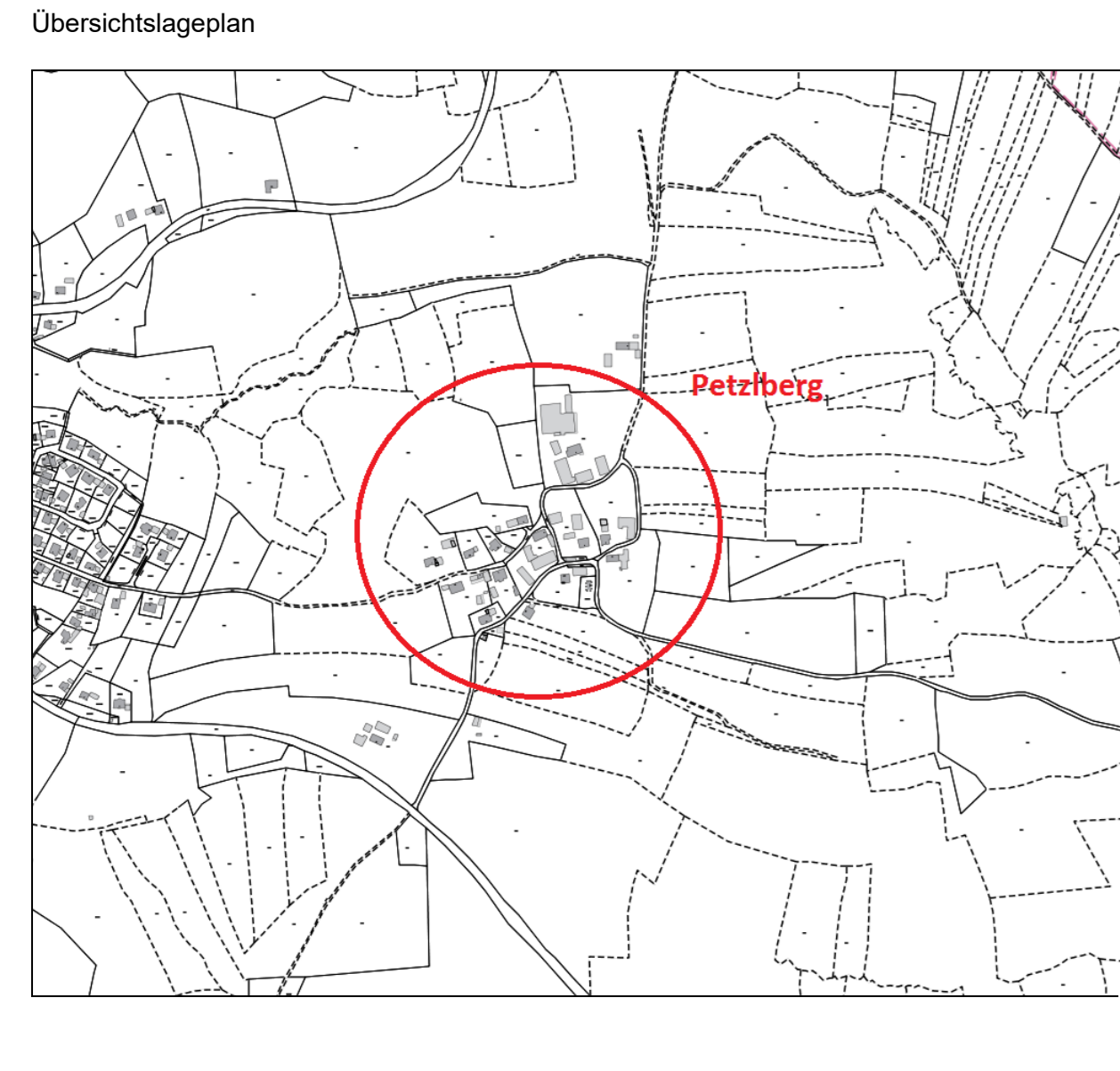


I. Lage
Der Ortsteil Petzberg liegt westlich des Ortes Reischach in ca. 350 m Entfernung.



III. 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Petzberg“ 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 2020-1-1-1) erlässt die Gemeinde Reischach für einen Teil des Ortsteiles „Petzberg“ folgende Satzung:

AUSSENBEREICHSSATZUNG PETZBERG 1. Änderung	
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich	
Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Lageplan (M 1:1000) vom 30.07.2020 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
D	Denkmalschutz
340	Flurstücknummer (z.B. 340)
—	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 Gewerbetrieben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

- einer Darstellung des Flächennutzungsplanes für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Siedlung 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 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.

Für alle nicht landwirtschaftlich genutzten Gebäude: Zugelassen ist eine traufseitige Wandhöhe von maximal 6,00 m im Mittel über dem natürlichen Gelände. Das natürliche Gelände ist in den Baurvorlagen (Bauantrag) darzustellen.

Die Dacheindeckung aller Gebäude hat mit naturroten Dachziegeln oder Pflanzen 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 unauffälligem Weiß oder Pastellfarben gehalten werden. Die Holzverschalungen sind in traditioneller Bauweise, senkrecht oder 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 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 Feldgehölz zu pflanzen.

Einfriedung: Zäune sind ausschließlich für die Einfriedung von Gemüsegärten und Blumenbeeten, d.h. für sog. „Bauerngärten“ und auch hier nur für begrenzte Flächen von maximal 30 m² zugelassen. Die Einfriedung darf eine Höhe von 1,10 m nicht überschreiten, muss sockelartig erstellt sein und einen Bodenabstand von ca. 10 cm aufweisen. Es sind lediglich Staketten bzw. Hanicheitzäune erlaubt. Eine Einfriedung von

Grundstücken oder größeren Teilflächen eines Grundstücks würde das Landschaftsbild stören und ist somit unzulässig.

Fremdländische Gehölze, sowie Gehölze mit strengen Wuchsformen oder Trauerformen, auch strenggeschnittene 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 geschnittene Hecke, Ziersträucher, Kiesgärten 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

Der Erhalt der Pflanzen ist durch regelmäßige und fachliche Pflege zu sichern. Kapp-schnitte sind dabei untersagt. Bei Verlust einer Pflanzung ist gleichwertiger Ersatz in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu leisten.

Erhaltungswerte Grünbestände, wie z.B. Obstweiden, 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.

1.5 Wasserversorgung:
Der Geltungsbereich wird durch den Gemeinschaftsbrunnen Petzberg versorgt. Sollte in ferner Zukunft die Wasserversorgung durch den Gemeinschaftsbrunnen Petzberg nicht mehr gewährleistet sein, so besteht die Möglichkeit, den Ortsteil Petzberg an das zentrale Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Reischach anzuschließen.

1.6 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 produk-tionsspezifisches Abwasser darf nicht eingeleitet werden. Über die Genehmigungsfähigkeit einer Einleitung ist in einem wasserrechtlichen Ver-fahren zu entscheiden.

1.7 Niederschlagswasser:
Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen ist nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z. B. mittels Mulden-Rigolen zu realisieren. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig.

Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, wird empfohlen, befestigte Flächen möglichst durchlässig z.B. mit Schotterterrassen, Rasengittersteinen o.ä. auszuführen.

Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, Auffüllungen mit belastetem Material soll keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine erlaubnisfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGNW) nicht gegeben sind, so ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

1.8 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.

1.9 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.

1.10 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.

1.11 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 sollen bereits auf den Rand der Bauflächen oder der überbaubaren Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten oder der Flächen sonstiger Nutzung bezogen werden.

1.12 Denkmalpflege
Historische Bodenfunde:
Im Satzungsbereich sind keine Bodendenkmäler durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege erfasst. Sollten dennoch historische Bodenfunde aufgefunden werden, ist gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sofort das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege und die Untere Denkmalschutzbehörde sowie auch die Kreisheimatpflege zu verständigen.

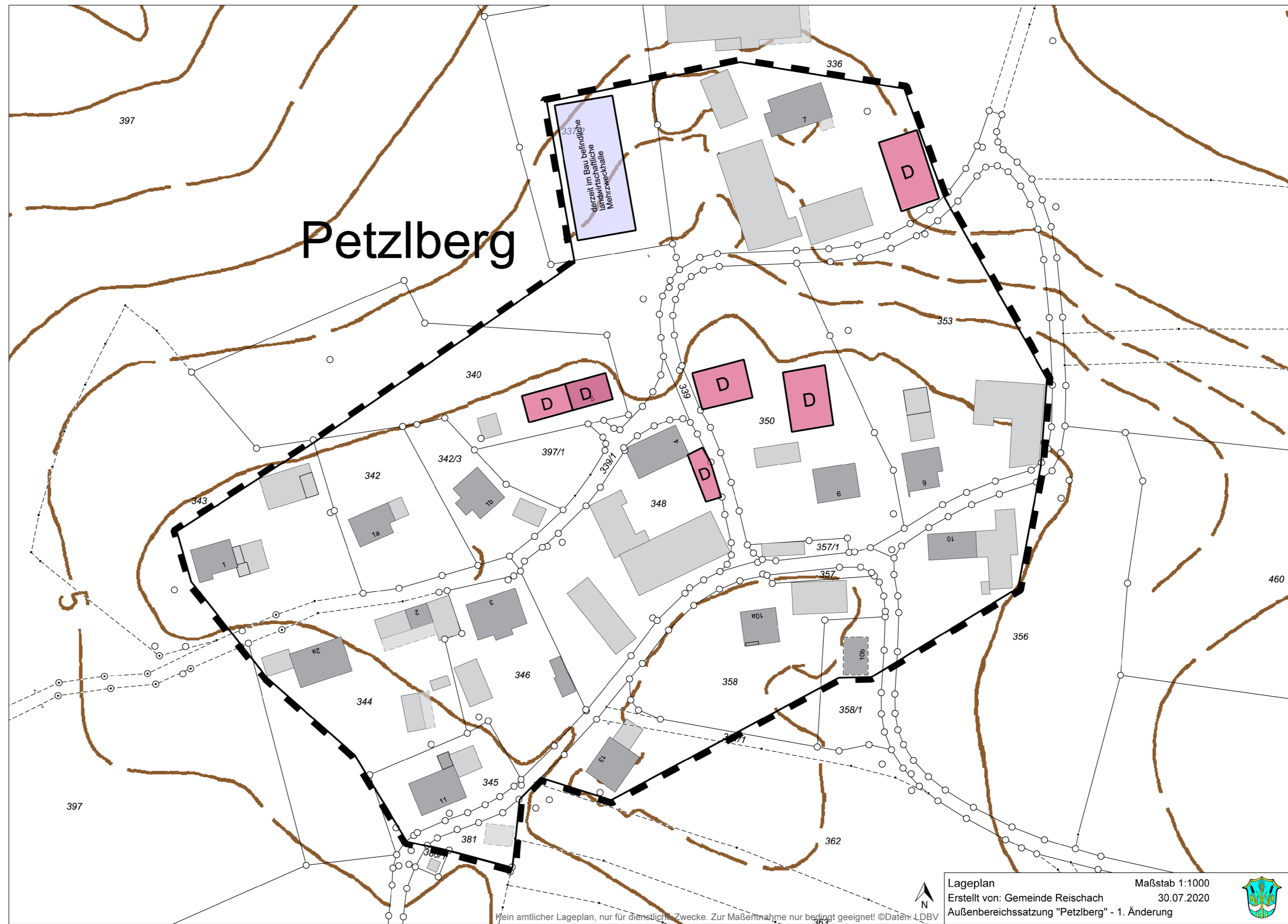
Bestehende Baudenkmäler:
Im Bereich der Außenbereichssatzung:

- D-1-71-129-39: Petzberg 4:** Hütte, Ostflügel des Vierseelhofes, mit Flachsatteldach und Bundwerk-Obergeschoss, 2. Viertel 19. Jh. – Flst. 348, Gemarkung Reischach
- D-1-71-129-40: Petzberg 5:** Einfirsthof, sog. Mitternhäusl, Mitterstallbau, mit Blockbau-Obergeschoss und Bundwerkteil, 18./19. Jh., – FlstNr. 340, Gemarkung Reischach
- D-1-71-129-41: Petzberg 6:** Ehem. Bauernhaus (beim Hauser), Halbstockhaus, z.T. verputzter Blockbau, mit Gieblerschot, im Kern 17./18. Jh., Erdgeschoss weitgehend erneuert; Bundwerkstadel, bez. 1852, - FlstNr. 350, Gemarkung Reischach

- D-1-71-129-42: Petzberg 7:** Stadel, Ostflügel des Bauernhofes, mit Gitterbundwerk, z.T. massiv, 2. Hälfte 19. Jh. – FlstNr. 336, Gemarkung Reischach

Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 - 6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen: Planungs-, Anzeige-, Zustimmungss- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

1.13 Altlasten und altlastenverdächtige Flächen:
Im Satzungsbereich 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.



**§ 3
Inkrafttreten**
Diese Satzung tritt mit ihrer örtlichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.
Reischach, den

IV. Verfahrensvermerke
Am **26.03.2020** wurde die 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Petzberg“ durch den Reischacher Gemeinderat beschlossen.

Der Entwurf (vom 11.03.2020) der 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Petzberg“ wurde am **26.03.2020** durch den Gemeinderat gebilligt.

Der Entwurf der 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Petzberg“ wurde gemäß § 3 (2) BauGB vom **20.04.2020** bis **29.05.2020** in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Reischach, Eggenfeldner Straße 9, 84571 Reischach, Zf-Nr. 4 – 5, EG öffentlich ausgestellt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am **08.04.2020** 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 **30.07.2020** die 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Petzberg“ gemäß § 35, Nr. 6 BauGB, Art. 81 Abs. 1-3 BayBO als Satzung beschlossen.

Die 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Petzberg“ kann gemäß § 35 Abs. 6 BauGB ortsüblich bekannt gemacht werden. Ortsübliche Bekanntmachung durch Anschlag an der Amtstafel ist am erfolgt. Die Außenbereichssatzung tritt die Außenbereichssatzung in Kraft. 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.

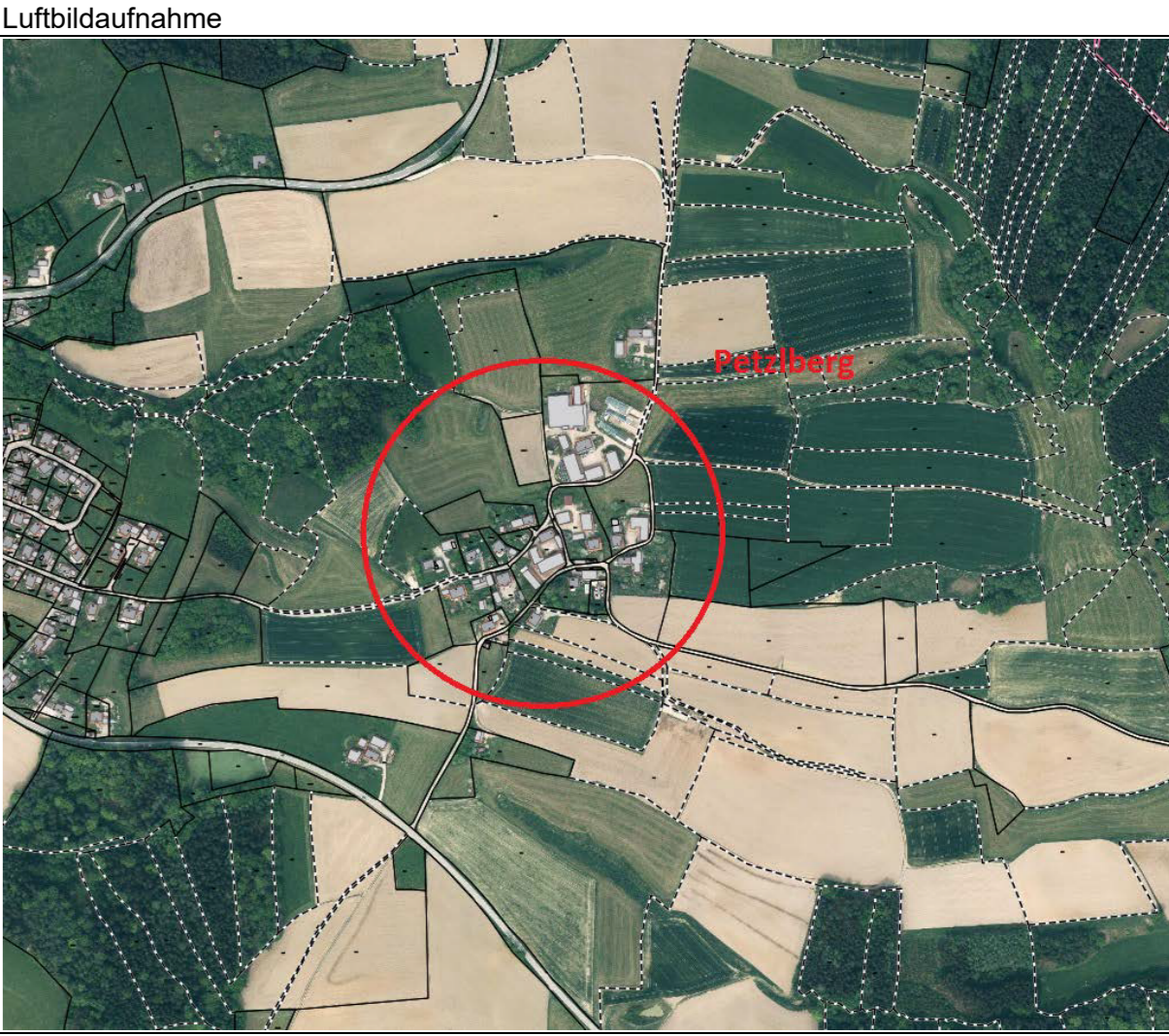
Reischach, den

**GEMEINDE
Landkreis
Regierungsbezirk**

**REISCHACH
Altötting
Oberbayern**

**Außenbereichssatzung
„Petzberg“
1. Änderung
(Genehmigungsfassung)**

Außenbereichssatzung „Petzberg“ mit Inkrafttreten vom 07.09.2000



Vorhabensträger und Entwurfsverfasser
gefertigt: Reischach, den 11.03.2020
geändert: Reischach, den 30.07.2020

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

Alfred Stockner, 1. Bgm.