

Gemeinde Rechtmehring
LANDKREIS MÜHLDORF A.INN

Plan- u. Textteil mit Begründung

AUSSENBEREICHSSATZUNG

“ VORDERSCHLEEFELD “

M 1:1000

Fertigungsdaten:

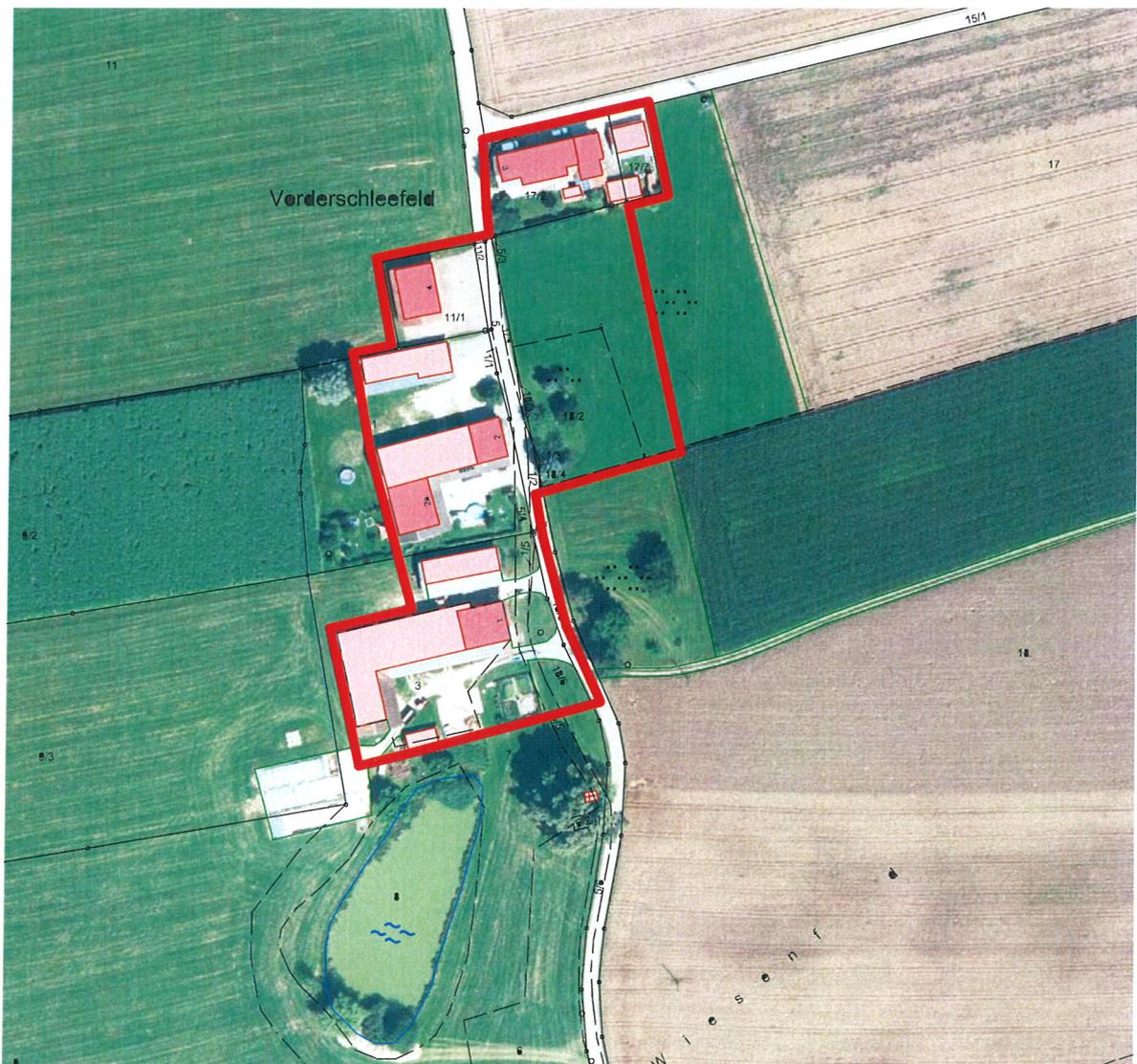
Vorentwurf am **16.09.2014**

Entwurf am **24.09.2014**

Geändert am **01.04.2015**

Orthophoto vom Satzungs- Umgriff

M 1 : 2000



ENTWURFSVERFASSER:

THOMAS SCHWARZENBÖCK
ARCHITEKT - STADTPLANER
HERZOG-ALBR.-STR. 6 - 84419 SCHWINDEGG
TEL 08082 / 9420.6 FAX 08082 / 9420.7
E-MAIL info@schwarzenboeck.com

Schwindegg, den

16.09.2014

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, 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I, 1748), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 17.11.2014, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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 § 1 Nr. 37 der Verordnung vom **22.07.2014** 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 entgeggehalten 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 Einzelbau-gestaltungen 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.

3.06 frei

3.07 Festsetzungen zur Grünordnung



Mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichnete vorhandene Bepflanzungen 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.

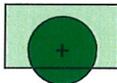


Baum, Neupflanzung
Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25

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 lokaltypischer Sorten, ausschließlich als Hochstämme.



Randeingrünung mit Obstbäumen lokaltypischer Sorten, ausschließlich als Hochstämme;

Mindestens 20% der Fläche werden mit heimischen Sträuchern bepflanzt. 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. Nadelgehölze aller Art sowie exotische, buntlaubige Züchtungen von Gehölzen dürfen nicht verwendet werden.

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

3.08

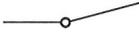
Einfriedungen

Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,10 m zulässig, als Holzzäune mit senkrechter Lattung (Staketenzaun), Maschendraht- oder Metallgitterzäune mit senkrechten Stäben und Hinterpflanzung 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  Baumbestand außerhalb vom Geltungsbereich
- 04 17 Flurstücknummer, z.B. 17
- 05  Vorhandene Wohngebäude
- 06  Vorhandene Nebengebäude

07 **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.

08 **Immissionen:**

Bei der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist eine Belästigung durch Geruch, Staub und Lärm auch zu unüblichen Zeiten nicht auszuschließen. Dies ist bei guter fachlicher Praxis zu dulden.

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

09 **Denkmalschutz:**



Baudenkmal außerhalb des Geltungsbereiches:

D-1-83-139-28: Kapelle, sog. Waldherrn- Kapelle, kleiner Satteldachbau mit Putzgliederung, um 1904; mit Ausstattung; zugehörig zwei Linden.

Für Erhaltung, Nutzung und Veränderung dieser Denkmäler gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG. Aufgrund dessen ist das Bay. Landesamt f. Denkmalpflege bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler unmittelbar oder in Ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen.

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.

10 **Kartengrundlage:**

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

v. 11.08.2014
Stand: ca. Dez. 2013

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