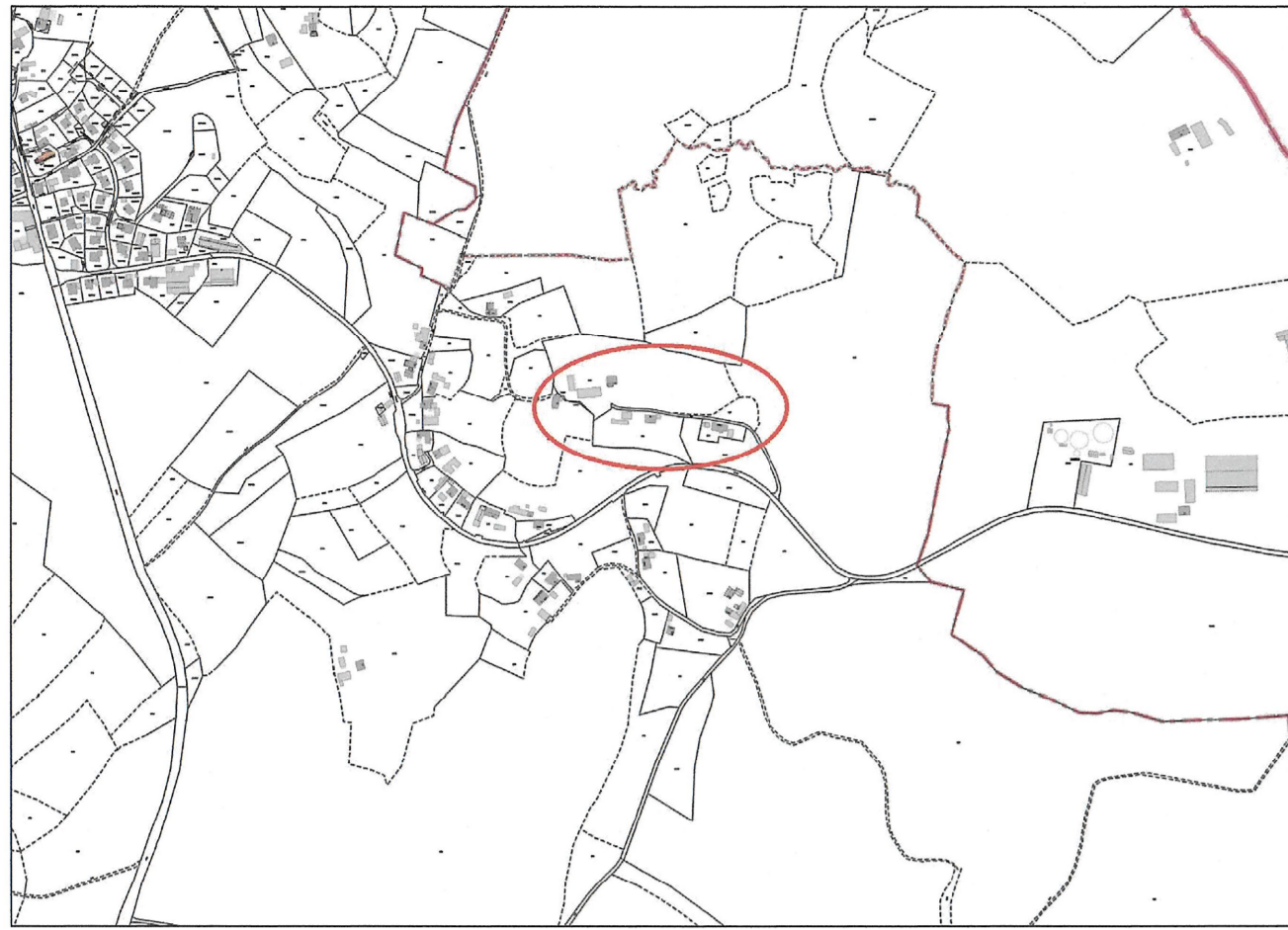
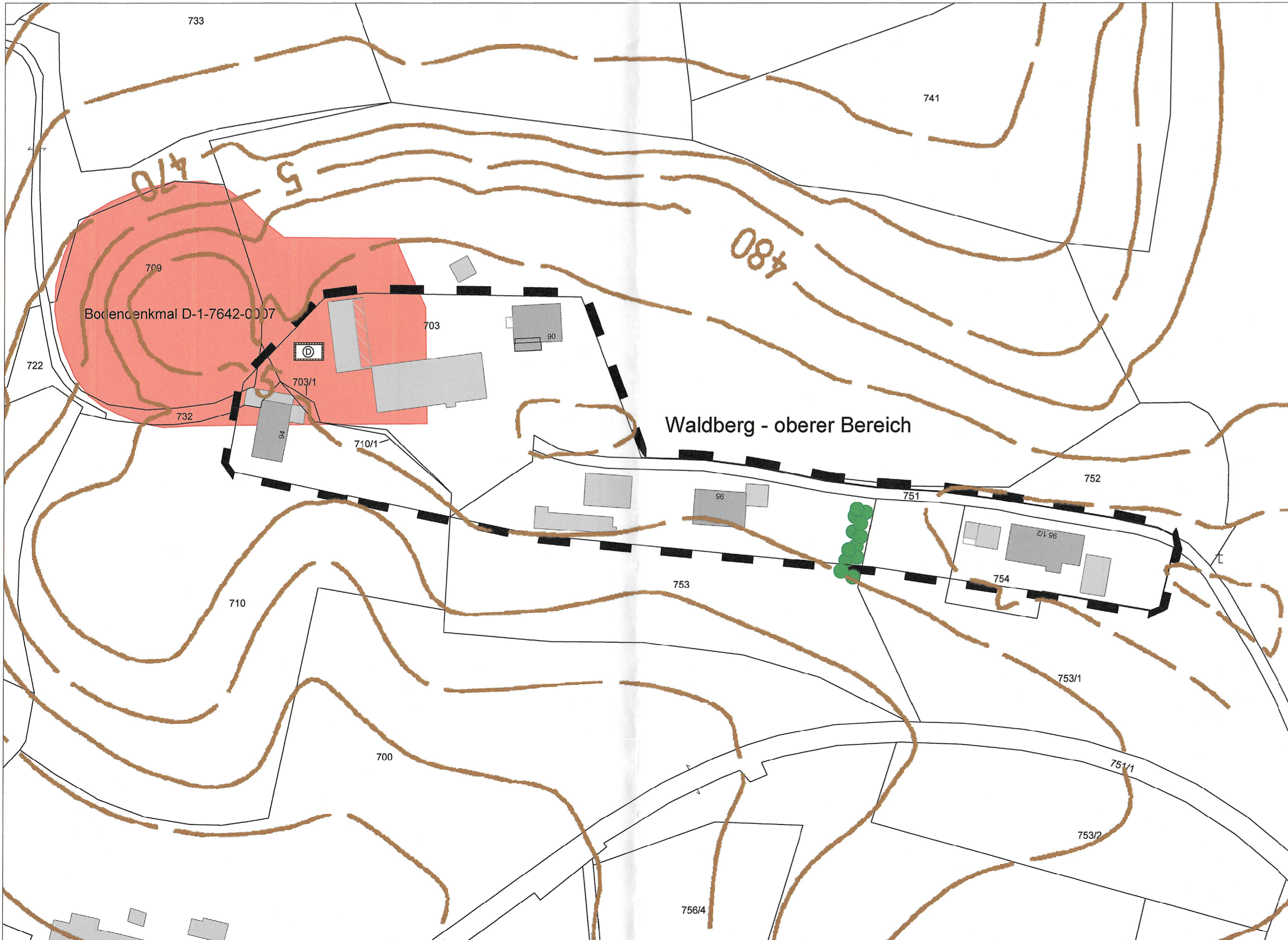


Übersichtslageplan M 1:10.000



I. Lage
Die Anwesen Waldberg 90, 94, 95, 95 1/2 liegen östlich des Ortsteils Arbing in ca. 500 m Entfernung.
II. Aufstellung einer Außenbereichssatzung „Waldberg-obere Bereich“ nach § 35 Abs. 6 BauGB

Lageplan "Waldberg-obere Bereich" M 1:1000



§ 2 Bestandteile der Satzung
Die Außenbereichssatzung besteht aus dem Lageplan M 1:1000 und den nachfolgenden Bestimmungen.
§ 3 Festsetzungen und Hinweise
1. Festsetzungen:
1.0 Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (Innenkonte maßgebend)
Bodendenkmal D-1-7642-0007 mit markierter Ausdehnung
Höhlinien
bestehende Nebengebäude
bestehende Wohngebäude
zu erhaltende Gehölze

Zwerggiebel sind zulässig.
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.
1.3 Stellplätze, Garagenzufahrten, Parkplätze:
2 Stellplätze pro Wohneinheit.
Stellplätze, Garagenzufahrten und Parkplätze dürfen nur in wasserundurchlässiger Bauweise hergestellt werden.
1.4 Zufahrten:
Der Geltungsbereich ist über den öffentlichen Feld- und Waldweg Nr. 15 „Waldbergerweg“ erschlossen.
1.5 Grünordnerische Festsetzungen:
Im Ortsrandbereich ist eine ausreichende Eingrünung und Durchgrünung mit standortgerechten heimischen Bäumen (auch Obstbäume, überwiegend als Hochstamm) und heimischen Strüchern durchzuführen.
Zur Eingrünung ist je 10 laufende Meter Ortsrand ein Großbaum, auch Obstbaum oder mindestens 5 Sträucher als Feldgehölz zu pflanzen.
Zäune sind für die Einfriedung von Gemüsegärten und Blumenbeeten, d.h. für sog. „Bauerngärten“, aber hier nur für begrenzte Flächen von maximal 30 m² zugelassen.
Fremdländische Gehölze, sowie Gehölze mit strengen Wuchsförmern oder Trauerformen, auch strenggeschnittene Formhecken jeglicher Art dürfen nicht gepflanzt werden.
Die Gärten müssen dem ländlichen Raum entsprechend offen gestaltet und als Kräutergarten mit den zu pflanzenden Gehölzen naturnah angelegt werden.
Für die Bepflanzung eignen sich insbesondere folgende
-Bäume:
Acer pseudoplatanus
Betula pendula
Carpinus betulus
Fraxinus excelsior
Prunus avium
Sorbus aucuparia
Tilia cordata
-Begonien
-Sandrinie
-Hainbuche
-Esche
-Vogelkirsche
-Vogelbeere
-Winterlinde
-Kornelkirsche
-Hasel
-Weißdorn
-Traubeneiche
-Schlehe
-Hundrose
-Salweide
-Purpurweide
Erhaltenswerte Grünbestände, wie z.B. Obstwiesen, Obstbäume, sind zu erhalten.
Die freistehende Hecke zwischen den Grundstücken Waldberg 95 und 95 1/2 auf dem Flurstück Nr. 753 ist zu schützen und zu erhalten.
Bei Satzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB ist die Eingriffregelung gemäß § 18 Abs. 2 BNatSchG im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.
2. Hinweise:
2.1 Wasserversorgung:
Die Trinkwasserversorgung ist gesichert.
2.2 Abwasserentsorgung:
Die Abwasserentsorgung erfolgt nach dem Abwasserentsorgungskonzept vom 17.11.2003 der Gemeinde Reischach durch Kleinkläranlagen nach dem Stand der Technik.
Für die Einleitung des Schmutzwassers ist eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 17 BayWG vom Landratsamt Albstadt, Sg. Wasserversorgung erforderlich.
In Kleinkläranlagen darf nur häusliches Abwasser oder mit häuslichem Abwasser vergleichbares Abwasser (z.B. aus Gaststätten) eingeleitet werden.
2.3 Niederschlagswasser:
Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.
2.4 Regenwassernutzung:
Eine Überprüfung, ob ein ausreichender Schutz vor wild abfließendem Oberflächen- und Schichtwasser aus den angrenzenden Flächen gegeben ist, wird empfohlen.
2.5 Oberflächengewässer/Starkniederschläge:
Eine Überprüfung, ob ein ausreichender Schutz vor wild abfließendem Oberflächen- und Schichtwasser aus den angrenzenden Flächen gegeben ist, wird empfohlen.

2.6 Grundwasser:
Im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung liegen keine Erkenntnisse über Grundwasserstände vor.
2.7 Schallschutzwerte:
Die schallschutzwerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 sind zu beachten.
2.8 Denkmalpflege:
Bestehendes Bodendenkmal:
Im Bereich der Außenbereichssatzung:
D-1-7642-0007: Burgstall des späten Mittelalters und der frühen Neuzeit ("Schloss Waldberg") mit zugehörigem Wirtschaftshof, nachqualifiziert.
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
Historische Bodenfunde:
Ansonsten unterliegen zu Tage tretende Bodendenkmäler gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.
Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigelegt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
2.9 Altlasten und altlastenverdächtige Flächen:
Im Geltungsbereich sind keine Altlasten bekannt.
2.10 Eingrünungspflanzungen:
Bei Eingrünungspflanzungen müssen die Abstandsflächen gemäß Art. 48 AGBGB und des bayerischen Nachbarrechts eingehalten werden.
2.11 Immissionen/Emissionen:
Bei der Errichtung von Anlagen im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung sind die üblichen Immissionen zu berücksichtigen.
2.12 Luftwärmepumpen:
Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen ist auf einen ausreichenden Abstand zur benachbarten schutzbedürftigen Bebauung zu achten.
2.13 Ver- und Entsorgungsanlagen:
Unfallverhütungsvorschriften:
Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) sind einzuhalten.
Versorgungsleitungen der Bayernwerk Netz GmbH:
Es wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung bereits Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH vorhanden sind.
Telekommunikationsleitungen:
Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationsleitungen der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden.
Merkblatt für Baumstandorte und unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen:
Das „Merkblatt für Baumstandorte und unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsingenieurwesen, ist zu beachten.

§ 4 Inkrafttreten
Diese Satzung tritt mit ihrer örtlichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.
Reischach, den 06. SEP. 2023
Stockner, I., Bürgermeister

III. Verfahrensmerkmale Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB, im vereinfachten Verfahren § 13 BauGB
1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.04.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Außenbereichssatzung "Waldberg-obere Bereich" beschlossen.
2. Zu dem Entwurf der Außenbereichssatzung "Waldberg-obere Bereich" in der Fassung vom 05.05.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.06.2023 bis 13.07.2023 beteiligt.
3. Der Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 05.05.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.06.2023 bis 13.07.2023 öffentlich ausgestellt.
4. Die Gemeinde Reischach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 27.07.2023 die Außenbereichssatzung "Waldberg-obere Bereich" gemäß § 35 Abs. 6 i.V.m. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.07.2023 als Satzung beschlossen.
Reischach, den 06. SEP. 2023
Stockner, I., Bürgermeister
5. Ausgefertigt
Reischach, den 06. SEP. 2023
Stockner, I., Bürgermeister
6. Die Außenbereichssatzung „Waldberg-obere Bereich“ bzw. der Satzungsbeschluss zur Außenbereichssatzung „Waldberg-obere Bereich“ wurde am 06.09.2023 gemäß § 35 Abs. 6 i.V.m. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB und Art. 81 Abs. 1-3 BayDO öffentlich bekannt gemacht.

Luftbilddaufnahme M 1:10.000



AUßENBEREICHSSATZUNG
"Waldberg - obere Bereich"
Gemeinde: Reischach
Landkreis: Albstadt
Regierungsbezirk: Oberbayern
Vorhabensträger und Entwurfsverfasser:
Gemeinde Reischach
Öttinger Str. 1
84571 Reischach
Tel. 08470/9886-0, Fax: 08470/9886-60
Reischach, den 06.05.2023/ni
Geändert am 27.07.2023/ni
Genehmigungsfassung:
27.07.2023
1. Bürgermeister, Alfred Stockner