

Gemeinde Rechtmehring  
LANDKREIS MÜHLDORF A.INN  
AUSSENBEREICHSSATZUNG  
“ FERCHENSEE “

Plan- u. Textteil mit Begründung

M 1:1000

Fertigungsdaten:

Vorentwurf am **29.04.2014**

Entwurf am **07.05.2014**

Satzung am **30.07.2014**

Orthophoto vom Satzungs- Umgriff

M 1 : 2500



**ENTWURFSVERFASSER:**

**THOMAS SCHWARZENBÖCK**  
ARCHITEKT - STADTPLANER  
HERZOG-ALBR.-STR. 6 - 84419 SCHWINDEGG  
TEL 08082 / 9420.6 FAX 08082 / 9420.7  
E-MAIL [info@schwarzenboeck.com](mailto:info@schwarzenboeck.com)

Schwindegg, den

29.04.2014

**Präambel:**

Die Gemeinde Rechtmehring erlässt aufgrund des § 35 Abs. 6 i.V.m. den § 3, 10 Abs. 2 und 3 und 13 Abs. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S 1548), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 1 Nr. 13 des Gesetzes vom 08.04.2013, der Baunutzungsverordnung (BauN-VO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 65 des Gesetzes vom 24.07.2012 folgende

**Außenbereichssatzung:****§ 1**

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

Räumlicher Geltungsbereich der Außenbereichssatzung

**§ 2**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nach § 1 kann Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB, die Wohnzwecken dienen, nicht entgegengehalten werden, dass sie:

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

**§ 3****FESTSETZUNGEN**

3.01

Die zulässigen Wohn- oder Betriebsgebäude können bei Einhaltung der Anforderungen an Brandschutz und Abstandsflächen nach Art. 5 u. 6 BayBO innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung platziert werden.

Ein Abstand von mind. 3,0 m zu öffentl. Verkehrsflächen ist dabei für Neubauten einzuhalten.

3.02

Garagen können im Hauptbaukörper integriert, an diesen angebaut, oder frei innerhalb des Grundstückes platziert werden, wenn:

Die Anforderungen nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO, eine Stauraumtiefe von mind. 5,0 m zu öffentl. Verkehrsflächen und ein Abstand von mind. 3,0 m zur äußeren Begrenzung der Satzung eingehalten sind.

3.03

Die Bebauung im Satzungsbereich 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 zugelassen, aufgrund des ländlichen Charakters sind max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

Nicht wesentlich störende Gewerbe- oder Handwerksbetriebe sind ebenfalls zulässig.

3.04

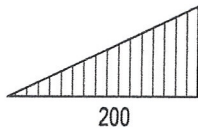
Zur Sicherstellung der Höhenlage sind im Rahmen der Einzelbaugestaltungen Geländeschnitte mit Höhenangaben des natürlichen und geplanten Geländes, der Geländeanschluss an benachbarte Grundstücke sowie ein Höhenbezugspunkt vorzulegen (mind. ein Längs- und ein Querschnitt).

3.05

Befestigte Flächen für Zufahrten und Stellplätze sowie Hofstellen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.



Anbautreie Zone, Innere Begrenzung der  
20 m Anbauverbotszone zur Bundesstraße B15



Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge;  
innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen  
neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune,  
Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit  
dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht  
angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahn-  
ebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und an-  
zeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gela-  
gert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt  
auch für die Dauer der Bauzeit.

Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der  
Straßenbauverwaltung abzustimmen.

### 3.07

#### Festsetzungen zur Grünordnung

Mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichnete vorhandene Be-  
pflanzungen sind in ihrem Bestand zu sichern, zu erhalten und zu  
pflegen.



Für Neubaumaßnahmen erforderliche Fällungen sind zulässig und  
durch Ersatzpflanzungen auszugleichen,  
dies ist im Bauantrag detailliert darzustellen.

Baum, Neupflanzung

Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25

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



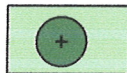
#### Artenliste für Ersatz- und Neupflanzungen:

„Heimische“ Laubgehölze wie Feld-Ahorn, Hainbuche, Eiche,  
Buche, Vogel-Kirsche, Eberesche und/oder Obstgehölze lokaltypi-  
scher Sorten, ausschließlich als Hochstämme.

Randeingrünung mit Obstbäumen lokaltypischer Sorten,  
ausschließlich als Hochstämme;

Mindestens 20% der Fläche werden mit heimischen Sträuchern be-  
pflanzte. Innerhalb der Ortsrandeingrünung sind Versiegelungen und  
bauliche Anlagen jeder Art unzulässig.

Diese Flächen sind vom jeweiligen Eigentümer in ihrem Bestand zu  
sichern und als Ortsrandeingrünung dauerhaft zu erhalten. Nadelge-  
hölze aller Art sowie exotische, buntlaubige Züchtungen von Gehöl-  
zen dürfen nicht verwendet werden.



### Ä

Zur Sicherstellung ökologischer Belange bei der Bepflanzung sind im  
Rahmen der Einzelbaugestaltungen mit der unteren Naturschutzbe-  
hörde abgestimmte Freiflächengestaltungspläne einzureichen.

### 3.08

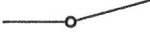

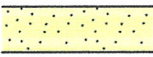
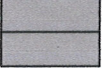

#### Einfriedungen

Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,10 m zulässig,  
als Holzzäune mit senkrechter Lattung (Staketenzaun), Maschen-  
draht- oder Metallgitterzäune mit senkrechten Stäben und Hinter-  
pflanzung aus heimischen Sträuchern.

Alle Einfriedungen 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.

## HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 01  Bestehende Grundstücksgrenzen
- 02  Öffentliche Verkehrsflächen
- 03  Private Verkehrsfläche,  
Geh- und Fahrrecht dinglich gesichert
- 04 1766 Flurstücknummer, z.B.1766
- 05  Vorhandene Wohngebäude
- 06  Vorhandene Nebengebäude

07 frei

08 Erschließungsvoraussetzungen:

Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

Eine zentrale Abwasserbeseitigungsanlage ist gem. Abwasserkonzept der Gemeinde Rechtmehring nicht vorgesehen. Es sind Kleinkläranlagen mit biologischer Nachbehandlung in Abstimmung mit der Fachkundige Stelle im Landratsamt Mühlendorf a.Inn auszuführen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist nach den Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) zu versickern. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ist im Bauantrag darzustellen.

09 Immissionen:

Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist ohne Einschränkungen zu dulden. Es muss damit gerechnet werden, dass bei ortsüblicher und guter fachlicher Praxis durchgeführter Bewirtschaftung Geruchsbelästigungen, Lärm und Staub auch zu unüblichen Zeiten auftreten.

Ebenfalls zu dulden sind Immissionen, die unmittelbar von landwirtschaftlichen Betrieben ausgehen.

10 Meldepflicht:

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bay. Landesamt f. Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde (UDB) gem. Art. 8 Abs. 1 u. 2 DSchG unterliegen. Aufgefundene Gegenstände u. 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.

11 Kartengrundlage:

Ausschnitt aus amtl. Katasterblatt M 1 : 1000  
als digitaler Flurkartenauszug (DFK) der VG Maitenbeth

v. 16.04.2014  
Stand: ca. Dez. 2013

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