

Gemeinde Erharting  
Landkreis Mühldorf a. Inn



**Außenbereichssatzung**  
**„Maxing“**



Luftbild Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern

Planverfasser:  
Manfred Preitenwieser, Planungsbüro für Hochbau  
Kellerweg 16, 84494 Neumarkt-Sankt Veit  
Tel: 08639-8333  
[info@preitenwieser](mailto:info@preitenwieser)

Neumarkt-Sankt Veit, 19.02.2020

Die Gemeinde Erharting 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:

## **Außenbereichssatzung der Gemeinde Erharting für den Ortsteil Maxing nach § 35 Abs. 6 BauGB**

### **§ 1 Wohnzwecken dienende Vorhaben im Außenbereich**

Vorhaben auf Grundstücken im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung, die Wohnzwecken dienen, kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen

### **§ 2 Handwerks- und Gewerbebetrieben dienende Vorhaben im Außenbereich**

§1 dieser Satzung gilt für kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe im räumlichen Geltungsbereich entsprechend.

### **§ 3 Zulässigkeit von Vorhaben**

(1) Vorhaben im Sinne der §§1 und 2 dieser Satzung sind nur zulässig, wenn sie sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundstücksfläche die überbaut werden soll und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

(2) Bestehende Streuobstwiesen, frei wachsende Gehölzstände aus heimischen Arten und ortsbildprägende Einzelgehölze sind zu erhalten oder durch geeignete Arten zu ersetzen.

Bäume und Sträucher sind entsprechend der nachfolgenden Auswahlliste zu pflanzen:

Obstbäume heimischer Sorten, Hasel, Schlehe, Feldahorn, Holunder, Hartriegel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Kreuzdorn, Faulbaum, Hundsrose, Weinrose, Feldrose, Hechtrose, Wolliger Schneeball, Gewöhnlicher Schneeball, Kornelkirsche, Heckenkirsche, Traubenkirsche.

Landschaftsfremde Nadelgehölze sowie exotische, buntlaubige Züchtungen von Gehölzen sowie geschnittene Hecken dürfen nicht verwendet werden.

(3) Oberflächenbefestigungen für Stellplätze und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, Rasengittersteinen, Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfuge) anzulegen.

(4) Bei der Anlage von Zäunen dürfen keine Sockel verwendet werden. Bei den Zaunanlagen sind die unteren 10 cm freizuhalten, um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten.

(5) Höhenentwicklung der Gebäude. Die zulässige Wandhöhe wird mit max. 6,50 m ab OK FFB festgesetzt.

(6) Es sind nur Einzelhäuser zugelassen. Aufgrund des ländlichen Charakters sind max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

(7) Erschließungsvoraussetzungen: Die Gebäude sind vor der Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde anzuschließen. Anlagen zum Lagern, Umschlagen, Abfüllen, Herstellen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe müssen so beschaffen sein und so eingebaut, aufgestellt, unterhalten und betrieben werden, dass eine Verunreinigung von Grundwasser oder Oberflächengewässern nicht zu befürchten ist. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen dem Landratsamt Mühldorf Wasserrecht, angezeigt werden. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ist im Bauantrag darzustellen.

(8) Immissionen: Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist ohne Einschränkung zu dulden, sofern diese nach ortsüblichen Verfahren und guter fachlicher Praxis durchgeführt wird.

(9) Zur Sicherstellung der Höhenlage sind im Rahmen der Einzelbaugestaltungen Geländeschnitte mit Höhenangaben des natürlichen und des geplanten Geländes, der Geländeanschluss an benachbarte Grundstücke sowie ein Höhenbezugspunkt vorzulegen.

(10) Festsetzungen durch Planzeichen:

a)  Geltungsbereich der Außenbereichssatzung

b)  zu erhaltende und/ oder zu pflanzende Einzelbäume und Sträucher  
Zu verwenden sind heimische Arten.

(11) Hinweise durch Planzeichen:

a)  Flurstücksgrenze

b) **815** Flurnummer

c)  bestehendes Gebäude (Wohnhaus )

d)  bestehendes Gebäude (Nebengebäude)

#### § 4 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Lageplan vom 19.02.2020 Maßgebend, der Bestandteil dieser Satzung ist.

## **§ 5 In-Kraft-Treten**

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3. BauGB in Kraft.

Erharting .....

.....  
Georg Kobler, 1. Bürgermeister

## **Begründung der Satzung nach §35 Abs. 6 BauGB**

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

(1) Die Außenbereichssatzung wird auf der Grundlage des § 35 Abs.6 BauGB entwickelt. Im rechtskräftigen F-Plan ist der Satzungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

(2) Die Außenbereichssatzung dient folgenden Zielen und Zwecken:  
Im Ortsteil Maxing ergibt sich ein Bedarf für nicht privilegierte Wohnbebauung. Die Gemeinde Erharting möchte diese Bauabsichten unterstützen, soweit das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. In dem Bereich ist schon Wohnbebauung vorhanden, die Entstehung einer Splittersiedlung ist soweit nicht zu befürchten. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist gewährleistet.  
Die vorliegende Satzung soll die Voraussetzungen für eine Genehmigungsfähigkeit zusätzlicher Wohngebäude sowie Wohnungserweiterungen begründen. Ziel der Planung ist eine maßvolle bauliche Entwicklung im Sinne einer Schließung von Baulücken.

(3) Umwelt- und Landschaftsschutz: Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt. Dementsprechend sind weder ein Umweltbericht noch eine Angabe, welche Arten umweltbezogener Information verfügbar sind, erforderlich.

**Verfahrensvermerke**  
**Satzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB**

**Außenbereichssatzung Maxing**

**1. Aufstellungsbeschluss:**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung der Außenbereichssatzung Maxing beschlossen.

Erharting, den..... –Siegel- Georg Kobler 1. Bürgermeister

**2. Beteiligung der Öffentlichkeit:**

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Erharting, den..... –Siegel- Georg Kobler 1. Bürgermeister

**3. Beteiligung der Behörden:**

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

Erharting, den..... –Siegel- Georg Kobler 1. Bürgermeister

**4. Satzungsbeschluss:**

Die Gemeinde Erharting hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... die Außenbereichssatzung in der Fassung vom ..... beschlossen.

Erharting, den..... –Siegel- Georg Kobler 1. Bürgermeister

**5. Ausgefertigt:**

Erharting, den ..... – Siegel –

.....  
Georg Kobler 1. Bürgermeister

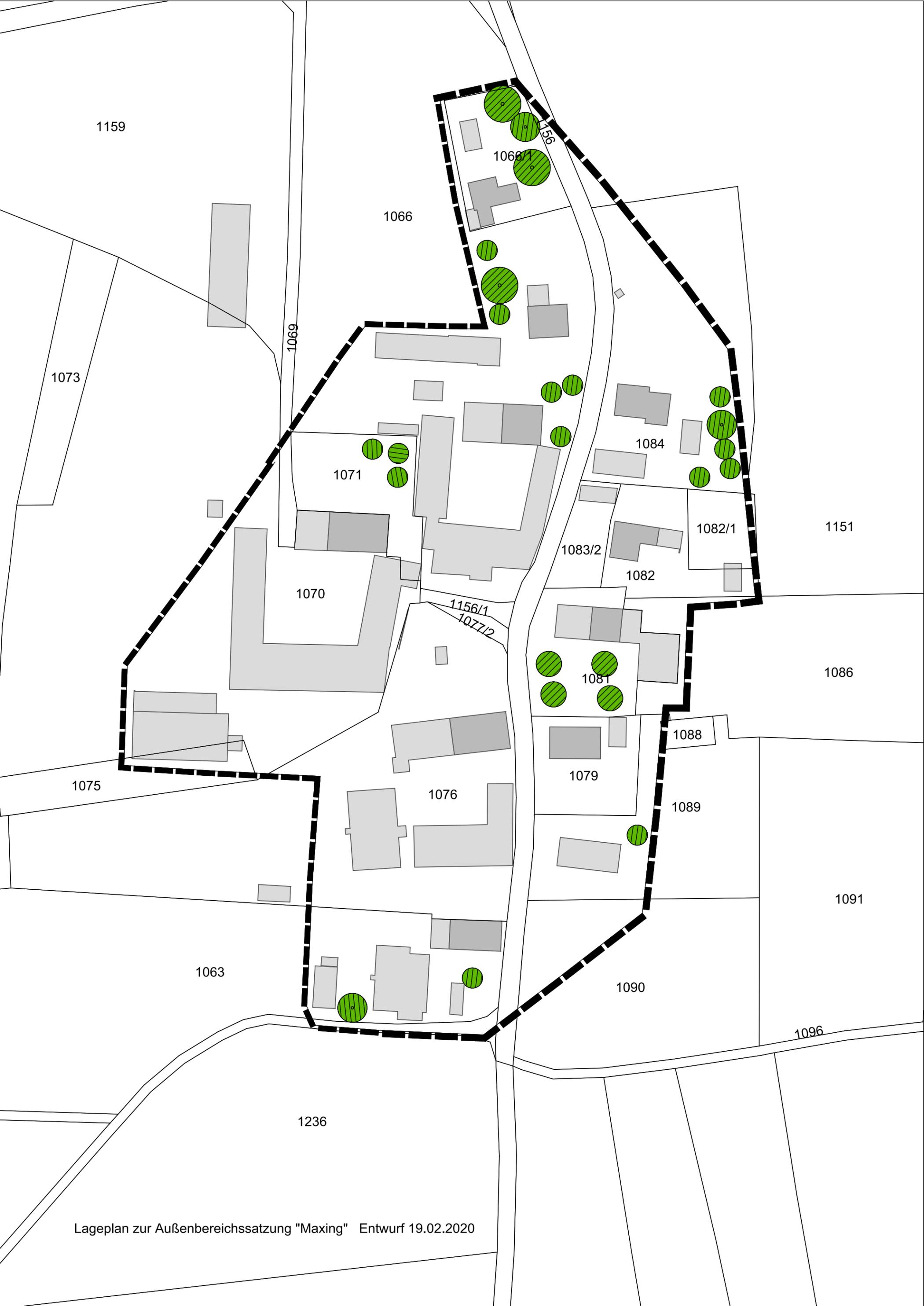
**6. Bekanntmachung:**

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

Erharting, den.....

–Siegel–

\_\_\_\_\_  
Georg Kobler 1. Bürgermeister



Lageplan zur Außenbereichssatzung "Maxing" Entwurf 19.02.2020