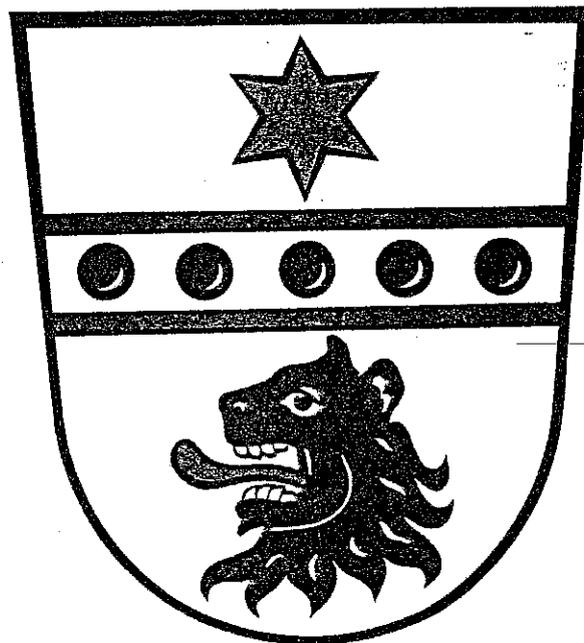


LÜCKENFÜLLUNGSSATZUNG
ORTSTEIL EMPLING
GEMEINDE RATTENKIRCHEN



RATTENKIRCHEN

LK Mühldorf

111 - 23

ARCHITEKTURBÜRO ANDREAS MAIER
STIERBERG 7, 84419 OBERTAUFKIRCHEN
TEL.: 08082/1612 - FAX : 08082/5523

STIERBERG, 11.12.92 / 12.08.93/22.10.93

A. Maier.....

Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von
Vorhaben im Außenbereich

Aufgrund des Art. 2, § 4 Abs. 4 Satz 1 - 3 Wohnungsbauerleichterungsgesetz - WoBauErlG vom 17. Mai 1990 (BGBl I S.926) - in Verbindung mit Art. 23 GO (BayRS 2020-1-1-1, geändert durch Gesetz vom 21. November 1985, GVBl S.677) erläßt die Gemeinde Rattenkirchen nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landratsamt Mühldorf am Inn für die Ortschaft Empling folgende Außenbereichssatzung:

§ 1

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich der Gemarkung Rattenkirchen werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M = 1:1000) ersichtlichen Darstellung festgesetzt. Der Lageplan sowie die Festsetzungen sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben nach § 4 Abs. 4 WoBauErlG in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB. Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, daß sie

- einer Darstellung des Flächennutzungsplanes für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 3

Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Rattenkirchen


Steinberger



1. Bürgermeister

Anlage zur Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von
Vorhaben im Außenbereich

Festsetzung für die Lückenfüllungssatzung Empling durch Planzeichen

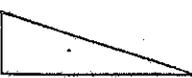
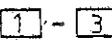
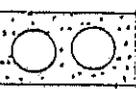
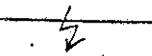
1. MAB DER BAULICHEN NUTZUNG

SD	Satteldach
DN	Dachneigung, den anliegenden Bauten angepaßt
	I + D
	Wandhöhe, maximal 4,50 m

2. BAUWEISE; BAUGRENZEN

	Baugrenze
	vorgeschlagene Firstrichtung

3. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungs- bereiches
Ga	Garage
St	Stellplatz
	Sichtdreieck
	Parzellennummern
	Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern gemäß Artenliste, größtenteils vorhanden. (Ortsrandeingrünung)
	Baudenkmal
	bestehende Leitung

4. GRÜNORDNUNG



kleinkronige Bäume (überwiegend Obstbäume) **bestehend und zu erhaltend.**



kleinkronige Bäume, geplant, Arten gemäß Liste



Großbaum mit Artenbezeichnung gemäß Liste, **bestehend und zu erhaltend.**



Großbaum, geplant, Artenbezeichnung gemäß Liste



Unterwuchs vorhanden, aus *Euonymus europ.*, *Corylus avellana*, *Sambucus nigra*, *Rubus frut.*
Der Bestand ist zu erhalten!

ARTENLISTE:

Kleinbäume:

Überwiegend Obstbäume in Streuobstwiesen
Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche

Großbäume:

Ano		<i>Abies Nordmannia</i>	- Nordmannstanne
Ahi		<i>Aesculus hippocast</i>	- Kastanie
Apl	X	<i>Acer platanoides</i>	- Spitzahorn
	X	<i>Acer pseudoplatanus/</i> <i>campestre</i>	- Bergahorn/ Feldahorn
Bpe	X	<i>Betula pendula</i>	- Birke
Agl		<i>Alnus glutinosa</i>	- Erle
	X	<i>Fraxinus excelsior</i>	- Esche
Ire	X	<i>Juglans regia</i>	- Walnuß
Ptr		<i>Papulus tremula</i>	- Zitterpappel
Pca		<i>Papulus canadensis</i>	- Holzpappel
Psy		<i>Pinus sylvestris</i>	- Kiefer
	X	<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche
Lde		<i>Larix decidua</i>	- Lärche
	X	<i>Quercus robur</i>	- Eiche
	X	<i>Tilia cordata</i>	- Linde

X = Großbäume für Neupflanzung geeignet

Pflanzqualität:

Obstbaum : Halbstamm oder Hochstamm

Großbaum : Stü 12 - 14 cm

Sträucher :

für Einzelpflanzung oder freiwachsende Hecken
heimische Sträucher wie z. B.

Corylus avellana - Hasel
Cornus mas - Hartriegel
Cornus sanguinea - Hartriegel
Lonicera xylostrum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Crataegus monogyna - Weißdorn
Prunus padus - Traubenkirsche
Sambucus nigra - Hollunder

Bauerngartensträucher wie z.B.

Syringa vulgaris - Flieder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Philadelphus coron - Bauernjasmin
Rosa canina - Hundsrose
Rosa pimpinellifolia - Bibernelle Rose

Lückenfüllungssatzung "Empling"

Verfahrenshinweise

1. Der Gemeinderat beschloß am 05.06.1991 den Erlaß einer Außenbereichssatzung (Lückenfüllungssatzung).
2. Die Beteiligung der Bürger erfolgt in der Zeit vom 29.11.1993 bis 29.12.1993. Hierauf wurde durch Anschlag an der Amtstafel, Kirchenstr. 5, hingewiesen.
3. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.11.1993 am Verfahren beteiligt.
4. Der Gemeinderat hat mit Beschluß vom 20.01.1994 die Außenbereichssatzung (Lückenfüllungssatzung) in der Fassung vom 22.10.1993 mit grünordnerischem Begleitplan vom 22.10.1993 als Satzung beschlossen.

Rattenkirchen, den 21. Januar 1994

Steinberger
Steinberger, 1. Bürgermeister



5. Das Landratsamt Mühldorf a. Inn hat mit Bescheid vom 22.02.1994, Az. 61-610/2 Sg. 35/4 B festgestellt, daß die Außenbereichssatzung (Lückenfüllungssatzung) keine Rechtsvorschriften verletzt.

Mühldorf a. Inn, den 28.03.1994

Landratsamt

Rambold
Rambold, Landrat



6. Die Außenbereichssatzung (Lückenfüllungssatzung) wurde am 25.02.1994 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Außenbereichssatzung (Lückenfüllungssatzung) tritt damit gemäß § 12 BauGB in Kraft.

Rattenkirchen, den 15.03.1994

Steinberger
Steinberger, 1. Bürgermeister



Begründung

zur Lückenfüllungssatzung "Empling"

der Gemeinde Rattenkirchen

1. Rahmenbedingungen

1.1. Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt südöstlich des Hauptortes Rattenkirchen am Fuße eines von Ost (Glatzberg) nach West bis zur Traumstraße / B 12 verlaufenden bewaldeten Hangrückens.

Empling liegt an der Gemeindeverbindungsstraße Ramering - Richtung Haun.

Der zu verplanende Bereich beträgt ca. 3,5 ha. Das Planungsgebiet ist fast eben. Der Baugrund läßt keine Schwierigkeiten für die Fundierung erwarten.

1.2. Aussagen des Flächennutzungsplanes

Das Gebiet von Empling ist im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt.

1.3. Verkehr

Das gesamte Planungsgebiet wird durch die Gemeindeverbindungsstraße Ramering - Haun erschlossen. Ein Straßenneubau ist nicht erforderlich.

1.4. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der Gemeinde. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über Drei-Kammer-Ausfallgruben. Ein Anschluß an die zentrale Abwasserbeseitigung ist nicht möglich.

Die Versorgung mit Strom erfolgt durch die Isar-Amper-Werke. Für die weitere örtliche Versorgung wird ein Niederspannungskabel benötigt. Die Niederspannungsfreileitung, die Fl.Nr. 1126 T überspannt, wird abgebaut und umgelegt.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis.

1.5. Altlasten

Altlasten, die das Planungsgebiet betreffen, sind nicht bekannt.

2. Ziel und Zweck der Planung

Rattenkirchen bildet mit Heldenstein eine Verwaltungsgemeinschaft und liegt an der überregionalen Entwicklungsachse München / Passau sowie an der künftigen A 94.

In Empling besteht auf Dauer nur noch 1 Nebenerwerbslandwirt. Alle anderen Hofstellen wurden aufgelassen. Die Lückenfüllungssatzung dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die bestehenden Bauten sollen klar zum Außenbereich hin abgegrenzt werden. Es erfolgt eine geringe Nachverdichtung. Gewerbliche Ansiedlungen sollen damit unterbunden werden.

3. Städtebauliches Konzept

3.1. Grundgedanken

Mit der Nachverdichtung soll dem dringenden Wohnbedarf Rechnung getragen werden. Die Parzellen sollen den nachgeborenen Kindern zur Verfügung stehen. Die aufgelassenen Hofstellen werden einer neuen Nutzung zugeführt. Durch eine intensive Ortsrandeingrünung wird eine klare Trennung zum künftigen Außenbereich gezogen. Die bestehende Eingrünung wird als zu erhaltend festgesetzt.

3.2. Art und Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Satzung festgelegt.

4. Realisierung

Das Geltungsgebiet ist erschlossen. Die Bebauung ist in einem Zeitraum von 10 - 15 Jahren zu realisieren.

4.1. Erschließungskosten

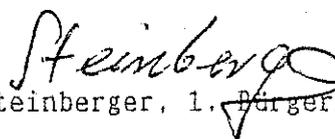
Erschließungskosten fallen nicht an. Die zentrale Wasserversorgungsleitung ist bereits vorhanden.

Anfallende Hausanschlußkosten werden durch die Erhebung eines Herstellungsbeitrages von den Neuanschlüssen gedeckt.

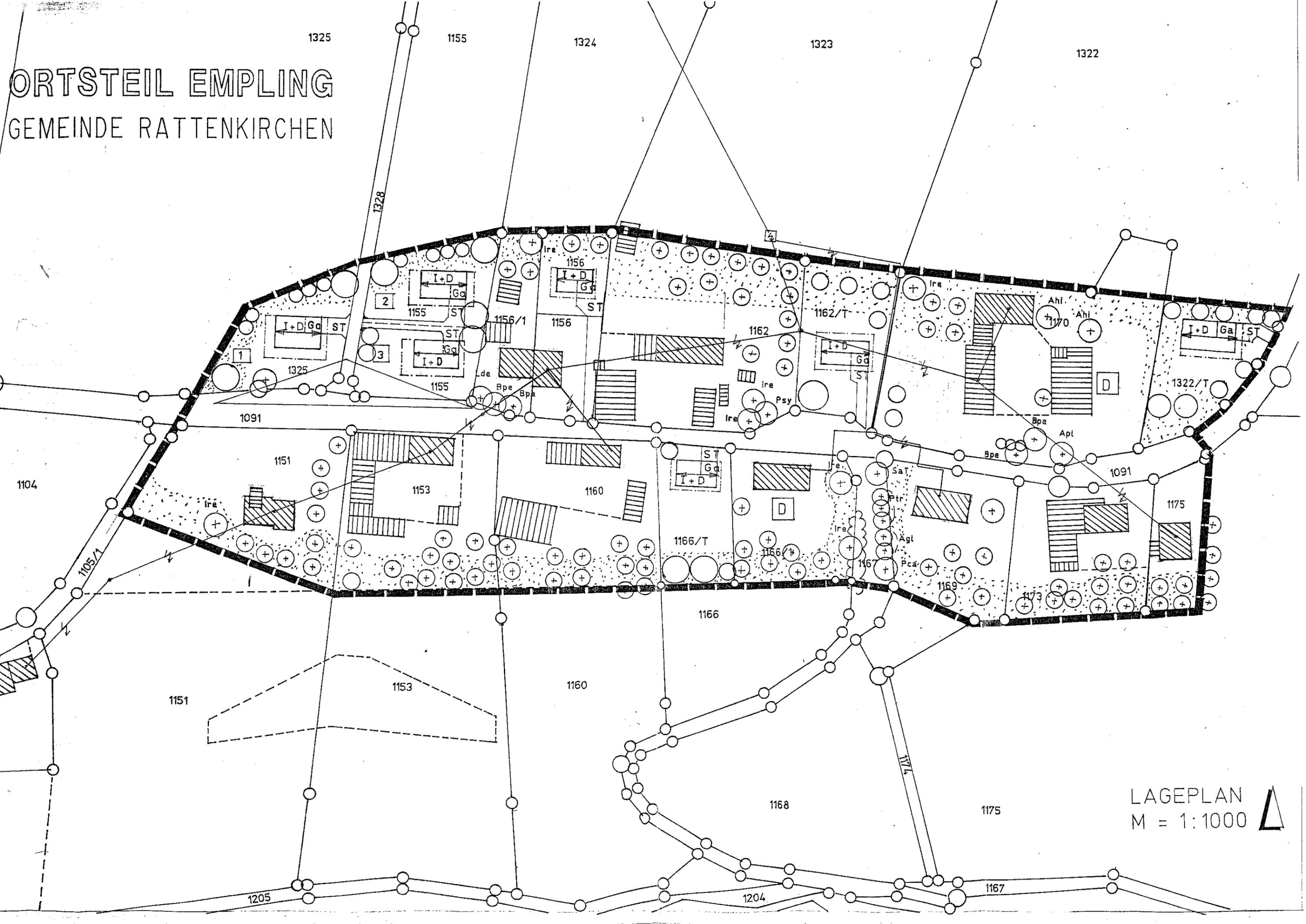
Der Planentwurf wurde vom Architektenbüro Andreas Maier, Stierberg 7, 84419 Obertaufkirchen, erstellt.

Rattenkirchen, den 22.10.1993

Gemeinde Rattenkirchen


Steinberger, 1. Bürgermeister

ORTSTEIL EMPLING GEMEINDE RATTENKIRCHEN



LAGEPLAN
M = 1:1000