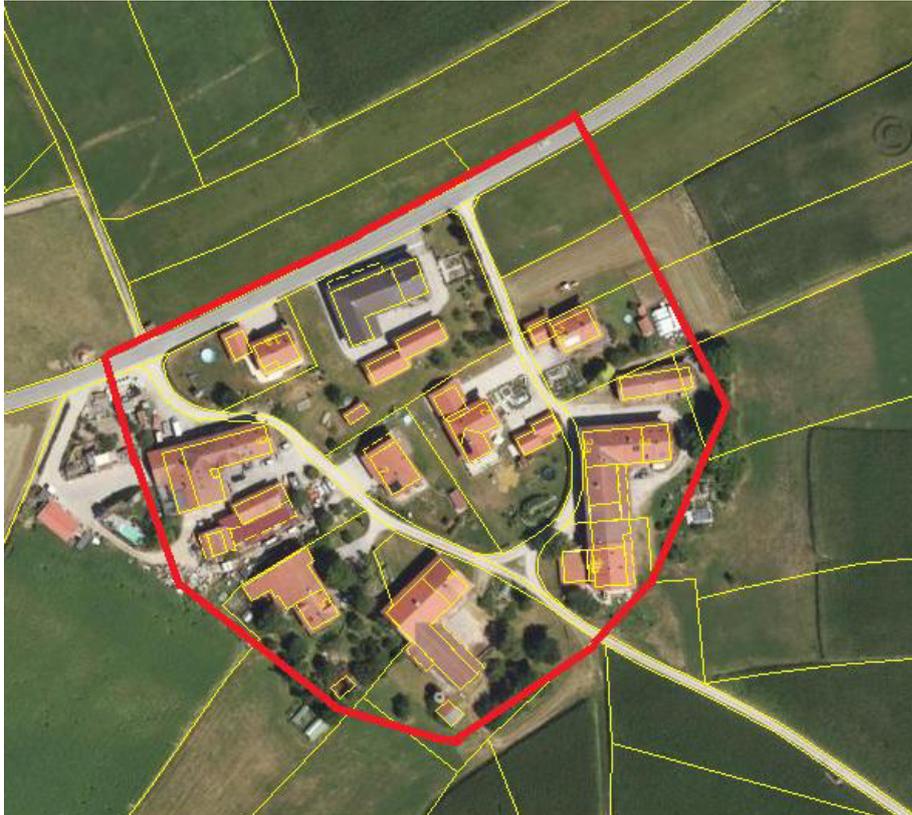


# GEMEINDE RECHTMEHRING

LANDKREIS: MÜHLDORF A. INN  
REGIERUNGSBEZIRK: OBERBAYERN



AUSSENBEREICHSSATZUNG: „**FISLARN**“



Orthofoto vom Satzungsumgriff

Entwurfsverfasserin:

<p><b>SCHWARZ MOSER</b> ARCHITEKTUR "centrum - aurum"</p>	<p>ARCHITEKTUR- BÜRO CENTRUM-AURUM</p>	Planinhalt:	LAGEPLAN
		Masstab:	1:1000
		Fertigungsdaten:	
		Entwurf:	22.02.2023
		Änderung:	
		Satzung:	
<p>GUMPOLDING 6 84428 BUCHBACH + 49 (0)8086 1664 + 49 (0)179 8787590 info@centrum-aurum.de www.centrum-aurum.de</p>			

## **PRÄAMBEL:**

Die Gemeinde Rechtmehring erlässt aufgrund des § 35 Abs. 6 i.V.m. den § 3, 10 Abs. 3 und 13 Abs. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 zuletzt geändert durch Art. 2 BaulandmobilisierungsG vom 14.06.2021 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 folgende

### **Außenbereichssatzung:**

#### **§ 1 Geltungsbereich**

Die Außenbereichssatzung umfasst die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken des Lageplanes lt. § 4 dieser Satzung.



Räumlicher Geltungsbereich der Außenbereichssatzung

#### **§ 2 Vorhaben**

Innerhalb der räumlichen Geltungsbereiches nach § 1 richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs.6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs.2 BauGB.

Der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Wohnzwecken oder kleinen Handwerks -und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie:

- einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für Landwirtschaft oder Wald widersprechen, oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

#### **§ 3 Zulässigkeitsbestimmungen**

3.1 Die Bebauung innerhalb des Satzungsbereiches ist nur zulässig, wenn sie sich im Maß der baulichen Nutzung, der überbauten Grundstücksfläche und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Es sind nur Einzelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

Nicht wesentlich störende, kleine Gewerbe- und Handwerksbetriebe in Verbindung mit einer Wohneinheit sind ebenfalls zulässig.

3.2 Die Errichtung von Neubauten i.S. von § 35 Abs.6 BauGB ist bei Einhaltung der Anforderungen an Brandschutz und Abstandsflächen nach Art. 5 und 6 BayBO innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung zulässig.

Bei Garagen ist eine Stauraumtiefe von mindestens 5,00 Meter zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Garagen können in das Hauptgebäude integriert oder angebaut werden, oder frei innerhalb des Grundstückes plziert werden.

- 3.4 Zur Sicherung der Höhenlage sind im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen Geländeschnitte mit Höhenangaben des natürlichen und des geplanten Geländes, des Geländeanschlusses an benachbarte Grundstücke, sowie ein Höhenbezugspunkt vorzulegen. ( mindestens ein Längs- und ein Querschnitt)
- 3.5 Befestigte Flächen für Zufahrten und Stellplätze, sowie Hofstellen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

3.6 Grünordnung:



Mit nebenstehenden Planzeichen gekennzeichnete vorhandene Bepflanzungen sind in ihrem Bestand zu sichern, zu pflegen und zu erhalten.

Für Neubaumaßnahmen erforderliche Fällungen sind nur zulässig, wenn sie durch Ersatzpflanzungen ausgeglichen werden. Dies ist im Bauantrag detailliert darzustellen.

Auch ist zu jedem Bauantrag mit einer Neuversiegelung von über 200 m<sup>2</sup> ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, welcher eine landschaftsgerechte Einbindung der Baukörper bzw. eine Ermittlung des gemäß Bayerischer Kompensationsverordnung entstehenden Kompensationsbedarfes beinhaltet (§14 ff BNatSchG i.V.m. § 17 Abs.4 BNatSchG).



Baum, Neupflanzung (Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Baumstandorte im Planteil sind innerhalb der Grundstücke variabel, in Verteilung und Gesamtzahl jedoch verbindlich.

Die Bepflanzung hat laut Artenliste zu erfolgen.

3.7 Artenliste für Ersatz- und Neupflanzungen:

Heimische, großkronige Laubbäume, Hochstamm (STU 14-16cm, 3xv. mB), autochthone Pflanzware aut-09.00EAB

Spitz-Ahorn	-	Acer platanoides
Berg-Ahorn	-	Acer pseudoplatanus
Rotbuche	-	Fagus sylvatica
Stiel-Eiche	-	Quercus robur
Winter-Linde	-	Tilia cordata
Sommer- Linde	-	Tilia platyphyllos
Vogelkirsche	-	Prunus avium

Heimische, kleinkronige Laubbäume Hochstamm (STU 14-16 cm, 2xv.mB), autochthone Pflanzware aut-09.00 EAB

Vogelbeere	-	Sorbus aucuparia
Feldahorn	-	Acer campestre
Hainbuche	-	Caprinus betulus
Wildbirne	-	Pyrus pyraister
Feld-Ulme	-	Ulmus minor

### 3.8 Einfriedungen:

Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,10 m zulässig, als Holzzäune mit senkrechter Lattung (Staketenzaun), Maschendraht- oder Metallgitterzaun mit senkrechten Stäben und Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern.

Alle Pflanzungen sind wegen der Durchlässigkeit für Kleinsäuger mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit herzustellen.

Einfriedungen und/oder Hecken zu angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen sind nur mit 1 m Abstand von der Grundstücksgrenze zulässig.

# AUSSENBEREICHSSATZUNG "FISLARN"

## Gemeinde Rechtmehring



Planung:

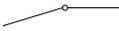
**SCHWARZ MOSER**  
ARCHITEKTUR  
"centrum - aurum"

ARCHITEKTUR-BÜRO  
CENTRUM-AURUM

GUMPOLDING 6  
84428 BUCHBACH  
+ 49 (0)8086 1664  
+ 49 (0)179 8787590  
info@centrum-aurum.de  
www.centrum-aurum.de

Planinhalt:	Lageplan
Massstab:	1:1000
Fertigungsdaten:	
Entwurf:	22.02.2023
Änderung:	
Satzung:	

## Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

	bestehende Grundstücksgrenze
1664	Flurstücknummer, z.B. 1664
	Öffentliche Verkehrsfläche
	vorhandene Wohngebäude
	vorhandene Nebengebäude

### Erschließungsvoraussetzungen:

Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Kleinkläranlagen auf dem eigenen Grundstück.

### Wasserwirtschaft:

Das anfallende Niederschlagswasser ist nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung auf dem Grundstück zu versickern.

### Starkniederschläge:

Die Gebäude sind bis zu 25 cm über Gelände wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und 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.

### Vorsorgender Bodenschutz:

In Bezug auf Erdbewegungen ist die DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Weiterhin ist zu empfehlen die Berücksichtigung des Merkblattes „Bodenkundliche Baubegleitung- Leitfaden für die Praxis“ und die DIN 19639 (Herstellung von Baustraßen usw.).

### Informationen zu Hochwasser und Versicherungen:

Planer und Bauherren sollten auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen werden. Es wird auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums hingewiesen: [www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser](http://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser)  
Der Abschluss einer Elementarschutzversicherung sollte empfohlen werden. (weitere Informationen: [www.elementar-versicherung.de](http://www.elementar-versicherung.de))

### Förderung regenerativer Energien:

Der geologische Aufbau und die Grundwasserverhältnisse eines Standortes bestimmen entscheidend die grundsätzlichen Möglichkeiten der thermischen Nutzung des Untergrundes.

Es ist empfehlenswert, sich vorab mit dem Landratsamt Mühldorf am Inn und dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abzustimmen.

### Meldepflicht:

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflichtman das Bay. Landesamt für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde (UDB) gem. Art.8.Abs.1.u.2.DSchG unterliegen.

Aufgefundene Gegenstände und Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen, wenn die UDB die Gegenstände nicht vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### Landwirtschaftstypische Emissionen:

Die Eigentümer und Nutzer der Grundstücke haben die übliche Bewirtschaftung (Pflege, Düngung und Ernte) der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke und die damit verbundenen Emissionen (Geruch, Lärm, Staub) zu dulden, soweit sie nicht über das emissionsrechtlich Zulässige hinausgehen.

### Kartengrundlage:

Ausschnitt aus dem amtlichen Katasterblatt M 1:1000

Als digitaler Flurkartenauszug (DFK) der Gemeinde Rechtmehring vom 29.11.2022.

Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Es gibt keine Gewähr für Maßhaltigkeit.

Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

## Verfahrensvermerke zur Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB

### 1. Aufstellungs- Änderungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **22.02.2023** die Aufstellung der Außenbereichssatzung beschlossen.

### 2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Außenbereichssatzung wurde in der Fassung vom **22.01.2023** mit der Begründung gemäß **§ 3 Abs.2 BauGB** in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

### 3. Beteiligung der Behörden:

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

### 4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... die Außenbereichssatzung in der Fassung vom ....., geändert am ....., gemäß § 10 Abs .1 BauGB als Satzung beschlossen.

Rechtmehring, den .....

\_\_\_\_\_  
Sebastian Linner,  
1. Bürgermeister

### 5. Ausgefertigt:

Rechtmehring, den.....

\_\_\_\_\_  
Sebastian Linner,  
1. Bürgermeister

### 6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach **§ 10 Abs. 3 BauGB** erfolgte ortsüblich durch Aushang am ..... Die Außenbereichs-Satzung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Rechtmehring 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 Außenbereichs-Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (**§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB**).

Rechtmehring, den.....

\_\_\_\_\_  
Sebastian Linner,  
1. Bürgermeister

## Begründung zur Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB

für das Gebiet „Fislarn“

### **A: Planungsrechtliche Voraussetzungen und Ziele der Satzung:**

1. Die Außenbereichssatzung wird auf der Grundlage des § 35 Abs.6 BauGB entwickelt.  
Das Grundstück befindet sich im Nord-Osten dieses Satzungsbereiches.  
Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Satzungsbereich als „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt.
2. Die Außenbereichssatzung soll eine geordnete Bebauung ermöglichen. Konkret soll hier ein Wohnhaus mit Praxiräumen für Physiotherapie angesiedelt werden.

Im Zuge der Baumaßnahme sind Eingrünungsmaßnahmen zu planen, die mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind. Somit ist der räumliche Abschluss zur freien Kulturlandschaft gesichert.

### **B: Verfahrenshinweise:**

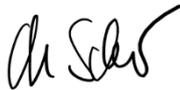
Die Aufstellung der Änderung der Außenbereichssatzung erfolgt gemäß **§ 35 Abs.6 BauGB** im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens nach **§ 13 Abs. 2 BauGB**.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach **§ 2 Abs.4 BauGB** wird abgesehen.

Buchbach, den 22.02.2022

Rechtmeiring, den .....

Der Entwurfsverfasserin:




---

Christa Schwarzmoser  
Architektin

Die Gemeinde:

---

Sebastian Linner  
1. Bürgermeister