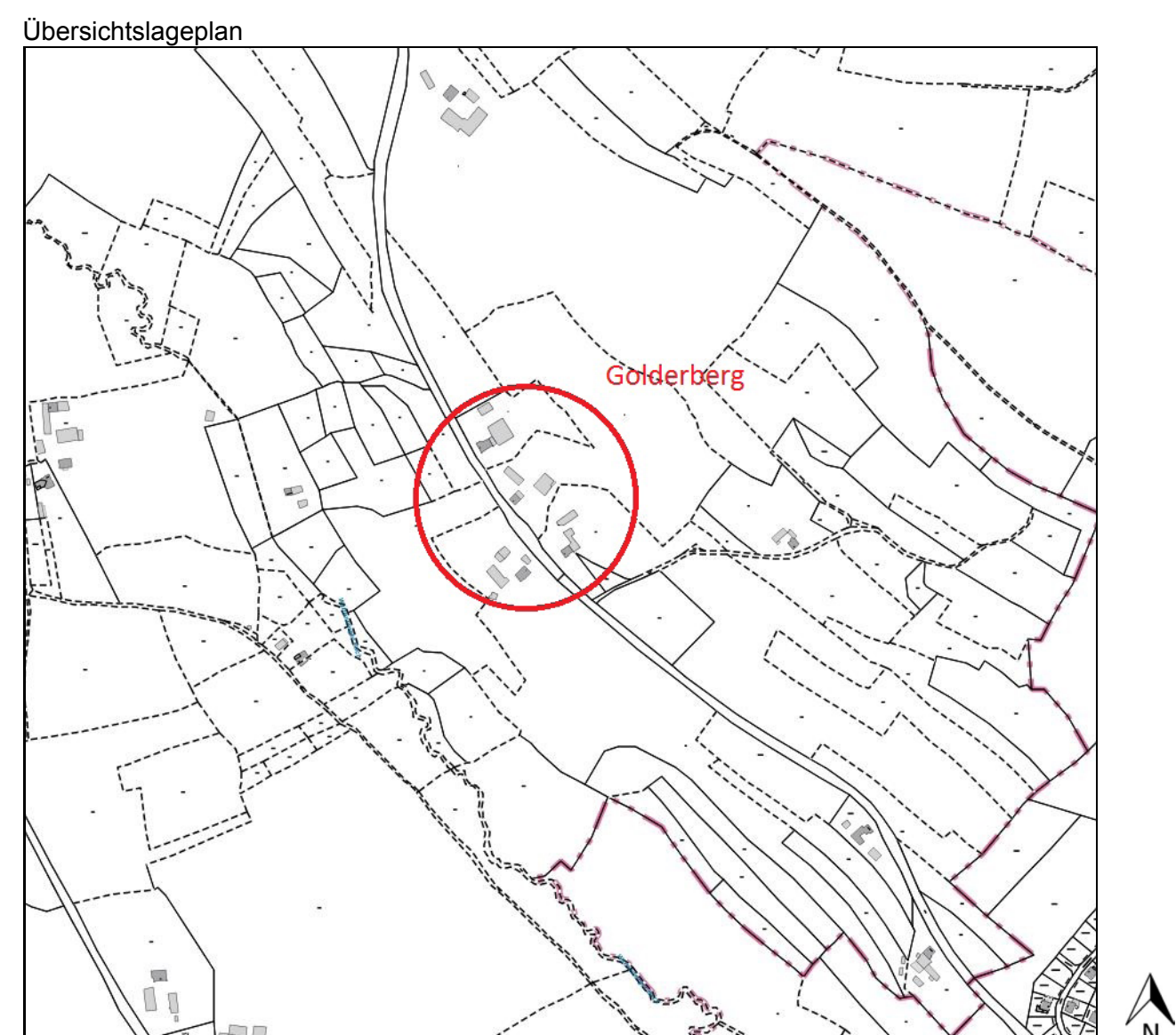


I. Lage
 Ein Teil des Ortsteiles Golderberg liegt westlich des Ortes Reischach an der KrStr.
 AÖ 32 in ca. 750 m Entfernung



II. Begründung für den Erlass der Außenbereichssatzung „Golderberg“

Der Ortsteil Golderberg besteht aus 8 Anwesen (Golderberg 1, 3, 4, 4 1/5, 6, 6 1/2, 7, 10).

Der Geltungsbereich beinhaltet vier der Anwesen (Golderberg 3, 4, 6, 7) die im Zusammenhang bebaut sind. Die vier Anwesen sind ohne landwirtschaftliche Nutzung. Die vorhandene Bebauung wird bereits überwiegend zu Wohn- und Geschäftszwecken genutzt, dadurch erhält der Ortsteil eine Bebauung von einigem Gewicht.

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung wird eng um die bestehende Bebauung geführt. Die vorhandene Bebauung wird durch weitere Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches zusätzlich verdichtet. Die Voraussetzungen zum Erlass einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB sind gegeben.

III. Erlass der Außenbereichssatzung „Golderberg“ nach § 35 Abs. 6 BauGB

Auf Grund von § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I.S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 21.10.2015 (BGBl. I.S.1722) i.V.m. § 23 GO, BayRs 2020-1-1-I) erlässt die Gemeinde Reischach für einen Teil des Ortsteiles „Golderberg“ folgende Satzung:

**AUSSENBEREICHSSATZUNG
 GOLDERBERG**

**§ 1
 Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Lageplan (M 1:1000) vom 23.07.2019 maßgebend. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 2
 Festsetzungen und Hinweise**

1. Festsetzungen:

1.0 Planzeichenerklärung:

- Art der baulichen Nutzung**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung (Innenkante maßgebend)**
- Sonstige Planzeichen**
- bestehende Nebengebäude/Wohngebäude**
- bestehende Wohngebäude**
- Flurstücknummer (z.B. 7)**
- Höhenlinien**

1.1 Planungsrechtliche Zulässigkeit:
 Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 2 Baugesetzbuch - BauGB-

Die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie
 - einer Darstellung des Flächennutzungsplanes für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
 - die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung:
 Im Satzungsgebiet sind Wohngebäude, landwirtschaftliche Betriebsgebäude, Handwerksbetriebe und sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne von § 5 Abs. 1 Baunutzungsverordnung -BauNVO- zulässig.

Im Satzungsgebiet werden Wohnhäuser nur in Form eines Einzelhauses mit bis zu 2 Wohneinheiten (WE) zugelassen. Doppelhäuser, Reihenhäuser, Hausgruppen und Mehrfamilienhäuser sind ausgeschlossen. Doppelhäuser und Reihenhäuser sind nicht nur im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO (nach der Bauweise), sondern auch dann (als Haustyp) unzulässig, wenn die einzelnen Einheiten ohne Trennung durch eine Grundstücksgrenze auf einem gemeinsamen Grundstück liegen.

Die Gebäude sind in einem ortsgebundenen ländlichen Baustil zu errichten, dabei darf die natürliche Geländeoberfläche nicht wesentlich verändert werden.

Zugelassen sind maximal zwei Vollgeschosse bei einer traufseitigen Wandhöhe von maximal 7,50 m, gemessen nach Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO ab Oberkante des natürlichen Geländes.

Die Dacheindeckung aller Gebäude hat mit naturroten Dachziegeln oder Pfannen gleicher Farbgebung zu erfolgen. Als Dachform sind zugelassen: Satteldächer mit einer Dachneigung von 25-35°.

Solaranlagen auf Dächern sind nur zulässig, wenn sie in die Dachfläche integriert oder parallel zu dieser in einem Abstand von maximal 20 cm – gemessen von OK Dachfläche bis OK Solaranlage – errichtet werden.

Die Außenwände müssen verputzt und in unaufdringlichem Weiß- oder Pastellfarben gehalten werden. Die Holzverschalungen sind in traditioneller Bauweise, senkrecht und waagrecht verlaufend anzubringen. Ornamentputze, Glasbausteine, Kunststoffverkleidungen und Verkleidungen aus Metall oder Verbundstoffen sind unzulässig.

1.3 Stellplätze, Garagenzufahrten, Parkplätze:

Stellplätze, Garagenzufahrten und Parkplätze dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden.

1.4 Kreisstraße AÖ 32:

Die Anbauverbotszone (10 m vom Fahrbahrand) ist einzuhalten. Weitere Zufahrten dürfen nicht errichtet werden; dies gilt auch für die Dauer der Bauarbeiten. Der Straße und ihren Nebenanlagen dürfen keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswässer aus dem Grundstück zugeführt werden. Vorhandene Straßenentwässerungseinrichtungen (Sickerschächte, Einlaufschächte, Leitungen usw.) müssen erhalten bleiben und dürfen nicht verändert werden. Der Zugang zu den Entwässerungseinrichtungen durch den Straßenbetriebsdienst muss jederzeit möglich sein. Die Kreisstraße AÖ 32 entwässert in Teilbereichen über das Bankett. Auch dies muss sichergestellt sein.

1.5 Grünordnerische Festsetzungen:

Im Ortsrandbereich ist eine ausreichende Eingrünung und Durchgrünung mit standortgerechten heimischen Bäumen (auch Obstbäume, überwiegend als Hochstamm) und heimischen Sträuchern durchzuführen.

Zur Eingrünung ist je 10 laufende Meter Ortsrand ein Großbaum, auch Obstbaum oder mindestens 5 Sträucher als Freigeißelholz zu pflanzen. Zäune sind ausschließlich für die Einfriedung von Gemüsegärten und Blumenbeeten, d.h. für sog. „Bauerngärten“ und auch hier nur für begrenzte Flächen von maximal 25-30 m² zugelassen. Eine Einfriedung von Grundstücken oder größeren Teilflächen eines Grundstücks würde das Landschaftsbild stören. Die o.g. Einfriedungen von Gärten dürfen maximal 1,0 m hoch sein und sind als Stake-tiere bzw. Hanichelzaun zu errichten.

Fremdländische Gehölze, sowie Gehölze mit strengen Wuchsformen oder Trauerformen, auch strenggeschittene Formhecken jeglicher Art dürfen nicht gepflanzt werden.

Die Gärten müssen dem ländlichen Raum entsprechend offen gestaltet und als Kräutertwiese mit den zu pflanzenden Gehölzen naturnah angelegt werden. Eine geschnitte Hecke, Ziersträucher oder englischer Rasen sind unzulässig.

- Für die Bepflanzung eignen sich insbesondere folgende
- 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

Erhaltenswerte Grünbestände, wie z.B. Obstwiesen, Obstbäume, sind zu erhalten. Bei Neubauten muss grundsätzlich darauf geachtet werden, dass der Baumbestand im Wesentlichen erhalten bleibt. Erst wenn ein Eingriff in einen Baumbestand unvermeidbar ist, sind für jeden beseitigten Baum als Ersatz zwei neue Bäume zu pflanzen.

1.6 Wasserversorgung:

Der Geltungsbereich wird durch die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Reischach versorgt. Die bestehenden Anwesen Golderberg 3, 4 und 7 werden bereits durch die zentrale Wasserversorgung versorgt. Das bestehende Anwesen Golderberg 6 versorgt sich noch mit einem eigenen Trinkwasserbrunnen, hat aber jederzeit die Möglichkeit zum Anschluss an die zentrale Wasserversorgung; es besteht jedoch von Seiten der Gemeinde Reischach kein Anschlusszwang. Im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung müssen alle Neubauten an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Reischach anschließen die durch die Erweiterung des vorhandenen Wasserversorgungsnetzes problemlos angebunden werden können. Die Wasserversorgung im Geltungsbereich ist somit gesichert.

1.7 Abwasserentsorgung:

Die Abwasserentsorgung erfolgt nach dem Abwasserentsorgungskonzept vom 17.11.2003 der Gemeinde Reischach durch Kleinkläranlagen nach dem Stand der Technik. (Mehrkammergruben nach DIN 4261 mit nachgeschalteten biologischen Behandlungsstufen).

Für die Einleitung des Schmutzwassers ist eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 17 BayWG vom Landratsamt Altötting, Sg. Wasserwirtschaft erforderlich.

In Kleinkläranlagen darf nur häusliches Abwasser oder mit häuslichem Abwasser vergleichbares Abwasser (z.B. aus Gaststätten) eingeleitet werden. Gewerbliches produktionsspezifisches Abwasser darf nicht eingeleitet werden. Über die Genehmigungsfähigkeit einer Einleitung ist in einem wasserrechtlichen Verfahren zu entscheiden.

1.8 Niederschlagswasser:

Wie bereits bei den bestehenden Gebäuden muss das Niederschlagswasser über die obere belebte Bodenzone abgeleitet werden. Unter bestimmten Auflagen kann das Niederschlagswasser über Sickeranlagen in den Untergrund abgeleitet werden. Grundwasserschützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden, d.h. die Sohle von Sickeranlagen soll nicht tiefer als 5 m unter Gelände liegen. Dabei wird auf den jeweils aktuellen Stand der Niederschlagswasserfreistellungsvordnung (NWFreiV) sowie der „Technischen Regeln zum schadlosten Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ – TREGWV verwiesen. Für genehmigungspflichtige Einleitungen sind – zur Bewertung des Verschmutzungspotentials – die „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ des DWA-Merkblatts M 153 zu beachten und eine wasserrechtliche Erlaubnis durch das Landratsamt Altötting erforderlich. Bei der Errichtung von Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu beachten.

1.9 Oberflächengewässer:

Eine Überprüfung, ob ein ausreichender Schutz vor wild abfließendem Oberflächen- und Schichtwasser aus den angrenzenden Flächen gegeben ist, wird empfohlen. Gegebenenfalls sind eigenverantwortlich Selbstschutzmaßnahmen zum Objektschutz durchzuführen. Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann das wild abfließende Oberflächenwasser gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führen könnte. Entsprechende Schutzmaßnahmen müssen dann durch den Bauherrn getroffen werden. Als Rechtsgrundlage ist hierbei der § 37 WHG – Wasserabfluss – der seit 01.03.2010 gültigen neuen Fassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 31. Juli 2009 entsprechend zu beachten.

1.10 Starkniederschläge:

Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Eine Überprüfung, ob ein ausreichender Schutz bei flächenhaftem Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion, bei sogenannten Sturzfluten, dabei ist auch das außen zufließende Wasser zu berücksichtigen, gegeben ist, wird empfohlen. Gegebenenfalls sind auch hier eigenverantwortlich Selbstschutzmaßnahmen zum Objektschutz und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden durchzuführen. Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlammes gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führen könnte. Entsprechende Schutzmaßnahmen müssen dann durch den Bauherrn getroffen werden. Der § 37 WHG ist dabei entsprechend zu berücksichtigen.

1.11 Grundwasser:

Im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung liegen keine Erkenntnisse über Grundwasserstände vor. Diese sind bei Bedarf eigenverantwortlich zu ermitteln. Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden Genehmigungen einzuholen.

1.12 Schalltechnische Orientierungswerte:

Die schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 sind zu beachten. Als Orientierungswerte werden angesetzt:
 tags 60 dB(A)
 nachts 50 dB(A) bzw. 45 dB(A)
 Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten, der höhere für Verkehrslärm.
 Die Orientierungswerte sollten bereits auf den Rand der Bauflächen oder der überbaubaren Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten oder der Flächen sonstiger Nutzung bezogen werden.

1.13 Denkmalpflege

Historische Bodenfunde:
 Im Satzungsgebiet sind keine Bodendenkmäler durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege erfasst. Sollten dennoch historische Bodenfunde aufgefunden werden, ist gemäß Art. 6 Abs. 1-2 DSchG sofort das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege und die Untere Denkmalschutzbehörde sowie auch die Kreisheimatpflege zu verständigen.

1.14 Altlasten und altlastenverdächtige Flächen:

Im Satzungsgebiet sind keine Altlasten bekannt. Sollten dennoch Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, die auf eine Altlast o.ä. hinweisen, sind das Landratsamt Altötting und das Wasserwirtschaftsamt zu verständigen.

2. Hinweise:

2.1 Eingrünungspflanzungen

Bei Eingrünungspflanzungen müssen die Abstandsflächen gemäß Art. 48 AGBGB und des bayerischen Nachbarrechts eingehalten werden. Gewächse über 2 m Wuchshöhe müssen demnach einen Grenzabstand von 2 m einhalten, zu landwirtschaftlich genutzten Flächen einen Abstand von 4 m. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass der Grenzabstand von 4 m zu landwirtschaftlichen Grundstücken nicht für Kern- und Steinobstbäume gilt.

2.2 Immissionen/Emissionen:

Da es sich um einen ländlichen Ortsteil handelt, muss mit Lärmbelastigungen und Geruchsmissionen im üblichen Umfang gerechnet werden. Durch angrenzende landwirtschaftliche Betriebe und Nutzflächen können gelegentlich Erschütterung, Lärm-, Staub- und Geruchsbelastigung auch zu unüblichen Zeiten auftreten. Diese sind zu dulden.

2.3 Straßenemissionen:

Auf die von der Straße (Kreisstraße AÖ 32) ausgehenden Straßenemissionen wird hingewiesen. Eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen bzw. eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen werden nicht vom Straßenbausträger der Kreisstraße übernommen bzw. können nicht durch den Eigentümer (Bauherrn) geltend gemacht werden. (Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97)).

2.4 Ver- und Entsorgungsanlagen:

Unfallverhütungsvorschriften:

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Nähere Auskünfte darüber erhalten Sie von Bayerwerk Netz GmbH, Landshuter Straße 22, 84307 Eggenfelden, Tel: 08721/980-0.

Versorgungsleitungen der Bayerwerk Netz GmbH:

Es wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Golderberg“ bereits Anlagen der Bayerwerk Netz GmbH vorhanden sind. Der Schutzbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzeln Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Mindest-Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayerwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

20-kV-Einfachfreileitung – nordwestlich außerhalb des Satzungsgebietes: Der Schutzbereich für 20-kV-Einfachfreileitungen beträgt in der Regel je 8,0 m beiderseits der Leitungsschule. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls größere Schutzbereichsbereiche ergeben. Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzbereichsbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art der Bayerwerk Netz GmbH rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsanlagen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen. Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist somit der Bayerwerk Netz GmbH rechtzeitig zu melden.

Telekommunikationslinien:

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 bzw. beschädigt werden. Bei Baumpflanzung ist sicherzustellen, dass der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Merkblatt für Baumstandorte und unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen:

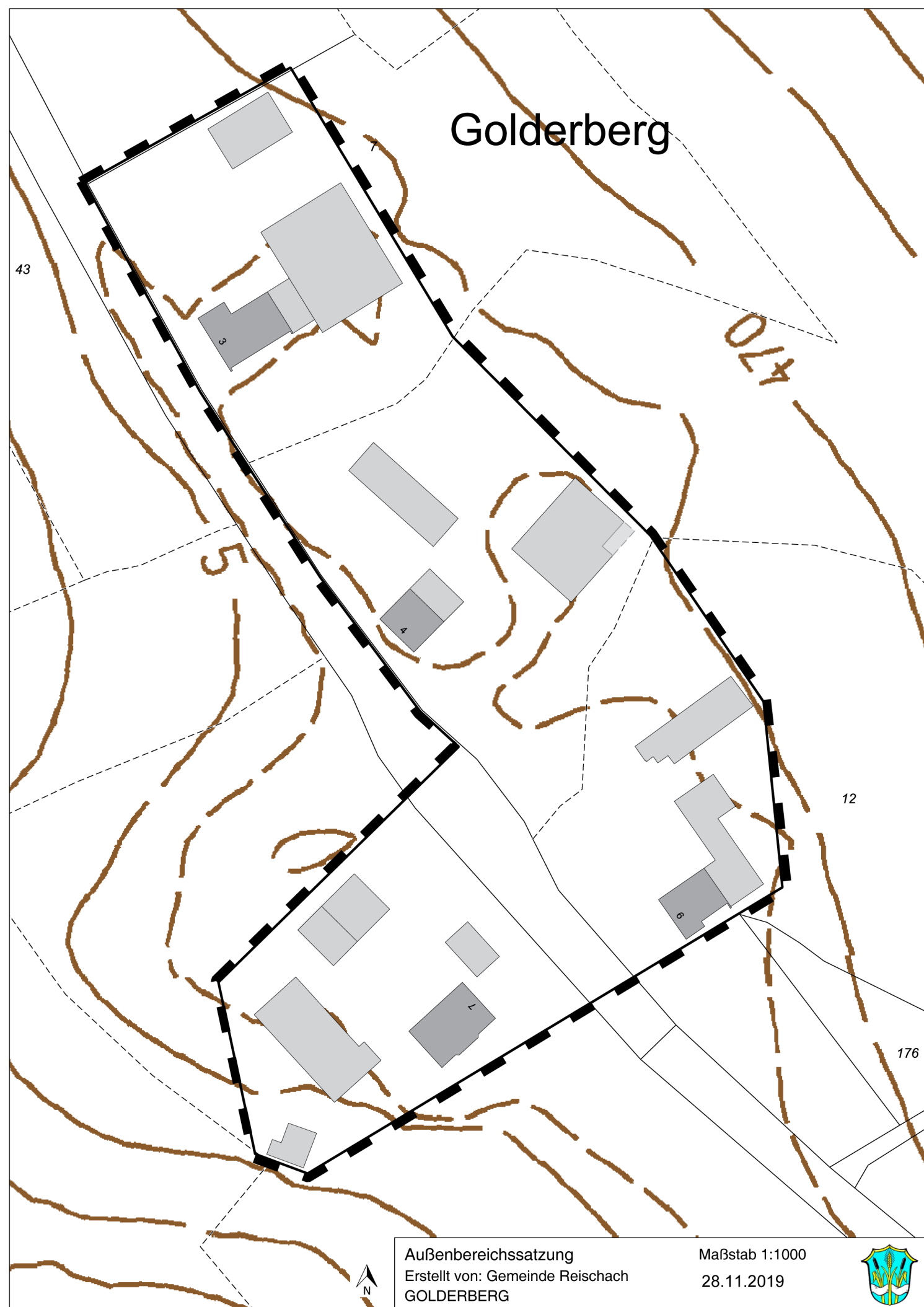
Das „Merkblatt für Baumstandorte und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125, sind zu beachten.

**§ 3
 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit Ihrer örtlichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Reischach, den

Stockner, 1. Bürgermeister



Außenbereichssatzung
 GOLDERBERG
 Erstellt von: Gemeinde Reischach
 28.11.2019

Maßstab 1:1000
 28.11.2019

Kein amtlicher Lageplan, nur für dienstliche Zwecke. Zur Maßnahme nur bedingt geeignet! ©Daten: LDBV

IV. Verfahrensvermerke

Am **29.08.2019** wurde die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Golderberg“ durch den Reischacher Gemeinderat beschlossen.

Der Entwurf (vom 23.07.2019) der Außenbereichssatzung „Golderberg“ wurde am **29.08.2019** durch den Gemeinderat gebilligt.

Der Entwurf der Außenbereichssatzung „Golderberg“ wurde gemäß § 3 (2) BauGB vom **18.09.2019** bis **21.10.2019** in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Reischach, Eggenfeldener Straße 9, 84571 Reischach, Zi-Nr. 4 – 5, EG öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am **09.09.2019** ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2. (§ 4 Abs. 1) BauGB diesen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Gemeinderat hat am **28.11.2019** die Außenbereichssatzung „Golderberg“ gemäß § 35, Nr. 6 BauGB, Art. 81 Abs. 1-3 BayBO als Satzung beschlossen.

Die Außenbereichssatzung „Golderberg“ kann gemäß § 35 Abs. 6 BauGB ortsüblich bekannt gemacht werden. Ortsübliche Bekanntmachung durch Anschlag an der Amtstafel ist am erfolgt. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Außenbereichssatzung in Kraft. Die Außenbereichssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen der § 44 Abs. 3 und 4, § 214, § 215 BauGB wurde hingewiesen. Die Frist beginnt mit dem Tag der Bekanntmachung.

Reischach, den

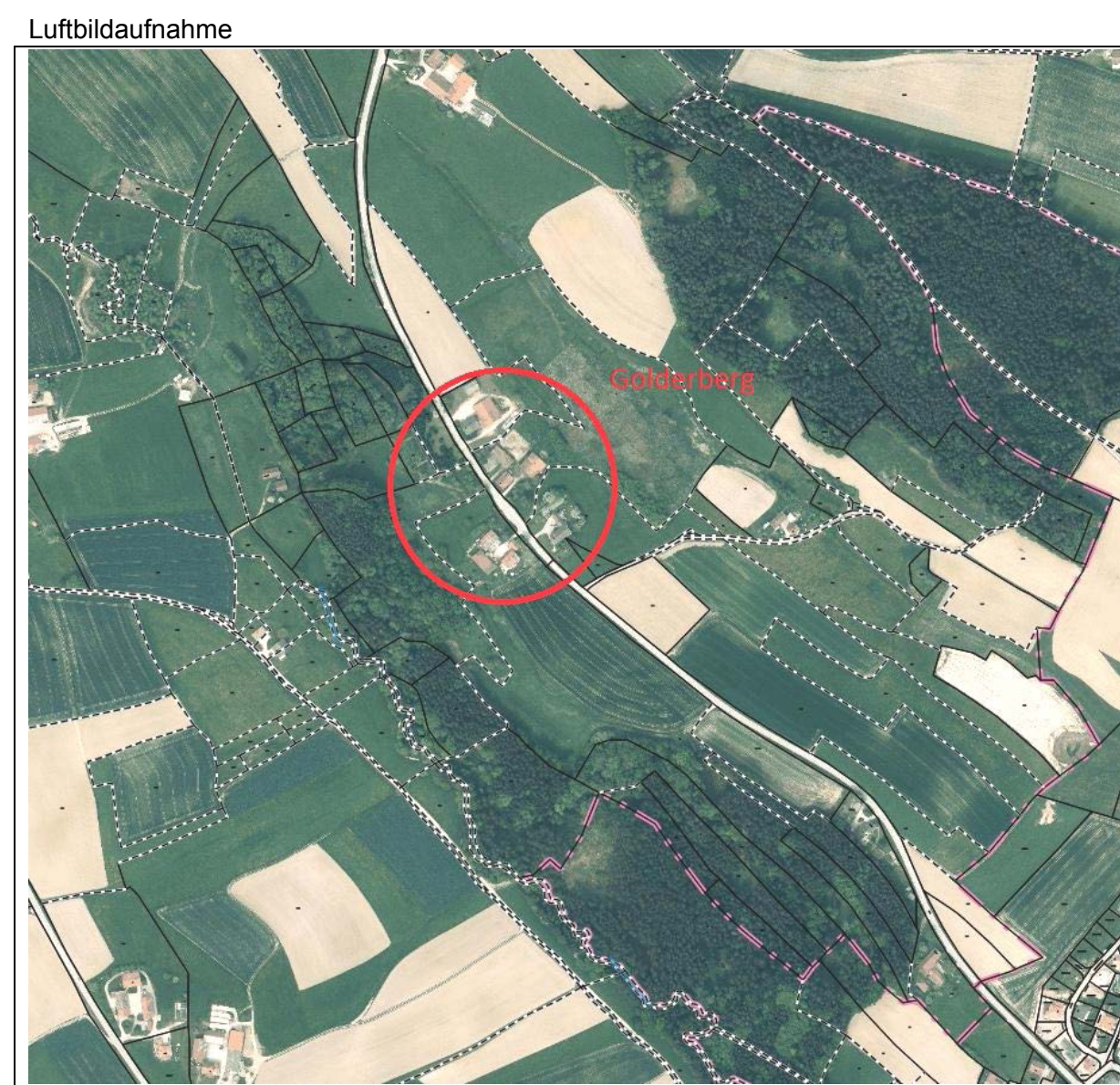
Stockner, 1. Bürgermeister

**GEMEINDE
 Landkreis
 Regierungsverzirk**

**REISCHACH
 Altötting
 Oberbayern**



**Außenbereichssatzung
 „Golderberg“
 (Genehmigungsfassung)**



Vorhabensträger und Entwurfsverfasser
 gefertigt: Reischach, den 28.11.2019

Gemeinde Reischach
 vertr. d. 1. Bgm. Stockner
 Eggenfeldener Straße 9
 84571 Reischach

.....
 Alfred Stockner, 1. Bgm.