

# GEMEINDE RECHTMEHRING

LANDKREIS: MÜHLDORF A. INN  
 REGIERUNGSBEZIRK: OBERBAYERN



ERGÄNZUNGSSATZUNG:

## „STEINWEGERSTRASSE“



Orthofoto vom Satzungsumgriff

Entwurfsverfasser:

<p>Christiane <b>SCHWARZ</b> <b>MOSER</b></p>	<p><b>ARCHITEKTUR- BÜRO</b></p> <p><b>CENTRUM-AURUM</b></p>

Fertigungsdaten: Entwurf:  
 1. Änderung:  
 2. Änderung: Ä  
 Satzung:

14.03.2019  
 16.06.2019  
 25.09.2019  
 25.09.2019

## PRÄAMBEL:

Die Gemeinde Rechtmehring erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. den § 3, 10 Abs. 3 und 13 Abs. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.Juli 2018, 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 § 2 Abs.3 des Gesetzes vom 15.Mai 2018 folgende

## Ergänzungssatzung:

### § 1 Geltungsbereich

Die Ergänzungssatzung umfasst die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken des Lageplanes lt. § 6 dieser Satzung.



Räumlicher Geltungsbereich der Ergänzungssatzung

### § 2 Festsetzungen durch Text und Planzeichen

#### 2. Art und Maß der baulichen Nutzung



Zulässig sind nur Einzelhäuser als Wohngebäude mit maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude

2.2. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) max.0,35

2.3. Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)

2.4. Vorgeschlagener Baukörper für ein zulässiges Wohngebäude mit Hauptfirstrichtung

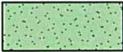
2.5. Garagen sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie können in den Hauptkörper integriert, oder an diesen angebaut werden.

2.6. Maßzahl, z.B. 3,50 Meter

### § 3 Bauliche Gestaltung, Höhenlage

- 3.1. Folgende Gestaltungselemente sind gemäß Art. 81 BayBO zu berücksichtigen:  
Die Bebauung muss dem ländlichen Charakter der Umgebungsbebauung angepasst sein.  
Zulässig sind Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 24 – 30 Grad.  
Die zulässige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Sie bemisst sich von OK Gelände bis OK Dachhaut an der traufseitigen Gebäudeaußenwand, talseitig gemessen.
- 3.4. Die Abstandsflächenbestimmungen der BayBO sind einzuhalten.

### § 4. Bindungen für Bepflanzungen

- 4.1.  Ausgleichsfläche, Entwicklungsziel: Artenreiche Feuchtwiese

Hier folgende Festsetzungen:

Kompensationsfaktor: 0,45

Parzelle 2: Baugrundstück ist eingriffsneutral,  
Parzelle 1: Größe des Baugrundstückes = 1020 m<sup>2</sup>,  
benötigte Ausgleichsfläche: 1020 x 0,45 = ca.460 m<sup>2</sup>

- 1.-2. Jahr Aushagerungsmahd: 3 malige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mähgutes, 1. Schnitt ab Ende Mai
- ab 3. Jahr extensive Pflege: 2 malige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mähgutes, 1. Schnitt ab 15.6., 2. Schnitt ab 1.8.
- kein Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln
- Entlang des Grabens wird ein ca. 3m breiter Streifen belassen, welcher jeweils beim letzten Mähdurchgang mit gepflegt wird
- Änderung des Pflege- und Entwicklungskonzept ist abhängig von der Vegetationsentwicklung möglich

Diese Fläche ist vom jeweiligen Eigentümer in ihrem Bestand zu sichern und als artenreiche Feuchtwiese dauerhaft zu erhalten.

Ä Die Ausgleichsfläche auf Flur-Nr. 485/2 Gemarkung Rechtmehring ist von der Gemeinde Rechtmehring an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt gemeldet (Art.9 BayNatSchG).

- 4.2. Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.7.1982 (Grenzabstand von Bäumen und Sträuchern usw.) sind zu beachten.

4.3. Je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Laub-/Obstbaum laut Artenliste zu pflanzen. Zusätzlich sind mindestens 10% der Freiflächen der Baugrundstücke mit standortgerechten Sträuchern laut Artenliste (Pkt. 4.4.) zu pflanzen.

4.4.  Baum, Neupflanzung

Baumstandorte im Planteil sind innerhalb der Grundstücke variabel, in Verteilung und Gesamtzahl jedoch verbindlich.  
(Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Für Neubaumaßnahmen erforderliche Fällungen sind zulässig und durch Ersatzpflanzungen auszugleichen. Dies ist im Bauantrag detailliert darzustellen.

4.5. Artenliste für Ersatz- und Neupflanzungen:

Laubbäume: Obstbaum-Hochstämme, alte lokaltypische Sorten

Acer campestre	Feldahorn
Caprinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher:	Cornus mas	Kornelkirsche
	Corylus avellana	Hasel
	Crataegus monog.	Eingr. Weissdorn
	Prunus Spinosa	Schlehe
	Rosa Canina	Hundsrose
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Zur Sicherung ökologischer Belange bei der Bepflanzung sind im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen mit der Naturschutzbehörde abgestimmte Freiflächengestaltungspläne einzureichen.

## § 5 Einfriedungen:

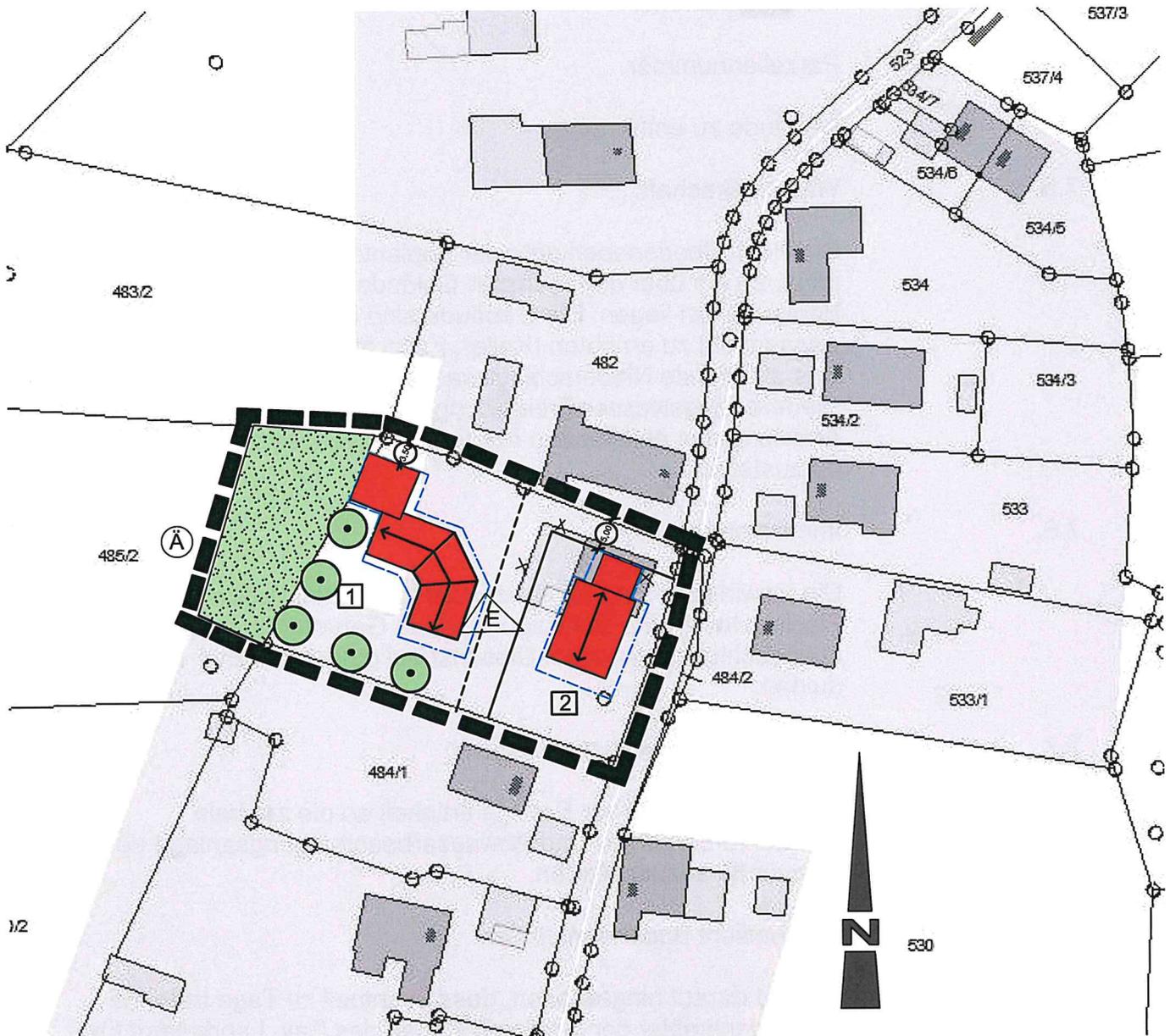
5.1. Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,10 m zulässig, als Holzzäune mit senkrechter Lattung (Staketenzaun), Maschendraht- oder Metallgitterzaun mit senkrechten Stäben und Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern.

5.2. Alle Einfriedungen sind wegen der Durchlässigkeit für Kleinsäuger mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit herzustellen.

5.3. Einfriedungen und/oder Hecken zu angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen sind nur mit 1 m Abstand von der Grundstücksgrenze zulässig.

# § 6 Lageplan:

## Ergänzungssatzung: "Steinwegerstraße"



Entwurf: 14.3.2019

M 1:1000

 <p>Christiane <b>SCHWARZ MOSER</b></p>	<p><b>ARCHITEKTIN</b> GUMPOLDING 6 BUCHBACH Tel. + 49 0179 (0)8086 1664 8787590</p>	<p>ARCHITEKTUR- BÜRO CENTRUM-AURUM</p>
		<ul style="list-style-type: none"><li>• beraten</li><li>• planen</li><li>• bauen</li></ul> <p>info@centrum-aurum.de www.centrum-aurum.de</p>

## 7. Hinweise durch Text und Planzeichen:

7.1.  Grundstücksgrenze

7.2.  Flurstücknummer

7.3.  Parzellennummer

7.4.  Gebäude zu entfernen

7.5. Wasserwirtschaft:

Ä

Die Rohfußbodenoberkante der geplanten Gebäude soll mind. 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten. (Keller, Kelleröffnungen, Lichtschächte usw.) Das anfallende Niederschlagswasser ist nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung zu versickern. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ist im Bauantrag darzustellen.

7.6. Immissionen:

Ä

Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen kann eine Belästigung durch Geruch, Staub und Lärm nicht ausgeschlossen werden. Diese ist bei guter fachlicher Praxis zu dulden.

7.7. Erschließungsvoraussetzungen:

Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde anzuschließen.

7.8. Meldepflicht Bodendenkmäler:

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflichtman das Bay. Landesamt für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde (UDB) gem. Art.8.Abs.1.u.2.DSchG unterliegen. Aufgefundene Gegenstände und 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.

7.9. Kartengrundlage:

Ausschnitt aus dem amtlichen Katasterblatt M 1:1000 als digitaler Flurkartenauszug (DFK) der Gemeinde Rechtmehring vom 6.2.2019. Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

# Verfahrensvermerke zur Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB

## 1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **27.3.2019** die Aufstellung der Ergänzungs-Satzung beschlossen.

## 2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Ergänzungs-Satzung wurde in der Fassung vom **14.03.2019** mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **08.04.2019** bis einschließlich **13.05.2019** öffentlich ausgelegt. Dies wurde am **04.04.2019** ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

## 3. Beteiligung der Behörden:

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **08.04.2019** bis einschließlich **13.05.2019** Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

## 4. Erneute öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Ergänzungs-Satzung wurde in der Fassung vom **14.03.2019**, geändert am **16.06.2019** mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom **22.07.2019** bis einschließlich **19.08.2019** erneut öffentlich ausgelegt. Dies wurde am **15.07.2019** ortsüblich bekannt gemacht.

## 5. Erneute Beteiligung der Behörden:

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4a Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **22.07.2019** bis einschließlich **19.08.2019** Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

## 6. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Rechtmehring hat mit Beschluss des Gemeinderats vom **25.09.2019** die Ergänzungs-Satzung „**Steinwegerstraße**“ in der Fassung vom **14.03.2019**, geändert am **16.06.2019**, geändert am **25.09.2019** als Satzung beschlossen.

Rechtmehring, den 26.9.19 ..... – Siegel –



Sebastian Linner, 1. Bürgermeister

## 7. Ausgefertigt:

Rechtmehring, den 26.9.19 ..... – Siegel –



Sebastian Linner, 1. Bürgermeister

## 8. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am ..... Die Ergänzungs-Satzung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Rechtmehring 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 Ergänzungs-Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Rechtmehring, den 1.10.19 ..... – Siegel –



Sebastian Linner, 1. Bürgermeister

Begründung zur Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB  
für das Gebiet „Steinwegerstraße“

**A: Planungsrechtliche Voraussetzungen und Ziele der Satzung:**

1. Die Ergänzungssatzung wird auf der Grundlage des § 34 Abs.4 BauGB entwickelt. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das östliche Teilstück des Satzungsbereiches als allgemeines Wohngebiet und der westliche Teil als Grünfläche dargestellt.
2. Die Ergänzungssatzung dient folgenden Zielen und Zwecken:  
Mit dieser Ergänzungssatzung soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich gesichert und ein maßvolle Erweiterungsmöglichkeit für die im Ort ansässigen Familien und deren Nachwuchs geschaffen werden.  
Das zu beplanende Grundstück liegt süd-westlich von Rechtmehring im Ortsteil Hart. Es ist derzeit mit einem älteren Haus bebaut, das abgerissen werden soll. Die stattliche Größe des Grundstückes erlaubt nun eine Teilung, wodurch eine Nachverdichtung innerhalb des Ortsrandes entstehen wird.  
Im Zuge der Neubaumaßnahmen wird am Ortsrand des Baugrundstückes der Ortsrand durch Eingrünung abgerundet, was zugleich die Ausgleichsfläche darstellt. Somit ist der räumliche Abschluss zur freien Kulturlandschaft gesichert.  
Altlasten sind der Gemeinde innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt.

**B: Verfahrenshinweise:**

1. Die Ergänzungssatzung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.
2. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB wird abgesehen, da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter besteht.

**C: Änderungen vom 16.06.2019:**

Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und der TÖB nach § 4 (2) BauGB wurden wie folgt eingearbeitet:

Der Geltungsbereich wurde im Westen erweitert.

Die Festsetzungen durch Art und Maß der baulichen Nutzung und bauliche Gestaltung wurden reduziert.

Die Festsetzungen der Grünordnung wurden ergänzt.

Der Hinweis der Immissionsschutzbehörde wurde aufgenommen.

Die Änderungen und Ergänzungen sind mit einem **Ä** gekennzeichnet und in blauer Schrift. Aufgrund der Änderungen und Ergänzungen wird der geänderte Entwurf erneut öffentlich ausgelegt.

**Änderungen, Satzungsbeschluss vom 25.09.2019:**

Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und der TÖB nach § 4 (2) BauGB wurden wie folgt eingearbeitet:

Naturschutz und Landespflege:

Die Ausgleichsfläche auf Flur-Nr. 485/2 Gemarkung Rechtmehring ist von der Gemeinde Rechtmehring an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt gemeldet (Art.9 BayNatSchG).

Buchbach, den 26.9.19

Der Planverfasser:



Christa Schwarzmoser  
Architektin

Rechtmehring, den 26.9.19

Die Gemeinde:



Sebastian Linner  
1. Bürgermeister