



## **Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich für den bebauten Bereich**

### **„Steinberg“**

**Gemeinde Reichertsheim, Landkreis Mühldorf am Inn**

Die Gemeinde Reichertsheim erlässt aufgrund des § 35 Abs. 6 i.V.m. § 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:**







**Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichertsheim  
Innerhalb des roten Rechtecks liegt der Planbereich**

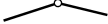

## 1 Anlass und Grundlagen der Planung

- 1.1 Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich des Weilers Steinberg, Gemeinde Reichertsheim, werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M 1: 500) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.
- 1.2 Die Errichtung von Neubauten i. S. v. § 35 Abs. 6 BauGB soll nur in geringem Umfang im Rahmen einer ortsplanerisch geordneten Entwicklung ermöglicht werden.
- 1.3 Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne von § 35 Abs.2 BauGB kann nicht entgegengehalten werden, dass sie
  - einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
  - die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.Dies gilt auch für Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.
- 1.4 Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB unberührt.

## 2 Nähere Bestimmungen

- 2.1  Grenze des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung
- 2.2 Private Fahr- und Stellflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.
- 2.3  Fläche für ruhenden Verkehr / Parkplatzanlage mit großzügiger Durchgrünung; auf dieser Fläche ist keinerlei Bebauung zulässig; Oberflächenbefestigungen sind nur durchsickerungsfähig zulässig
- 2.4  Straßenverkehrsfläche (privat)
- 2.5  Baumbestand; Alleebäume nur schematisch dargestellt

## 3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 3.1  Bestehende Grundstücksgrenzen
- 3.2  Bestehende Gebäude
- 3.3 176 Flurnummer, z.B. 176
- 3.4 Im Zuge der Genehmigungsverfahren für die Bauvorhaben sind die Vorgaben der Bayerischen Kompensationsverordnung für Bauvorhaben im Außenbereich abzuarbeiten.  
Zu jedem Bauantrag mit einer Neuversiegelung über 200 m<sup>2</sup> oder bei dem laut Außenbereichssatzung zu erhaltende Gehölze entfernt werden müssen, ist ein

Freiflächengestaltungsplan einzureichen, welcher eine landschaftsgerechte Einbindung der Baukörper bzw. eine Ermittlung des gemäß Bayerischer Kompensationsverordnung entstehenden Kompensationsbedarfs samt zugehöriger Ausgleichsmaßnahmen beinhaltet. (§ 14 ff BNatSchG i.V.m. § 17 Abs. 4 BNatSchG)

3.5 Zutage tretende Bodendenkmäler sind meldepflichtig gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz.

### 3.6 Wasserwirtschaft

Zum Schutz vor Niederschlags- und Oberflächenwasser ist folgendes zu beachten:

- Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses geplanter Gebäude sollte mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Die Gebäude sollten bis zu dieser Kote wasserdicht errichtet werden (Keller wasserdicht und soweit notwendig auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sollten diese ebenfalls so konstruiert werden, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.
- Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist, soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben, oberflächennah auf den Baugrundstücken zu versickern.
- Auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken wird ausdrücklich hingewiesen. Die Hochwasserschutzfibel zur wassersensiblen Bauweise des Bundesbauministeriums: [www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser](http://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser) sowie die neue Arbeitshilfe des StMUV und STMB zu Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung sollten beachtet und die Empfehlungen unter <https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf> berücksichtigt werden.  
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen (weitere Informationen: [www.elementar-versichern.de](http://www.elementar-versichern.de)).

Bei Neubaumaßnahmen ist auf möglichst geringe Abflussbeiwerte zu achten. Extensive oder intensive Dachbegrünung wird hierfür dringend empfohlen. Für Oberflächenbefestigungen sind sickerfähige Beläge zu verwenden. Die Oberflächenwasserentwässerung ist so zu gestalten, dass nachteilige Auswirkungen für Unterlieger ausgeschlossen werden können. Auf die Anwendung des § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) wird hingewiesen.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über eine dezentrale Kleinkläranlage.

3.7 Auf dem Plangebiet liegen Stromleitungen sowie erdverkabelte und oberirdisch geführte Telekommunikationslinien, die bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen sind.

3.8 Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), sind 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. Auf die Hinweise in der DIN 19639 ist ebenfalls zu achten.

## **4 Verfahren**

### **4.1 Aufstellungsbeschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Reichertsheim hat in der Sitzung vom 20. 02. 2020 die Aufstellung der Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB beschlossen.

Reichertsheim, den 02. 03. 2020 (Siegel) .....  
Franz Stein, 1. Bürgermeister

### **4.2. Öffentliche Auslegung:**

Der Entwurf der Außenbereichssatzung wurde in der Fassung vom 20. 02. 2020 (mit der Begründung) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09. 03. 2020 bis einschließlich 09. 04. 2020 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 28. 02. 2020 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Reichertsheim, den 29. 05. 2020 (Siegel) .....  
Franz Stein, 1. Bürgermeister

### **4.3. Beteiligung der Behörden:**

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 09. 03. 2020 bis einschließlich 09. 04. 2020 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Reichertsheim, den 29. 05. 2020 (Siegel) .....  
Franz Stein, 1. Bürgermeister

### **4.4. Satzungsbeschluss:**

Die Gemeinde Reichertsheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 28. 05. 2020 die Außenbereichssatzung in der Fassung vom 28. 05. 2020 beschlossen.

Reichertsheim, den 29. 05. 2020 (Siegel) .....  
Franz Stein, 1. Bürgermeister

### **4.5. Ausgefertigt:**

Reichertsheim, den 02. 06. 2020 ( Siegel )

.....  
Franz Stein, 1. Bürgermeister

### **4.6. Bekanntmachung:**

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am .....  
Die Außenbereichssatzung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Reichertsheim 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).

Reichertsheim, den..... (Siegel) .....  
Franz Stein, 1. Bürgermeister

# Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich für den bebauten Bereich

## „Steinberg“

Gemeinde Reichertsheim, Landkreis Mühldorf am Inn

### Fertigungsdaten:

Entwurf vom: 20. 02. 2020  
Fassung vom: 28. 05. 2020



### Entwurfsverfasser:



Reichertsheim, den 28. 05. 2020

Falkenberg, den 28. 05. 2020

.....  
Franz Stein, 1. Bürgermeister  
Gemeinde Reichertsheim  
Bräustraße 11, 84437 Reichertsheim  
[www.gemeinde-reichertsheim.de](http://www.gemeinde-reichertsheim.de)

.....  
Hans Baumann, Architekt  
Architekten Hans Baumann & Freunde  
Falkenberg 24, 85665 Moosach  
[www.baufalken.de](http://www.baufalken.de)