

AUSSENBEREICHSSATZUNG ORTSTEIL EMPLING GEMEINDE RATTENKIRCHEN

2. ÄNDERUNG der **Lückenfüllungssatzung** über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich



Rattenkirchen

Präambel:

Die Gemeinde Rattenkirchen 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), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26.03.2019

folgende

Außenbereichssatzung:

§1

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

Änderung 1: (29.04.2002)

- Darstellung eines Wohnhauses als Ersatzbau für das landwirtschaftliche Wohnhaus und Aktualisierung des Gebäudebestandes auf Flur Nr. 1153.
- Ausweitung des räumlichen Geltungsbereiches nach Süden

Änderung 2: (25.03.2021, 15.09.2021)

- Änderung der Gebäude- und Garagenstellung, Wandhöhe, sowie Konkretisierung der Grundstücksgrenzen auf Flur Nummer 1166/2.

Durch die vorliegenden 2. Änderungen werden die Festsetzungen und Darstellungen der rechtsgültigen Urfassung (22.10.1993) einschließlich der bisherigen 1. Änderungen (29.04.2002) der Lückenfüllungssatzung „Empling“ zusammengefasst und ersetzt.

§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 entgegen gehalten werden, dass sie

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

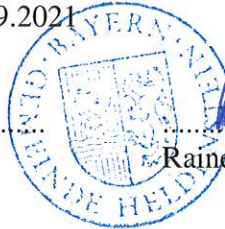
§3

Die Satzung tritt eine Woche nach Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Rattenkirchen,

Fertigungsdaten: Urfassung 22.10.1993
1. Änderung 29.04.2002
2. Änderung 09.01.2021, Änderung Garagenstellung 25.03.2021,
Ergänzung 15.09.2021

Rattenkirchen, 08. OKT. 2021

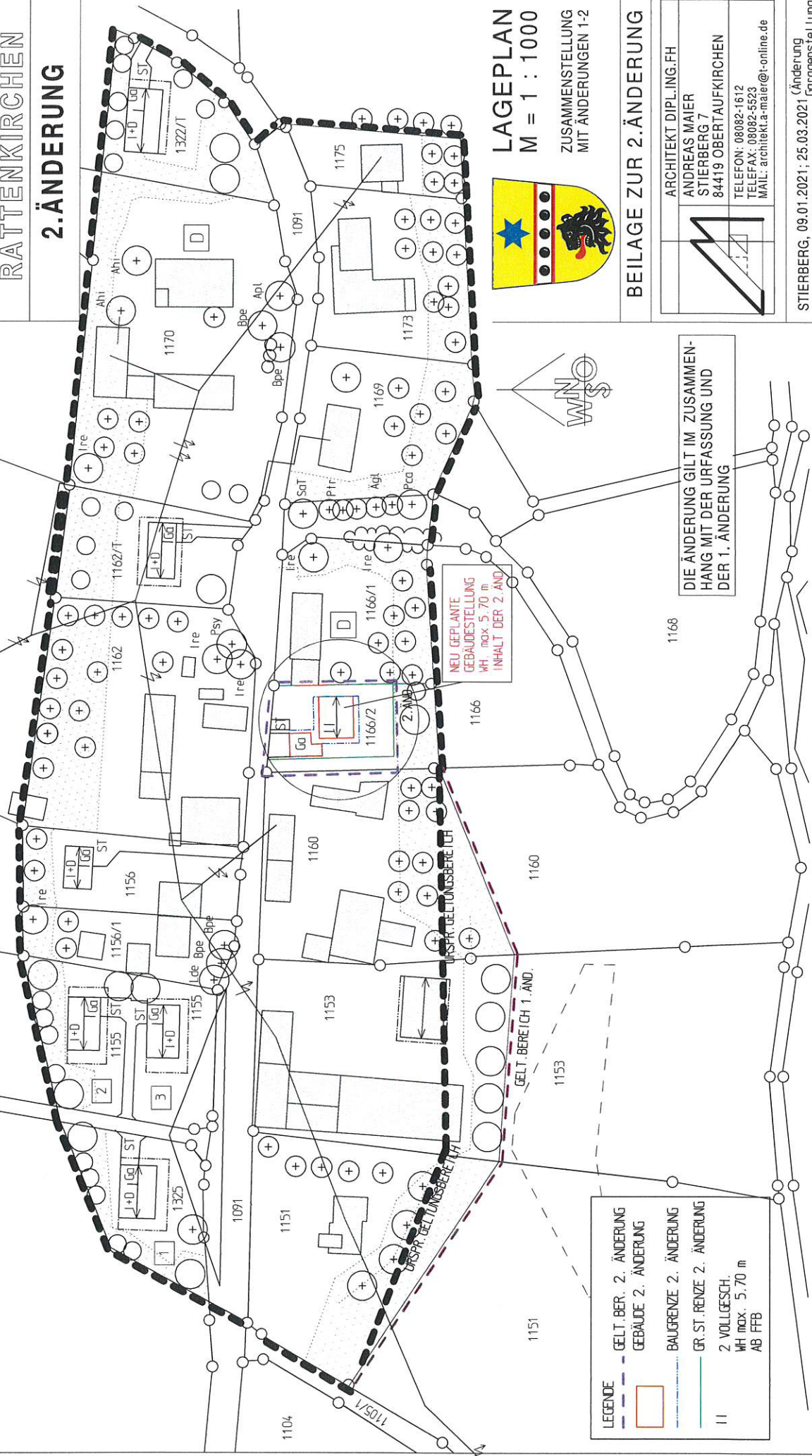


Rainer Greilmeier
Rainer Greilmeier, 1. Bürgermeister

LÜCKENFÜLLUNGS-
SATZUNG
ORTSTEIL EMBLING
GEMEINDE
RATTENKIRCHEN

2.ÄNDERUNG

LAGEPLAN MIT 1. und 2. ÄNDERUNG



LAGEPLAN
M = 1 : 1000

ZUSAMMENSTELLUNG
MIT ÄNDERUNGEN 1-2

BEILAGE ZUR 2.ÄNDERUNG

A	ARCHITEKT DIPL.ING.FH
	ANDREAS MAIER
	STIERBERG 7
	84419 OBERTAUFKIRCHEN
	TELEFON: 08082-1612 TELEFAX: 08082-5523 MAIL: architekt.a-maier@t-online.de

STIERBERG, 09.01.2021; 25.03.2021 (Änderung
Garagenstellung)
15.09.2021

A Maier

DIE ÄNDERUNG GILT IM ZUSAMMEN-
HANG MIT DER URFASSUNG UND
DER 1. ÄNDERUNG

LEGENDE

- - - GELT. BER. 2. ÄNDERUNG
- - - GEBÄUDE 2. ÄNDERUNG
- BAUGRENZE 2. ÄNDERUNG
- GR.ST.RENZE 2. ÄNDERUNG
- 2 VOLLGESCH.
- WH max. 5,70 m
- AB FFB



Anlage zur Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich

Festsetzung für die Lückenfüllungssatzung "Empling" durch Planzeichen für die Fl.Nr. 1325; 1328; 1155; 1156; 1166; 1162; 1322; Ä1 1153; Ä2 1166/2.




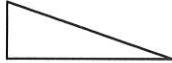

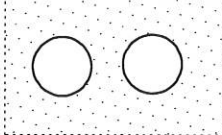
1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

SD	Satteldach
DN	Dachneigung, den anliegenden Bauten angepasst.
I+D	Wandhöhe, maximal 4,50 m
Ä2: II	Wandhöhe maximal 5,70 m

2. BAUWEISE, BAUGRENZEN

	Baugrenze, Urfassung und 1. Änderung
	Baugrenze 2. Änderung
	vorgeschlagene Firstrichtung

3. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches - Urfassung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches - 1. Änderung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches - 2. Änderung
Ga	Garage
ST	Stellplatz
	Sichtdreieck
	Parzellennummern
	Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern gemäß Artenliste, größtenteils vorhanden. (Ortsrandeingrünung)

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.*
Bestand ist zu erhalten

Artenliste:

Kleinbäume: überwiegend Obstbäume in Streuobstwiesen
Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche

Großbäume

Apl	X	<i>Acer platanoides</i>	- Spitzahorn
	X	<i>Acer pseudoplatanus</i>	
		<i>Acer 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: Stu 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.

Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Philadelphus coron	- Bauernjasmin
Rosa canina	- Hundsrose
Rosa piminellifolia	- Bibernelle Rose

Begründung zur 1. Änderung

Die Änderung der Ortsabrundungssatzung wird erforderlich wegen der Schaffung von Baurecht für ein Wohnhaus als Ersatzbau für das landwirtschaftliche Wohnhaus auf dem Flurstück Nr. 1153.

Den Beschluß für die Änderung fasste der Gemeinderat von Rattenkirchen am 23.01.2002 einstimmig.

Art der Änderung

-Darstellung des Wohnhauses als Ersatzbau für das landwirtschaftliche Wohnhaus und Aktualisierung des Gebäudebestandes auf Flur Nr. 1153 .

-Ausweitung des räumlichen Geltungsbereiches nach Süden zur Ortsrandeingrünung.

Begründung zur 2. Änderung

Für das Grundstück mit Flurnummer 1166/2 (Geltungsbereich der 2. Änderung) wird die 2. Änderung der Außenbereichssatzung Empling vollzogen.

Im Zuge der Objektplanung soll die Gebäude- und Garagenstellung gegenüber der bisherigen Darstellung geändert bzw. konkretisiert werden.

Die Änderung ist im beigefügten Lageplan dargestellt und gekennzeichnet.

Im Übrigen gelten die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen weiter.

Den Beschluss für die Änderung fasste der Gemeinderat von Rattenkirchen am 15. SEP. 2021

Art der Änderung

- Änderung der Gebäude- und Garagenstellung sowie Konkretisierung der Grundstücksgrenzen wie im Plan dargestellt.

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses des Gebäudes sollte mindestens 25 cm über Geländehöhe nahe dem Bauvorhaben liegen. Das Gebäude ist bis zu dieser Kote wasserdicht zu erstellen. (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.)
Sollten Lichtgräben für höhere Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

HINWEISE:

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gem. Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die untere Denkmalschutzbehörde.

Die Eingriffsregelung muss im Einzelbauverfahren abgehandelt werden.

Eventuell nachteilige Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger durch Veränderungen des flächenhaften Abflusses von Oberflächenwasser und Schlamm sind zu berücksichtigen. Ebenso §37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).

Die Entsorgung von Bodenmaterial ist frühzeitig zu planen. Die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche ist zu bevorzugen. 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 zuzuführen.

Rattenkirchen,

Greilmeier
1. Bürgermeister



Rainer Greilmeier

0.8. OKT. 2021



Stierberg, 09.01.2021, 25.03.2021 Änd. Gar.stell.
Ergänzung 15.09.2021

Architekt Dipl. Ing. (FH)
Andreas Maier, Stierberg 7
84419 Obertaufkirchen, Tel.: 08082-1612



A. Maier