



Außenbereichssatzung Ortsteil „Rockersbach“

(Genehmigungsfassung)

Luftbildaufnahme M: 1:2000

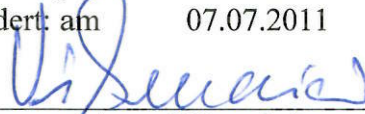


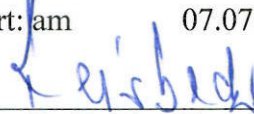
Vorhabensträger:
Gemeinde Reischach
Eggenfeldener Str. 9
84571 Reischach

Entwurfsverfasser:
Bauamt der
Verwaltungsgemeinschaft Reischach
Eggenfeldener Straße 9
84571 Reischach
Tel: 08670/9886-30, Fax: 08670/9886-60

Reischach, den 11.04.2011
Geändert: am 07.07.2011

Reischach, den 11.04.2011
Geändert: am 07.07.2011

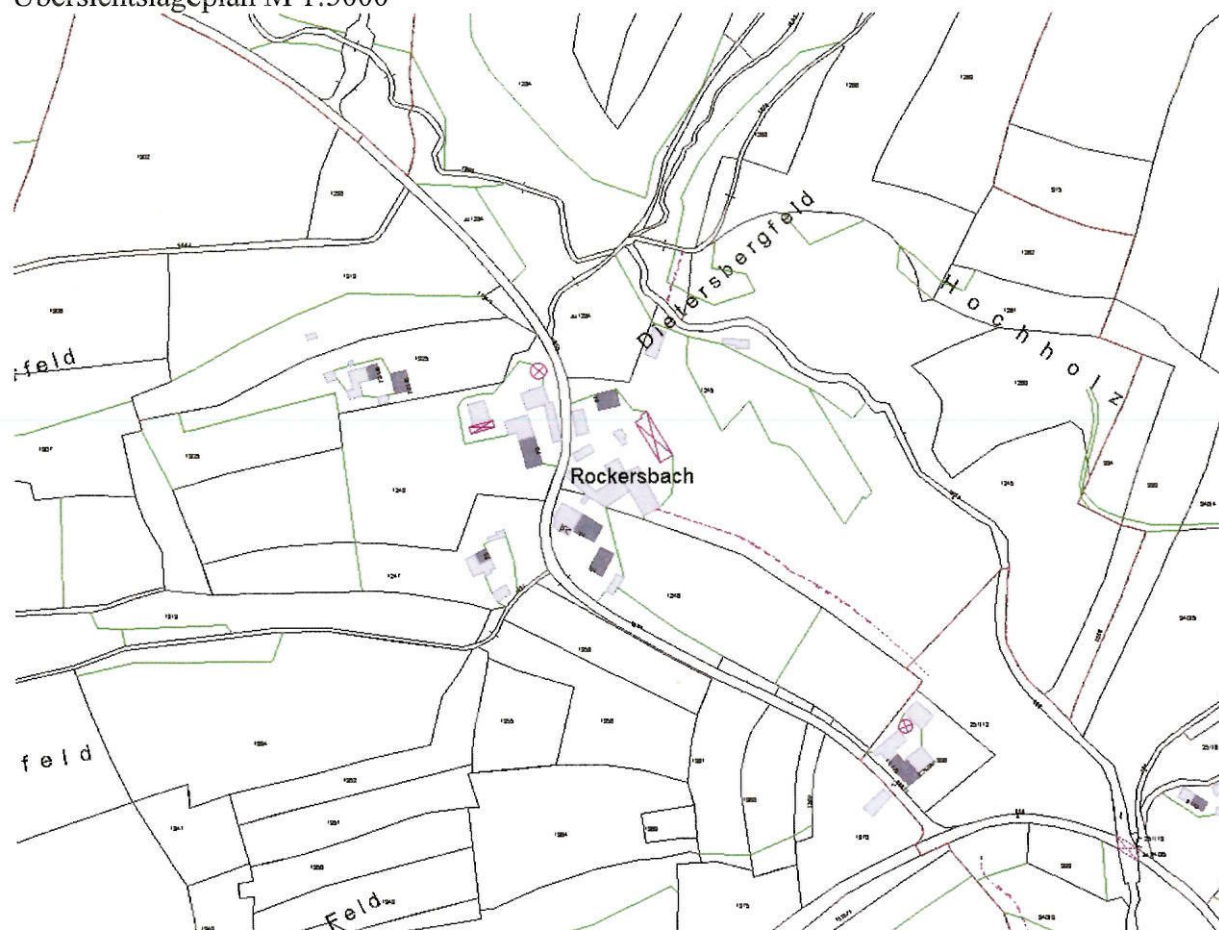

(1. Bürgermeister, Vilsmaier)


(Bauamt, Hr. Reischach)

I. Lage

Der Ortsteil Rockersbach liegt westlich des Ortes Reischach

Übersichtslageplan M 1:5000



II. Begründung für den Erlass der Außenbereichssatzung „Rockersbach“

Im Planungsgebiet befinden sich derzeit 5 Wohnhäuser.

Drei Wohnhäuser mit Nebengebäuden ohne landwirtschaftliche Nutzung.

Zwei Wohnhäuser mit Nebengebäuden unterliegen einer landwirtschaftlichen Nutzung.

Der Ortsteil Rockersbach ist also nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt.

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung wird entsprechend der Vorbesprechung mit der Bauleitplanung des Landratsamtes Altötting sehr eng um die bestehende Bebauung geführt. Somit ist nur eine untergeordnete Bebauung als Lückenbefüllung möglich.

Die Voraussetzungen zum Erlass einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB sind somit gegeben.

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

Auf Grund von § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I.S2414), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I.S.1818) i.V.m. § 23 GO, BayRs 2020-1-1-I) erlässt die Gemeinde Reischach für den Ortsteil Rockersbach folgende Satzung:

A U S S E N B E R E I C H S S A T Z U N G R O C K E R S B A C H

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Lageplan (M 1:1000) unter **Punkt IV** – vom 11.04.2011 maßgebend. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Festlegungen und Hinweise

(1) Festlegungen:

- 1.) 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.

- 2.) Im Satzungsgebiet sind Wohngebäude, landwirtschaftliche Betriebsgebäude, Handwerksbetriebe und sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne von § 5 Abs. 1 Baunutzungsverordnung -BauNVO- zulässig.

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

- 4.) Die Dacheindeckung aller Gebäude hat mit naturroten Dachziegeln oder Pfannen gleicher Farbgebung zu erfolgen.
Bei landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden ist die Dacheindeckung neben naturroten Dachziegel und Dachpfannen auch mit ziegelrotem Blechdach zulässig.

- 5.) Die Außenwände sollen verputzt und in unaufdringlichem Weiß- oder Pastellfarben gehalten werden. Die Holzverschalungen sind senkrecht oder waagrecht

verlaufend anzubringen. Ornamentsputze, Glasbausteine und Kunststoffverkleidungen sind unzulässig.

- 6.) Stellplätze, Garagenzufahrten und Parkplätze dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden.
- 7.) Im Ortsrandbereich ist eine ausreichende Eingrünung und Durchgrünung mit standortgerechten heimischen Bäumen (auch Obstbäume, vermehrt als Hochstamm) und Sträuchern durchzuführen.

Zur Eingrünung ist je 10 laufende Meter Ortsrand ein Großbaum, auch Obstbaum oder mindestens 5 Sträucher als Feldgehölz zu pflanzen.

Es ist darauf zu achten, dass möglichst alle alten Obstbäume erhalten bleiben.

Für jeden entfernten Baum ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

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

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.

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

Für die Bepflanzung eignen sich insbesondere folgende

<u>-Bäume:</u>	Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
	Betula pendula	- Sandbirke
	Carpinus betulus	- Hainbuche
	Fraxinus excelsior	- Esche
	Prunus avium	- Vogelkirsche
	Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
	Tilia cordata	- Winterlinde
<u>-Sträucher:</u>	Cornus mas	- Kornelkirsche
	Corylus avellana	- Hasel
	Crataegus monogyna	- Weißdorn
	Prunus padus	- Traubenkirsche
	Prunus spinosa	- Schlehe
	Rosa canina	- Hundsrose
	Salix caprea	- Salweide
	Salix purpurea	- Purpurweide

8.) Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung für das Anwesen Rockersbach 72 erfolgt durch einen eigenen Trinkwasserbrunnen.

Die Wasserversorgung für die Anwesen Rockersbach 73, 74 und 75 erfolgt durch Anschluss an die neu errichtete zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Reischach.

Im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung müssen Wohnhausneubauten an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Reischach anschließen.

9.) 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).

Der mögliche Vorfluter „Rockersbach“ hat 38 l/s Wasserabfluss bei Niedrigwasser. Durch die Einleitung des Abwassers in den offenen Graben mit dem sehr guten Wasserabfluss von 38 l/s ergeben sich keine höheren Anforderungen an die Abwasserbeseitigung, Ablaufklasse C.

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

10.) Niederschlagswasser:

Wie bereits bei den bestehenden Gebäuden wird das Niederschlagswasser über die obere belebte Bodenzone abgeleitet.

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 die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV vom 01. Oktober 2008) sowie die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ – TRENGW (AllMB1 Nr. 1/2009 S. 4) vom 17. Dezember 2008 verwiesen.

Für genehmigungspflichtige Einleitungen sind – zur Bewertung des Verschmutzungspotentials – die „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ des DWA-Merkblattes 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.

11.) Oberflächengewässer und Grundwasser:

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. 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.

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 DSchG sofort das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde sowie auch die Kreisheimatpflege zu verständigen.

- Bestehendes Baudenkmal:

Im Bereich der Außenbereichssatzung; Anwesen Rockersbach 73 (FINr. 1245 – Gemarkung Eggen), befindet sich das Baudenkmal Nr. D-1-71-129-46 „Stadl, Nordflügel des Bauernhofes, mit Gitterbundwerk, um 1864“. Das Baudenkmal ist gemäß PlanzV 90 gekennzeichnet.

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

(2) Hinweise:

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

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.

Die Orientierungswerte sollten bereits auf den Rand der Bauflächen oder der überbaubaren Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten oder der Flächen sonstiger Nutzung bezogen werden.

- 2.) 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 E.ON-Bayern AG, Landshuter Straße 22, 84307 Eggenfelden, Tel: 08721/980-0.

Das „Merkblatt für Baumstandorte und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist der E.ON Bayern AG rechtzeitig zu melden.

Außerhalb des Planungsbereiches verläuft im Süden 20-kV-Freileitung. Der Schutzzonenbereich für 20-kV-Einfachfreileitungen beträgt in der Regel je 8,0 m beiderseits der Leitungssachse. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls größere Schutzzonenbereiche ergeben. Die Richtigkeit im Spartenauskunftsplan ist ohne Gewähr. Maßgeblich ist der tatsächliche Verlauf im Gelände.


Bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereichs der Freileitung ist darauf zu achten, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden, um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten.

§ 3 Inkrafttreten

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

Reischach, den 13.07.2011




.....
Vilsmaier, 1. Bürgermeister

V. Verfahrensmerkmale

Am **06.04.2011** wurde die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Rockersbach“ durch den Reischacher Gemeinderat beschlossen.

Der Entwurf (vom 11.04.2011) der Außenbereichssatzung „Rockersbach“ wurde am **04.05.2011** durch den Gemeinderat gebilligt.

Der Entwurf der Außenbereichssatzung „Rockersbach“ wurde gemäß § 3 (2) BauGB vom **16.05.2011** bis **20.06.2011** 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 **05.05.2011** 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 **06.07.2011** die Außenbereichssatzung „Rockersbach“ gemäß § 35, Nr. 6 BauGB, Art. 81 Abs. 1-3 BayBO als Satzung beschlossen.

Die Außenbereichssatzung „Rockersbach“ kann gemäß § 35 Abs. 6 BauGB ortsüblich bekannt gemacht werden.


Ortsübliche Bekanntmachung durch Anschlag an der Amtstafel ist am **13.07.2011** erfolgt.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die Außenbereichssatzung in Kraft.

Die Außenbereichssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Auf die Rechtsnachfolge der §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. Die Frist beginnt mit dem Tag der Bekanntmachung.

Reischach, den **13. JULI 2011**


 Vilsmaier, 1. Bürgermeister

