

# GEMEINDE RATTENKIRCHEN



LANDKREIS: MÜHLDORF A. INN  
REGIERUNGSBEZIRK: OBERBAYERN

## AUSSENBEREICHSSATZUNG - ORTSTEIL „EMPLING“ 3. ÄNDERUNG NR.:09/3



Orthofoto vom Satzungsumgriff

Entwurfsverfasserin:

	<p>ARCHITEKTUR- BÜRO CENTRUM-AURUM</p>	Planinhalt:	LAGEPLAN
		Massstab:	1:1000
		Fertigungsdaten:	
		Entwurf:	20.07.2022
		Änderung:	19.10.2022
		Satzung:	19.10.2022
	<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 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) 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

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.

Die Festsetzungen durch Text- und Planzeichen sind von nachfolgenden Ergänzungen betroffen.

Bis auf diese Änderungen gilt unverändert die rechtskräftige Fassung der **2. Änderung der Außenbereichssatzung „Empling“ vom 15.09.2021**, die die Urfassung vom 22.10.1993 und die 1. Änderung vom 29.04.2002 beinhaltet.

## Festsetzung durch Planzeichen und Text:

### 1. Maß der baulichen Nutzung

- |    |   |
|----|---|
| II | max. zwei Vollgeschosse (redaktioneller Hinweis zum Begriff „Vollgeschoss“:<br>Auf die Überleitungsvorschrift des Art. 83 Abs. 7 BayBO wird verwiesen.)         |
| W  | Wandhöhe: max. 5,70 m, gemessen ab FFB - Bezugspunkt<br>Gebäudemitte (mittlere Wandhöhe); OK FFB = max. 0,25 cm über<br>natürlicher, mittlerer Geländeoberkante |

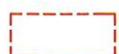
### 2. Bauweise, Baugrenze

 Baugrenze

### 3. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

 räumlicher Geltungsbereich der rechtskräftigen Außenbereichssatzung

 räumlicher Geltungsbereich der 3. Änderung der Außenbereichssatzung

 Umgrenzung Stellplätze und Garagen

#### 4. Grünordnung:



Ortsrandeingrünung mit Sträuchern gemäß Artenliste Pkt.4.1

Je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Laub-/Obstbaum laut Artenliste (Pkt. 4.1) zu pflanzen. Zusätzlich sind mindestens 10% der Freiflächen des Baugrundstückes mit standortgerechten Sträuchern laut Artenliste (Pkt. 4.1) zu pflanzen. Baumstandorte im Planteil sind innerhalb der Grundstücke variabel und nicht bindend.

#### 4.1

##### Artenliste für Ersatz- und Neupflanzungen:

Die zu pflanzenden Gehölzarten sind nachfolgenden Artenlisten zu entnehmen.

##### Mittelgroße Bäume:

Größe mind. 3xv., H., mDB., STU 14-16 cm

Acer platanoides - Spitzahorn

Alnus incana - Grauerle

Prunus avium - Vogelkirsche

Carpinus betulus - Hainbuche

Prunus avium – Vogelkirsche

##### Kleinbäume:

Größe mind. 3xv., H., mDB., STU 14-16 cm

Acer campestre - Feld-Ahorn

Cornus mas - Kornelkirsche

Prunus mahaleb - Steinweichsel

Prunus padus - Traubenkirsche

Pyrus pyraster - Wildbirne

Sorbus aria - Mehlbeere

Sorbus aucuparia – Eberesche

##### Obsthochstämme in lokaltypischen Sorten:

Größe mind. 3xv., H., mDB., STU 14-16 cm

##### Sträucher:

Größe mind. 2xv., oB., 60-100 cm

Cornus mas - Kornelkirsche

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel

Corylus avellana - Hasel

Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn

Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen

Hippophae rhamnoides - Sanddorn

Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster

Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche

Prunus spinosa - Schlehe

Rosa in Arten - Wildrosen in Arten

Rubus in Arten - Brombeere, Himbeere in Arten

Salix in Arten - Weiden in Arten

Sambucus nigra - Holunder

Viburnum opulus - Schneeball

##### Rank- und Kletterpflanzen:

Clematis in Arten und Sorten - Waldrebe in Arten und Sorten

Hedera helix - Efeu

Lonicera in Arten - kletternde Heckenkirsche in Arten

Rosa in Sorten - Kletterrosen in Sorten

Vitis in Arten - Weinrebe in Arten

Negativliste:

Pflanzungen aus Thuja (Lebensbaum), buntlaubigen Gehölzen und Nadelgehölzen sind nicht erlaubt

- 4.2 Allgemeine Angaben zur Pflanzung:  
Die neu zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Die Pflanzung der privaten Grünflächen ist spätestens ein Jahr nach Errichtung der Gebäude vorzunehmen. Es sind nach Möglichkeit autochthone Gehölze zu verwenden.
- 4.3 Für die jeweiligen Einzelbauvorhaben ist mit dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach der Bayerischen Kompensationsverordnung zu bewerten. Die Eingriffsregelung muss im Einzelbauverfahren abgehandelt werden.

## **Hinweise und nachrichtliche Übernahmen:**

### Erschließungs-

voraussetzungen: Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Rattenkirchen anzuschließen. Es sind Kleinkläranlagen mit biologischer Nachbehandlung in Abstimmung mit der fachkundigen Stelle im Landratsamt Mühldorf am Inn auszuführen.

### Wasserwirtschaft:

Beim Anschluß von neuen Gebäuden ist mit dem Bauantrag entweder nachzuweisen, dass dies für das Abwasser und Regenwasser innerhalb der bestehenden Wasserrechtserlaubnis möglich ist - Bestätigung eines privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft - oder es sind mit dem Bauantrag entsprechende Unterlagen mit Antrag zur Erweiterung der Wasserrechtserlaubnis einzureichen.

### 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. Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses geplanter Gebäude sollte mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen.

Der Abschluss einer Elementarschutzversicherung sollte empfohlen werden. (weitere Informationen: [www.elementarversicherung.de](http://www.elementarversicherung.de))

Ebenso ist die Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung zu beachten: [www.stmuv.bayern.de/themen/wasser\\_wirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf](http://www.stmuv.bayern.de/themen/wasser_wirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf)

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.

Aufgrund der Hangneigung des Plangebietes ist bei Starkregen mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, das auch in Gebäude eintreten kann. Dadurch bedingt kann es zu flächiger Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken kommen, ggf. auch mit Erosionserscheinungen. Wir empfehlen eine wassersensible Bauleit- und Gebäudeplanung.

Bei der Entwässerung des Plangebietes ist auch der Abfluss und wild ablaufendes Wasser von außerhalb (z.B. Wiesen, Äcker) zu berücksichtigen, eine getrennte Ableitung ist anzustreben. Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. §37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist entsprechend zu berücksichtigen.

#### Abwasser:

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem langfristig nicht mit dem Anschluss an den öffentlichen Abwasserkanal zu rechnen ist. Hierbei wird die Abwasserbehandlung mit Kleinkläranlagen durchgeführt. Für dessen Betrieb ist das Arbeitsblatt DWA-A 221 „Grundsätze für die Verwendung von Kleinkläranlagen“ aus dem DWA-Regelwerk zu berücksichtigen. Auf die LfU Infoseite zu Kleinkläranlagen wird verwiesen:

<https://www.lfu.bayern.de/wasser/abwasserentsorgung-von-einzelanwesen/index.htm>

#### Vorsorgender Bodenschutz:

Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ist grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass bei einer Bebauung der Fläche die Entsorgung von Bodenmaterial frühzeitig geplant werden soll, wobei die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche zu bevorzugen ist. 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. Zu berücksichtigen sind

hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Wir bitten weiterhin das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V. zu beachten, in welchem Hinweise, etwa zur Anlage von Mieten, zur Ausweisung von Tabuflächen, zum Maschineneinsatz, zur Herstellung von Baustraßen sowie zu den Grenzen der Bearbeitbarkeit und Befahrbarkeit gegeben werden sowie die Hinweise in der DIN 19639.

#### Immissionen:

Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen kann eine Belästigung durch Geruch, Staub und Lärm nicht ausgeschlossen werden.

Ansonsten sind Immissionen zu dulden, die bei guter fachlicher Praxis unmittelbar von landwirtschaftlichen Betrieben ausgehen. Bei Neubauten sind die erforderlichen Abstände zwischen Landwirtschaft und Wohnen entsprechend den Abstandsregelungen in den Arbeitspapieren „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ des Bayerischen Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ zu berücksichtigen

#### Bodendenkmal- pflegerische Belange:

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

- Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.  
- Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

#### 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.

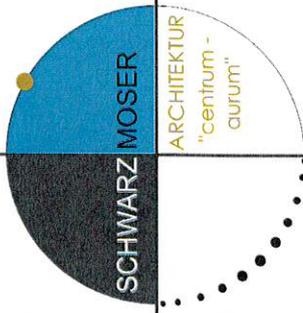
#### Kartengrundlage:

Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Es gibt keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

# GEMEINDE RATTENKIRCHEN

## AUSSENBERECHSATZUNG "EMPLING" 3. ÄNDERUNG



	ARCHITEKTUR-BÜRO	Lageplan
	CENTRUM-AURUM	Planinhalt:
	GUMPOLDING 6 84428 BUCHBACH + 49 (0)8086 1664 + 49 (0)179 8787590 info@centrum-aurum.de www.centrum-aurum.de	Massstab: 1:1000
Fertigungsdaten:		Entwurf:
		20.07.2022
		Änderung:
		19.10.2022
		Satzung:
		19.10.2022

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

### 1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat Rattenkirchen hat in der Sitzung vom **17.11.2021** die Aufstellung der 3. Änderung der Außenbereichssatzung beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ~~27.01.2022~~ ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Außenbereichssatzung wurde in der Fassung vom **20.07.2022** mit der Begründung gemäß **§ 3 Abs.2 BauGB** in der Zeit vom .....~~10.08.2022~~.....bis einschließlich.....~~12.09.2022~~ öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ...~~02.08.2022~~... 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 gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom ~~10.08.2022~~ bis einschließlich ~~12.09.2022~~ Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

### 4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ~~19.10.2022~~ <sup>19.10.2022</sup> die Außenbereichssatzung in der Fassung vom ~~19.10.2022~~ beschlossen.

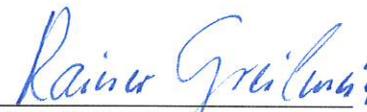
Rattenkirchen, den ~~07.11.2022~~

  
Rainer Greilmeier  
1. Bürgermeister

### 5. Ausgefertigt:

Rattenkirchen, den...~~08.11.2022~~.....



  
Rainer Greilmeier  
1. Bürgermeister

### 8. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach **§ 10 Abs. 3 BauGB** erfolgte ortsüblich durch Aushang am ~~09.11.2022~~ <sup>09.11.2022</sup>. Die Außenbereichssatzung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Rattenkirchen 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 Außenbereichssatzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (**§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB**).

Rattenkirchen, den ~~09.11.2022~~.....



  
Rainer Greilmeier  
1. Bürgermeister

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

für die 3. Änderung für den Ortsteil „EMPLING“ in Rattenkirchen

### 1. Anlass der Änderung:

Die Änderung der Außenbereichssatzung wird erforderlich wegen der Verschiebung einer Bauparzelle aus dem Bereich der Niederspannungsfreileitung auf einer Teilfläche der Flurnummer 1162. Dies ist erforderlich, da laut Aussage des Betreibers nicht zu erwarten ist, dass diese Leitung zeitnah verkabelt werden wird.

Die Eingrünung wird auch durch eine leichte Verschiebung des Eingrünungsgürtels nach Norden weiterhin gewährleistet.  
Ebenso soll die Erhöhung der Wandhöhe dieses Gebäudes und des Gebäudes auf der Flurnummer 1156/2 festgelegt werden.  
Den Beschluss der 3. Änderung fasste der Gemeinderat am 17.11.2021.

### 2. Verfahrenshinweise:

Die Aufstellung und Durchführung der 3. 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.

### 3. Satzungsbeschluss

Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden abgewogen nach § 3 (2) BauGB und der TÖB nach § 4 (2) BauGB wurden eingearbeitet und die Verfahrensvermerke ergänzt.

In Pkt.4 wurden die Festsetzung ergänzt.

Buchbach, den 19.10.2022



Christa Schwarzmoser  
Architektin

Rattenkirchen, den 08.11.2022



Rainer Greilmeyer  
1. Bürgermeister