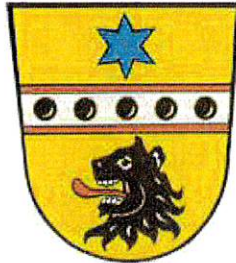


# AUSSENBEREICHSSATZUNG ORTSTEIL UNTERKAGN GEMEINDE RATTENKIRCHEN 1. Änderung



Rattenkirchen

## Ä1

### Präambel:

Die Gemeinde Rattenkirchen erlässt folgende Außenbereichssatzung gem. §§ 35 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 3, 10 Abs. 3 und 13 Abs. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen des BauGB, der Bayerische Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) als **1. Änderung der Außenbereichssatzung „Unterkagn“**

### §1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Außenbereichssatzung umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken des beigehefteten Lageplans. Der Lageplan wird Bestandteil dieser Satzung.

Vorhaben, die Wohnzwecken dienen, kann nicht entgegen gehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

### Ä1 Änderung des Geltungsbereiches im Bereich Flur Nr. 2666 nach Süden

### § 2 Festsetzungen

- (1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben nach § 35 Absatz 6 BauGB.
- (2) Im Satzungsgebiet sind Wohngebäude, landwirtschaftliche Betriebsgebäude, Handwerksbetriebe und sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne von § 5 Abs. 2 Baunutzungsverordnung — BauNVO — mit Ausnahme von sonstigen Gewerbebetrieben (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO) und Tankstellen (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO) zulässig.
- (3) Zulässig sind Einzelhäuser mit max. zwei Wohneinheiten. Nicht zugelassen werden Doppelhäuser, Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser und Hausgruppen.

(4) **Ä1**

Um das Maß der baulichen Nutzung der vorhandenen Bebauung anzupassen, wird eine Grundflächenzahl von GRZ I 0,4 und GRZ II 0,6 festgesetzt.

GRZ I (Hauptgebäude und direkt damit verbundene Bauteile wie Kellerabgänge, Balkone ...)

GRZ II (Grundfläche mit Nebenanlagen zum Hauptgebäude Garagen, Carports, Pools...)

(5)

Die maximal zulässige Wandhöhe ab OK FFB EG wird auf 6 m festgesetzt. Zu den Einzelplanungen sind aussagekräftige Geländeschnitte vorzulegen.

(6) Die Gebäude sind in einem ortsgebundenen ländlichen Baustil zu errichten und der umgebenden Bebauung anzupassen. Kunststoffverkleidungen, Glasbausteine etc. sind unzulässig.

(7) Die Dacheindeckung der Gebäude hat sich an den vorherrschenden Eindeckungen der näheren Umgebung zu orientieren. Naturrote oder rotbraune Dachplatten / Dachziegel.

(8) Die Außenwände sind zu putzen oder mit Holzschalung zu versehen.

(9) Die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten

(10) Der Ortsrand ist mit standortgerechten heimischen Bäumen (auch Obstbäume) und Sträuchern intensiv einzugrünen.

Strenggeschnittene Hecken sowie buntlaubige und buntnadelige Gehölze mit strengen Wuchsformen sind nicht erlaubt.

Für die Bepflanzung eignen sich insbesondere:

Bäume:	Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
	Betula pendula	- Sandbirke
	Carpinus betulus	- Hainbuche
	Fraxinus excelsior	- Esche
	Prunus avium	- Vogelkirsche
	Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
	Tilia cordata	- Winterlinde
Sträucher:	Cornus mas	- Kornelkirsche
	Corylus avellana	- Hasel
	Crataegus monogyna	- Weissdorn
	Prunus padus	- Traubenkirsche
	Prunus spinosa	- Schlehe
	Rosa canina	- Hundsrose
	Salix caprea	- Salweide
	Salix purpurea	- Purpurweide

(11)

Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

Für die Abwässer ist eine Kanalisation in Planung. Für Gebäude, die vor Erstellung der Kanalisation bezugsfertig sind, muss eine vorschriftsmässige Kleinkläranlage mit biologischer Nachreinigung errichtet werden. Überlauf in den Kagnbach.

Das anfallende Regenwasser von Dach- und Hofflächen kann in den Vorfluter Kagnbach hin abgeleitet werden. Dabei sind die Vorgaben der TRENNOG (Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) zu beachten.

(12)

1. Entlang der Bahnlinie werden an den nächstgelegenen Immissionsorten die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Dorfgebiete von 60 dB (A) tags und 50 dB (A) nachts um 5,7 dB (A) nachts überschritten. Deshalb sind bei Neubauten die Gebäude bis zu einem Abstand von 300 m zur Bahnlinie so zu gestalten, dass die Fenster von Wohn- und Schlafräumen nur an der zur Bahnseite abgewandten Seite angeordnet sind.

2. Sollte eine Gestaltung der Wohngrundrisse entsprechend der Festsetzung Nr. 1 nicht möglich sein, dann sind die Fenster von Wohn- und Schlafräumen nur dann zur Bahnlinie hin zulässig, wenn vor den Fenstern dieser Räume Wintergärten vorgesehen sind, deren Belüftung seitlich angeordnet ist, oder sonstige gleichwertige Schallschutzmaßnahmen getroffen werden. Ebenso können die Fenster als Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI Richtlinie 2719 „Schallschutz bei Fenstern“ ausgeführt werden, wenn eine Querlüftung von lärmabgewandten Räumen aus ermöglicht oder eine Zwangsbe- und entlüftungsanlage vorgesehen ist.

### §3

#### Hinweise

Da es sich um ländliche Ortsteile handelt, muss mit Geruchsimmissionen im üblichen landwirtschaftlichen Umfang gerechnet werden. Grenzen landwirtschaftliche bzw. gewerbliche Vorhaben und Wohnvorhaben aneinander, müssen die entsprechenden Bauanträge der Immissionsschutzbehörde zur Prüfung vorgelegt werden.

Für die im Entwurf der Denkmalliste als Baudenkmäler ausgewiesenen Objekte und ihren Nähebereich gelten die besonderen Bestimmungen des Denkmalschutzes (Art. 6 Abs. 1 Ziffer 3 DschG).

#### Ä1 (01.04.2026)

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bay. Landesamt f. Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde. (gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 01.01.2026).

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind ausgeschlossen. Alle Immissionen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, sind entschädigungslos hinzunehmen. Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind vom Bauherrn zu tragen.

Ä1 (01.04.2026) Der Schienenverkehr und damit die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes dürfen nicht gefährdet werden.

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen oder beschädigt werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten. (u.a. Abschnitt 3). Unterhalt und Erweiterung der Telekommunikationslinien dürfen nicht behindert werden.

Die an die südliche Baugrenze angrenzenden Flächen mit Fl.Nr. 2345, 2344, 2343, 2342 dienen u.W. als Hochwasserflutmulden des Kagnbaches und dürfen ohne weitere hydraulische Nachweise nicht bebaut werden.

#### **Ä1** Wasserwirtschaftsamt (01.04.2026)

Starkniederschläge:

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses geplanter Gebäude muss mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Gebäude, die auf Grund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände so konstruktiv zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten. (Keller wasserdicht und – soweit erforderlich- auftriebssicher, dies gilt auch für 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.

Auf begrünte Flachdächer und Flächen für die Wasserwirtschaft zur Verdunstung, Rückhalt und Versickerung von Niederschlagswasser wird hingewiesen. (§9 Abs. 1 Nr. 16 d) BauGB).

Zur Niederschlagswasserbehandlung sind die Fachkundigen der Stelle für Wasserwirtschaft im Landratsamt Mühldorf am Inn am Verfahren zu beteiligen bzw. dessen Stellungnahme vom 06.03.2013 zu berücksichtigen.


Auf Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird hingewiesen.

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. Zu beachten ist auch das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V. sowie die Hinweise in der DIN 19639.

#### **Ä1** Autobahn: (01.04.2026)

Die Bauvorhaben im Geltungsbereich sind aufgrund der unmittelbaren Autobahnnähe erheblichen Lärm- und sonstigen Immissionen ausgesetzt. Eventuell erforderliche Lärm- bzw.

Immissionsschutzmaßnahmen hat der Antragsteller laut Angabe der „Autobahn Südbayern“ eigenmächtig auf eigene Kosten vorzunehmen.

 Räumlicher Geltungsbereich der Ergänzungssatzung

----- vorgeschlagene Grenze

 bestehende Grundstücksgrenzen

 bestehende Gebäude

----- Baugrenzendarstellung entfällt.

## Ä1

Die Planzeichen der 1. Änderung sind auf dem beigegeführten Lageplan dargestellt.

Zuordnung durch Baufenster und Gebäudedarstellung wird aufgegeben.  
Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung ist über Zulassung der Gebäude im Rahmen der Einzelbaugenehmigung zu entscheiden.

## §4

### Inkrafttreten:

## Ä1

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

# Ä1 Verfahrensvermerke nach 35 Abs. 6 BauGB Außenbereichssatzung „Unterkagn“

## 1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.04.2025 die Aufstellung der **1. Änderung der Außenbereichssatzung „Unterkagn“** beschlossen.

Rattenkirchen, den 15.05.2026



R. Greilmeier  
Rainer Greilmeier, 1. Bürgermeister

## 2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der **1. Änderung der Außenbereichssatzung „Unterkagn“** wurde in der Fassung vom 09.12.2025 (mit der Begründung) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.01.2026 bis einschließlich 27.02.2026 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 16.01.2026 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Rattenkirchen, den 15.05.2026



R. Greilmeier  
Rainer Greilmeier, 1. Bürgermeister

## 3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Satzungsänderung in der Fassung vom 09.12.2025 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.01.2026 bis einschließlich 27.02.2026 beteiligt.

Rattenkirchen, den 15.05.2026



R. Greilmeier  
Rainer Greilmeier, 1. Bürgermeister

## 4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Rattenkirchen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 22.04.2026 die **1. Änderung der Außenbereichssatzung „Unterkagn“** in der Fassung vom 01.04.2026 beschlossen.

Rattenkirchen, den 15.05.2026



R. Greilmeier  
Rainer Greilmeier, 1. Bürgermeister

## 5. Ausgefertigt:

Rattenkirchen, den 15.05.2026  
Rattenkirchen

R. Greilmeier  
Rainer Greilmeier, 1. Bürgermeister



## 6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am <sup>16.05.2016</sup> ..... Die **1. Änderung der Außenbereichssatzung „Unterkagn“** mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Stadt(Gemeinde) <sup>16.05.2016</sup> ..... 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 **1. Änderung der Außenbereichssatzung „Unterkagn“** tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Rattenkirchen, den <sup>15.05.2016</sup> .....



<sup>16.05.2016</sup> .....  
Rainer Grellmeier, 1. Bürgermeister

# BEGRÜNDUNG ZUR AUSSENBEREICHSSATZUNG

Nr. ....12..... der GEMEINDE RATTENKIRCHEN

für das Gebiet: „UNTERKAGN“

## A. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Ziele der Satzung:

1. Die Außenbereichssatzung wurde auf der Grundlage des § 35, Abs. 6 BauGB entwickelt.  
Im Zusammenhang von bebauten Ortsteilen ist ein Schwerpunkt der Bebauung für den dargestellten Ortsbereich vorgesehen.
2. Die Außenbereichssatzung dient folgenden Zielen und Zwecken:  
Mit dieser Ergänzungssatzung soll die Rechtsgrundlage für maßvolle Erweiterungsmöglichkeiten für in Unterkagn ansässige Familien und deren Nachwuchs geschaffen werden. Mit der Möglichkeit zur Bebauung will der Gemeinderat mit dieser Satzung die bauliche Abrundung des Ortsrandes, sowie die Verbesserung der Ortsrandeingrünung schaffen.

## B: Weitere Erläuterungen:

1. Das Gebiet wurde bisher weitgehend landwirtschaftlich genutzt. Altlasten sind der Gemeinde innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt.

Vorentwurf: 16.07.2012  
geändert: 19.09.2012  
Entwurf: 16.10.2012  
Ergänzung 19.06.2013  
1. Änderung Ä1 09.12.2025  
ergänzt 01.04.2026

Stierberg,  
Der Planverfasser

*A. Maier*

.....  
Andreas Maier

Rattenkirchen,  
Der Bürgermeister

*R. Greilmeier*

.....  
Rainer Greilmeier

**Rainer Greilmeier**  
**1. Bürgermeister**