gepflanzt werden, wenn hierfür die schriftliche Zustimmung der Berechtigten vorliegt. Diese wird nach den jeweils gültigen Vorschriften (insbesondere VDE) erteilt. Andernfalls ist die entschädigungslose Beseitigung zu dulden.

Durch einen Servicetechniker der Bayernwerk Netz GmbH können kostenfrei ggf. vorhandene Leitungen geortet und ggf. der Schutzzonenbereich ausgesteckt werden.
Dies sollte spätestens zwei Wochen vor Aufnahme der Arbeiten erfolgen.

Weitergehende Sicherungs- und bzw. Anpassungsmaßnahmen, die erst an Ort und Stelle geklärt werden können, behält sich die Bayernwerk Netz GmbH ausdrücklich vor.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse ge-pflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im “Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Kabelplanung(en)

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes so-wie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:
• Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.

• Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Sollte die Planung nach zwei Jahren noch nicht umgesetzt worden sein, ist eine erneute Vorlage zur Stellungnahme notwendig, um die Erschließung neu zu bewerten.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:
www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

§ 6 – In-Kraft-Treten

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

Gemeinde Jettenbach

Jettenbach, 06.11.2026



Siegel

Maria Maier

1.Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

Außenbereichssatzung Piesenham nach 35 Abs. 6 BauGB

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 03.09.2026 die Aufstellung der Außenbereichssatzung beschlossen.

Jettenbach, den 06.11.2026 –Siegel– Maria Maier, 1. Bürgermeisterin

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Außenbereichssatzung wurde in der Fassung vom 27.08.2026 (mit der Begründung) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.09.2026 bis einschließlich 27.10.2026 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 15.09.2026 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Jettenbach, den 06.11.2026 –Siegel– Maria Maier, 1. Bürgermeisterin

3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 27.08.2026 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.09.2026 bis einschließlich 27.10.2026 beteiligt.

Jettenbach, den 06.11.2026 –Siegel– Maria Maier, 1. Bürgermeisterin

4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Jettenbach hat mit Beschluss des Gemeindegemeinderats vom 05.11.2026 die Außenbereichssatzung Piesenham in der Fassung vom 05.11.2026 beschlossen.

Jettenbach, den 06.11.2026 –Siegel– Maria Maier, 1. Bürgermeisterin

5. Ausgefertigt:

Jettenbach, 06.11.2026

Gemeinde Jettenbach -Siegel- Maria Maier;1. Bürgermeisterin

6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 10.11.2026

Die Außenbereichssatzung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen des Gemeindees Jettenbach (Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Jettenbach, Gemeindeplatz 1, 84559 Jettenbach, Zimmer Nr. 7) 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 „Piesenham“ tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Jettenbach, den 10.11.2026 -Siegel- Maria Maier, 1. Bürgermeisterin

Begründung zur Außenbereichssatzung „Piesenham“ nach § 35 Abs. 6 BauGB

A). Planungsrechtliche Voraussetzungen und Ziele der Satzung

1. Die Außenbereichssatzung wird auf der Grundlage des § 35 Abs. 6 BauGB entwickelt. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Satzungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.
   Beim Ortsteil Piesenham handelt es sich um einen Außenbereich mit einer landwirtschaftlichen Hofstelle und mehreren Wohngebäuden. Er liegt ca. 1,8 km südlich vom Ortsbereich Jettenbach.
   Die vorhandene Wohnbebauung lässt zudem eine gewisse Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit erkennen.
   Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, die zulässigen Vorhaben begründen keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter.

2. Die Außenbereichssatzung dient folgenden Zielen und Zwecken:

   Ziel der Satzung ist es, eine sinnvolle Nutzung der bestehenden Wohnbebauung sowie die Errichtung neuer Wohngebäude in natürlichen Lücken, zu ermöglichen und dadurch maßvolle Erweiterungsmöglichkeiten für die Bewohner des Ortsteils bzw. für deren Nachkommen zu schaffen.
   Der Planung kann somit nicht entgegengehalten werden, dass sie die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lässt. Mögliche Konflikte zwischen privaten und öffentlichen Belangen sind durch die Satzung nicht erkennbar.

3. Denkmalschutz:

   Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen, da keine Einzelbaudenkmäler, Bodendenkmäler etc. im Geltungsbereich und dessen Umgebung ausgewiesen sind.
   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 BayDSchG:
   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 der verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

   Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:
   Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbe-

hörde 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 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutz-behörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalschutz vorzunehmen. Ein Mitar-beiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denk-malfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmal-pflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

4. Erschließung:

Die Wasserversorgung ist durch den zentralen Anschluss an den Wasserbeschaffungs-verband Grünthal sicherzustellen.
Die Abwasserbeseitigung der Einzelanwesen ist durch eine Kleinkläranlage sicherzu-stellen.
Die bestehende Gemeindestraße ist als Zufahrt ausreichend für die bestehende und geplante Bebauung.

6. Ableitung des Niederschlagswassers:

Für die jeweiligen Einzelbauvorhaben ist mit dem Bauantrag ein Entwässerungsplan mit Darstellung der Regenwasserableitung vorzulegen.
Bei Einhaltung der Randbedingungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) ist die Ableitung von unverschmutztem Niederschlagswasser genehmigung-frei.
Gemäß NWFreiV soll als primäre Lösung eine ortsnahe flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammel-tem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) einzuhalten. Soll von den TRENGW abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

7. Wasserwirtschaftliche Belange

Schutz vor Sturzfluten durch Starkregenereignisse

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses geplanter Gebäude muss mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen.
Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich ab-fließendes Wasser nicht eindringen kann.
Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installations-durchführungen etc.). Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelas-sen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

Informationen zu Hochwasser und Versicherungen

Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken aus-drücklich hingewiesen. Bitte beachten Sie hierzu die Hochwasserschutzfibel zur wasser-

sensiblen Bauweise des Bundesbauministeriums:
www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser

Weiterhin wird auf die Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ sowie die Empfehlung „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ für ein klimaangepasstes Regenwassermanagement hingewiesen.
Informationen unter: Wassersensible Siedlungsentwicklung (bayern.de)
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen: www.elementar-versichern.de)

Zur Verbesserung des lokalen Mikroklimas sowie um einen Beitrag zur Vorsorge vor Klimaänderungen zu leisten, sind Flachdächer sowie Garagen zu begrünen. Auf ausreichende breitflächige Verdunstungs- und Versickerungsanlagen ist im Sinne des Arbeitsblattes DWA-A102 zu achten.

Abwasserbehandlung

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem langfristig nicht mit dem Anschluss an den öffentlichen Abwasserkanal zu rechnen ist. Hierbei wird die Abwasserbehandlung mit Kleinkläranlagen durchgeführt. Für dessen Betrieb ist das Arbeitsblatt DWA-A 221 „Grundsätze für die Verwendung von Kleinkläranlagen“ aus dem DWA-Regelwerk zu berücksichtigen. Auf die LfU Infoseite zu Kleinkläranlagen wird verwiesen:
https://www.lfu.bayern.de/wasser/abwasserentsorgung_von_einzelanwesen/index.html

Vorsorgender Bodenschutz

Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ist grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass bei einer Bebauung der Fläche die Entsorgung von Bodenmaterial frühzeitig geplant werden soll, wobei die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche zu bevorzugen ist. Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zu-zuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Wir bitten weiterhin das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundes-verbandes Boden e.V. zu beachten, in welchem Hinweise, etwa zur Anlage von Mieten, zur Ausweisung von Tabuflächen, zum Maschineneinsatz, zur Herstellung von Baustraßen sowie zu den Grenzen der Bearbeitbarkeit und Befahrbarkeit gegeben werden sowie die Hinweise in der DIN 19639.

Hanglage und Einzugsgebiete

Aufgrund der Hangneigung des Plangebietes ist bei Starkregen mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, das auch in Gebäude eintreten kann. Dadurch bedingt kann es zu flächiger Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken kommen, ggf. auch mit Erosionserscheinungen. Es wird den Bauherren eine wassersensible Bauleit- und Gebäudeplanung empfohlen.
Bei der Entwässerung ist auch der Abfluss und wild ablaufendes Wasser von außerhalb (z.B. Wiesen, Äcker) zu berücksichtigen, eine getrennte Ableitung ist anzustreben. Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt.
§ 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist entsprechend zu berücksichtigen.“

8. Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen:

   Von der Landwirtschaft ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Ausmaß hinausgehen, sind zu dulden. Falls die Wetterlage während der Erntezeit es erfordert, können landwirtschaftliche Arbeiten auch nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden.

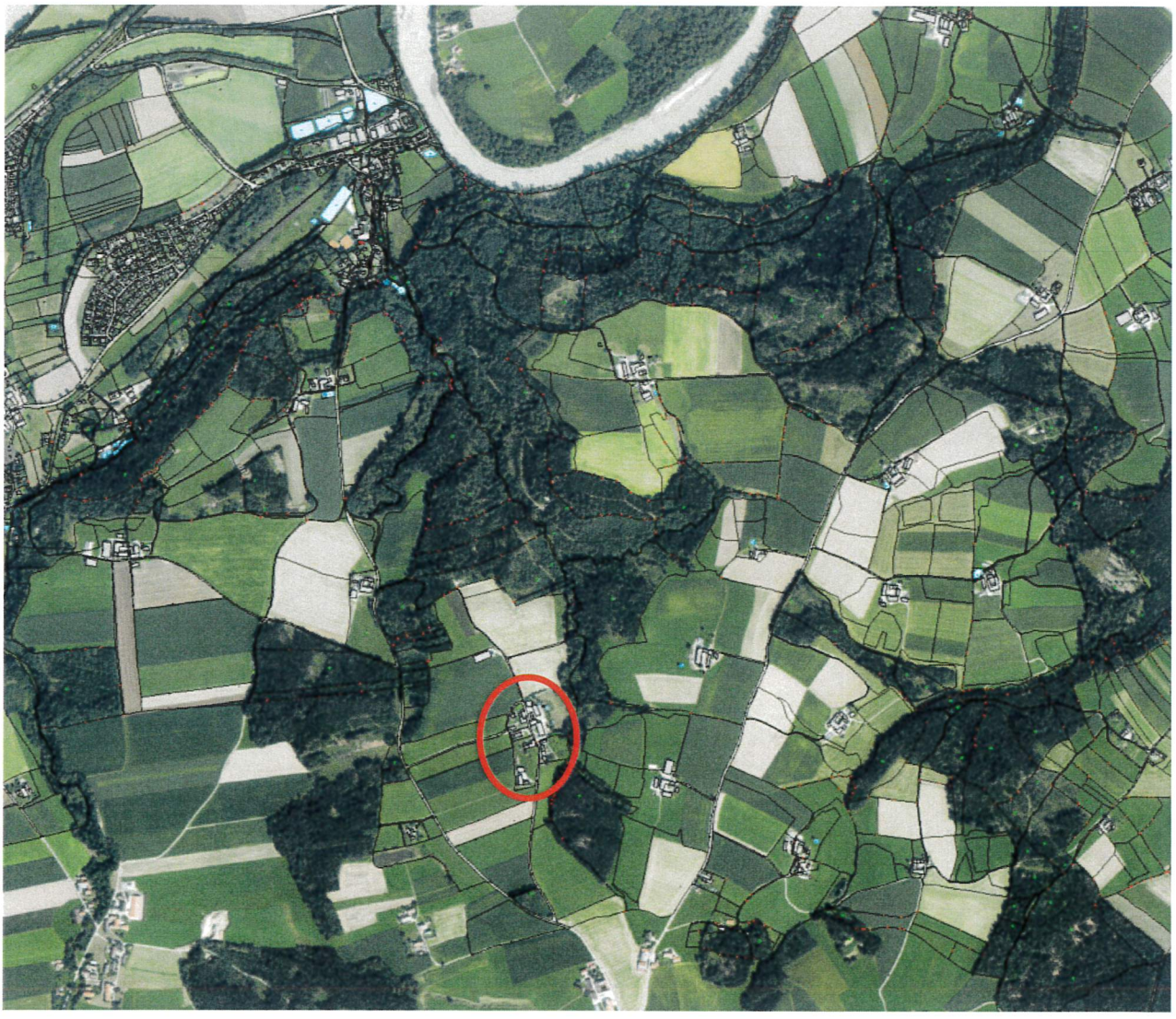
9. Löschwasserversorgung

   Die Löschwasserversorgung ist im Einzelgenehmigungsverfahren zu prüfen und durch den Bauherren sicherzustellen.

10. Altlasten:

    Informationen über das Vorhandensein von Altlasten im Planungsgebiet liegen nicht vor.

11. Übersichtslageplan



B) Verfahrenshinweise:

Die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Piesenham“ erfolgt gemäß § 35 Abs. 6 BauGB im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB.
Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Erstellt:	27.08.2026
Geändert:	05.11.2026
Endfassung:	05.11.2026

Jettenbach, 06.11.2026

Der Planverfasser:
Verwaltungsgemeinschaft
Kraiburg a.Inn
Bauverwaltung
Marktplatz 1
84559 Kraiburg a.Inn

Jettenbach, 06.11.2026

Gemeinde Jettenbach
Maria Maier
1. Bürgermeisterin

Planteil gemäß § 4 der Außenbereichssatzung "Piesenham"

ABS Piesenham

(Biomasse)

Geltungsbereich

VG Kraiburg a.Inn
Marktplatz 1
84559 Kraiburg a.Inn
bauamt@vg-kraiburg.de
Tel.: 08638 / 98 38 0
Fax.:08638 / 98 38 29
www.markt-kraiburg.de

Datum: 05.11.2026

Maßstab: 1:1000