



GEMEINDE REISCHACH

1. Erweiterung der Außenbereichssatzung „Waldberg – unterer Bereich“

(Genehmigungsfassung)

Vorhabensträger:

Gemeinde Reischach
Eggenfeldener Straße 9
84571 Reischach

Reischach, den 14.08.2009
Geändert: am 03.12.2009

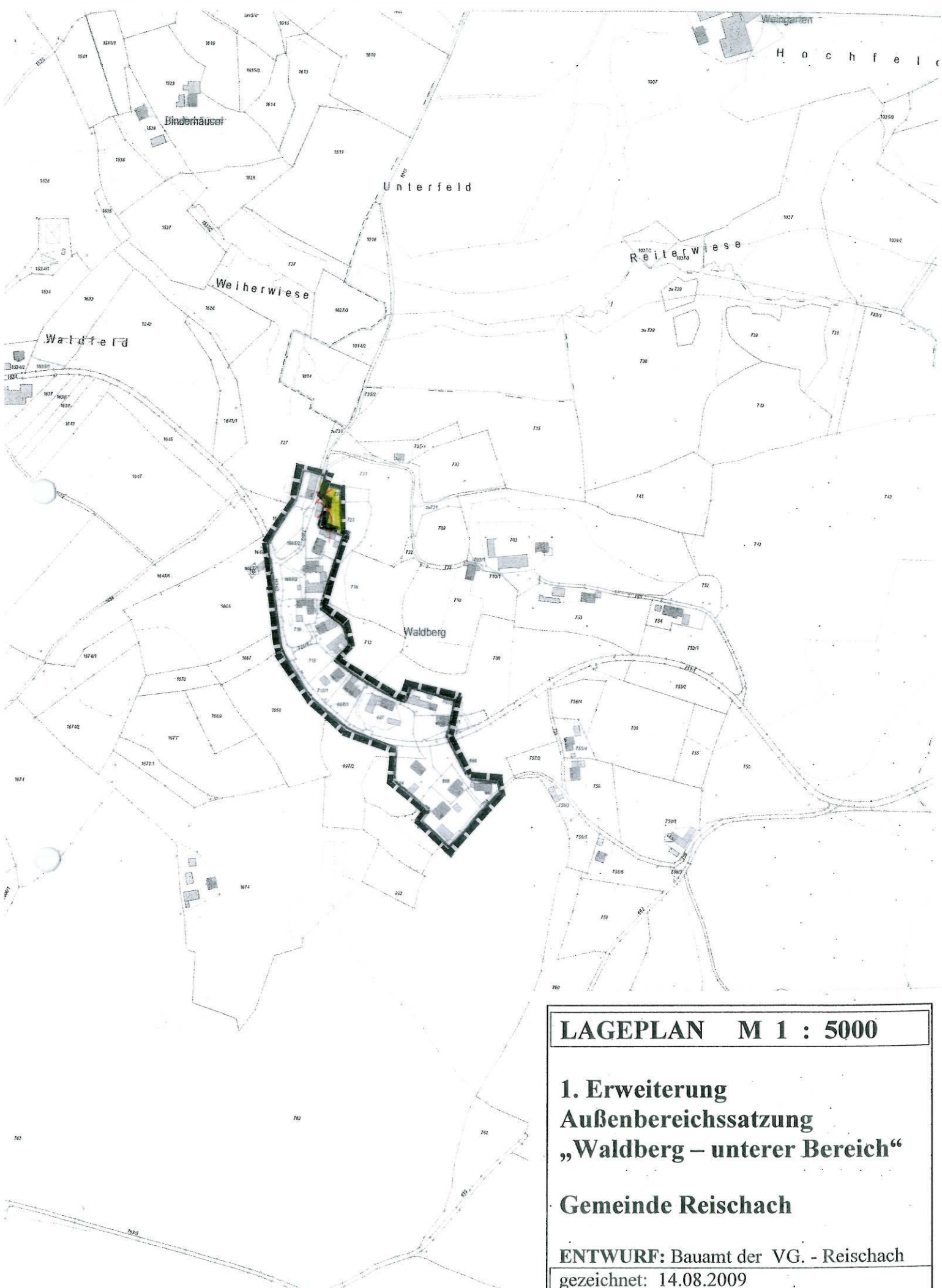
(1. Bürgermeister, Donislreiter)

Entwurfsverfasser:

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

Reischach, den 14.08.2009
Geändert: am 03.12.2009

(Bauamt, Hr. Reisbeck)



LAGEPLAN M 1 : 5000

**1. Erweiterung
Außenbereichssatzung
„Waldberg – unterer Bereich“**

Gemeinde Reischach

ENTWURF: Bauamt der VG. - Reischach
gezeichnet: 14.08.2009
geändert: 03.12.2009
geändert:



1. Erweiterung der Außenbereichssatzung „Waldberg – unterer Bereich“

Auf Grund von § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I.S.2414), 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 nach Durchführung des Anzeigeverfahrens folgende Satzung:

1. Erweiterung der Außenbereichssatzung „Waldberg – unterer Bereich“

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen für den bebauten Bereich des im Außenbereich liegenden Ortsteils **Waldberg – unterer Bereich**, werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M 1:1000 und M 1:5000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan vom 14.08.2009 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.
- 5.) Die Außenwände sollen geputzt oder mit senkrechter Holzverschalung versehen werden. Ornamentputze, Glasbausteine und Kunststoffverkleidungen sind unzulässig.
- 6.) Stellplätze, Garagenzufahrten und Parkplätze dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden.
- 7.) Einfriedungen sind nur als Holzzäune (Staketen, Hanichel) oder Maschendrahtzäune (mit lockeren freiwachsenden Hecken oder Strauchgruppen hinterpflanzt) bis max. 1,0 m zulässig.
Die unteren 10 cm der Zaunanlage sind freizuhalten, um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten.
Durchlaufende Zaunfundamente sind unzulässig.
- 8.) Im Ortsrandbereich ist eine ausreichende Eingrünung und Durchgrünung mit standortgerechten heimischen Bäumen (auch Obstbäume, als Hochstamm) und Sträucher 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.

Für die Bepflanzung eignen sich insbesondere folgende

<u>- Bäume:</u>	Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
	Betula pandula	- 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

- 9.) Wasserversorgung:
Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung Reischach. Die Versorgung mit Trinkwasser ist in ausreichender Menge und Qualität gesichert. Die hydraulische Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen ist überprüft.

10.) 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).

Durch das Sg. Wasserwirtschaft im Landratsamt Altötting wurde festgestellt, dass der mögliche Vorfluter „Waldberger Graben“ im dem verrohrtem Teilstück abflussschwach ist. Nach dem Übergang in den offenen Graben unterhalb des Ortsteiles Waldberg wurden 13 l/s Wasserabfluss bei Niedrigwasser gemessen.

Durch die Einleitung des Abwassers in den offenen Graben mit dem sehr guten Wasserabfluss von 13 l/s ergeben sich keine höheren Anforderungen an die Abwasserbeseitigung.

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

11.) Niederschlagswasser:

In der Regel sollen Niederschlagswasser über die obere belebte Bodenzone oder unter bestimmten Auflagen über Sickeranlagen in den Untergrund abgeleitet werden.

Dabei wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV vom 01. Januar 2000) sowie die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ – TRENGW (AIIMB1 Nr. 3/2000 S. 84) vom 07. Februar 2000 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.

Die Gemeinde hat festgestellt, dass im geringfügigen Erweiterungsbereich der Außenbereichssatzung aufgrund des undurchlässigen Untergrundes eine Versickerung in der oberen, belebten Bodenzone nicht möglich ist. Das Niederschlagswasser aus der kleinflächigen Erweiterung des Satzungsbereiches soll erlaubnisfrei in den Waldberger Graben eingeleitet werden.

11a) Oberflächengewässer und Grundwasser

Der Bauherr kann sich eigenverantwortlich vor wild abfließendem Oberflächen- und Schichtwasser aus den angrenzenden Flächen zu schützen. Es sind Selbstschutzmaßnahmen zum Objektschutz –die dem Art. 63 BayWG entsprechen- durchzuführen.

12.) Denkmalpflege

Bodendenkmal:

Durch die unmittelbare Nähe zur mittelalterlichen Burganlage ‚Waldberg‘ ist es erforderlich, den Oberbodenabtrag bei einer Bebauung durch eine archäologische

Fachkraft begleiten zu lassen, da sich im Nähebereich zur ehemaligen Burg archäologische Bodendenkmäler befinden können. Eine Fachkraft des Landesamtes für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege ist heranzuziehen.

Für die Heranziehung einer Fachkraft ist ein Antrag auf Erlaubnisbescheid nach Art. 7 DSchG bei der Kreisheimatpflege (untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Altötting), zu stellen.

Historische Bodenfunde:

Bei historischen Bodenfunden ist sofort der Kreisheimatpfleger bzw. die Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen.

(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 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.

**§ 3
Inkrafttreten**

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

Reischach, den 22. Dez. 2009

GEMEINDE REISCHACH



**Franz Donislreiter
1. Bürgermeister**

Verfahrensmerkmale

- 1) Am **02.09.2009** wurde die 1. Erweiterung der Außenbereichssatzung „Waldberg – unterer Bereich“ durch den Reischacher Gemeinderat beschlossen.
- 2) Der Entwurf (vom 14.08.2009) der 1. Erweiterung der Außenbereichssatzung „Waldberg – unterer Bereich“ wurde am **02.09.2009** durch den Gemeinderat gebilligt.
- 3) Der Entwurf der 1. Erweiterung der Außenbereichssatzung „Waldberg – unterer Bereich“ wurde gemäß § 3 (2) BauGB vom **17.09.2009** bis **22.10.2009** in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Reischach, Eggenfeldener Straße 9, 84571 Reischach, EG-Zimmer 4, 5 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am **07.09.2009** ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB diesen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- 4) Der Gemeinderat hat am **02.12.2009** die 1. Erweiterung der Außenbereichssatzung „Waldberg – unterer Bereich“ gemäß § 35, Nr. 6 BauGB, Art. 91 Abs. 1 - 4 BayBO als Satzung beschlossen.
- 5) Mit Schreiben vom **03.12.2009** wurde die 1. Erweiterung der Außenbereichssatzung „Waldberg – unterer Bereich“ dem Landratsamt Altötting zur Überprüfung/Kennntnisnahme übergeben.
Die 1. Erweiterung der Außenbereichssatzung „Waldberg – unterer Bereich“ kann mit Schreiben vom **15.12.2009** des Landratsamtes Altötting, Sg. 51 gemäß § 35, Abs. 6 BauGB ortsüblich bekannt gemacht werden.
- 6) Ortsübliche Bekanntmachung durch Anschlag an den Amtstafeln ist am **22.12.2009** erfolgt.

Reischach, den **22.12.2009**





Franz Donislreiter, 1. Bürgermeister