



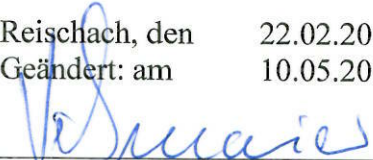
# Außenbereichssatzung Ortsteil „Wissersdorf“ (Genehmigungsfassung)

Luftbildaufnahme M: 1:2500



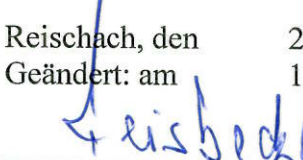
Vorhabensträger:  
Gemeinde Reischach  
Eggenfeldener Str. 9  
84571 Reischach

Reischach, den 22.02.2010  
Geändert: am 10.05.2010

  
\_\_\_\_\_  
(2. Bürgermeister, Vilsmaier)

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

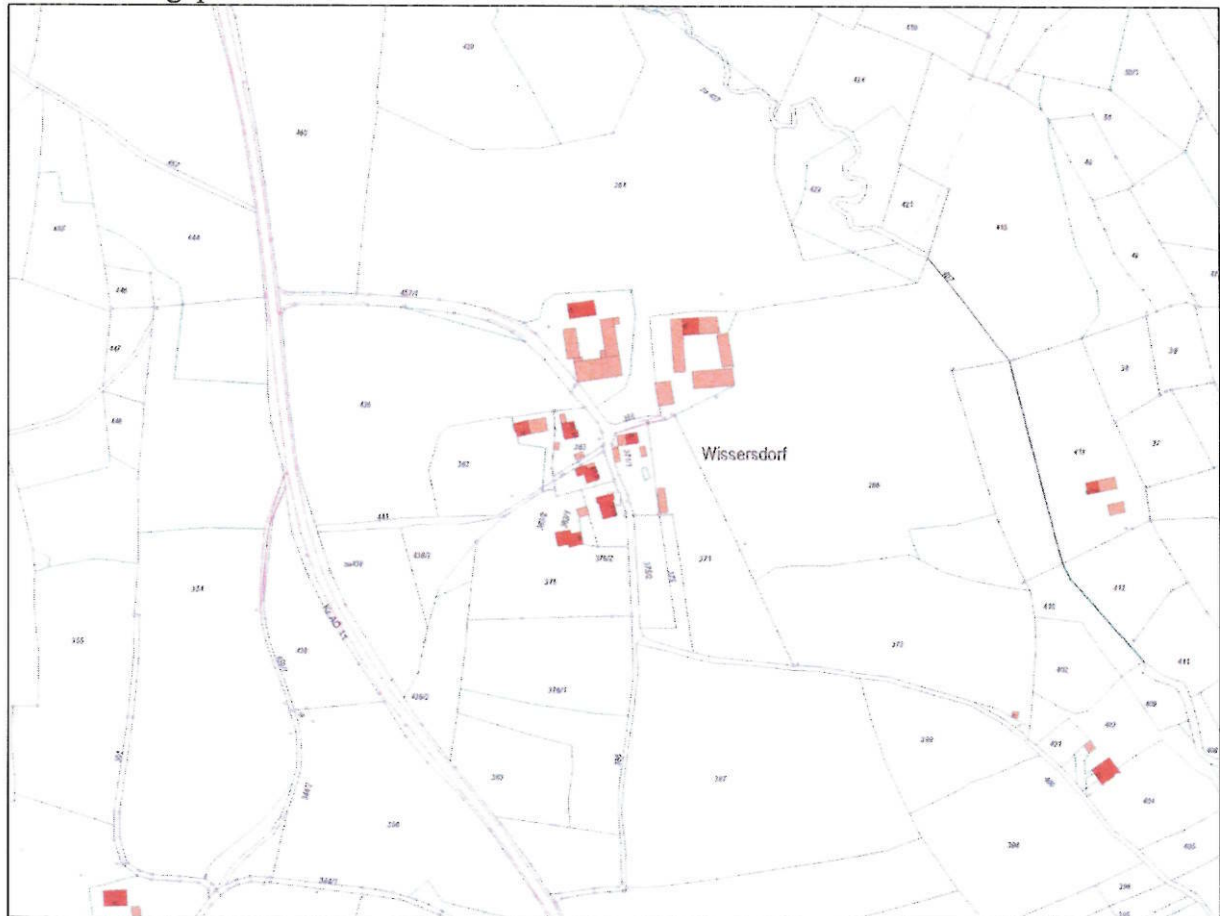
Reischach, den 22.02.2010  
Geändert: am 10.05.2010

  
\_\_\_\_\_  
(Bauamt, Hr. Reisbeck)

## I. Lage

Der Ortsteil Wissensdorf liegt nord-westlich des Ortes Reischach

Übersichtslageplan M 1:5000



## II. Begründung für den Erlass der Außenbereichssatzung „Wissersdorf“

Im Planungsgebiet befinden sich derzeit 7 Wohnhäuser.

Fünf Wohnhäuser mit Nebengebäuden ohne landwirtschaftliche Nutzung.

Zwei Wohnhäuser mit Nebengebäuden unterliegen einer landwirtschaftlichen Nutzung.

Der Ortsteil Wissensdorf ist also nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt.

Bei der vorhandenen Bebauung kann der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Wissersdorf“ sehr eng gehalten werden, so dass eine weitere Ausweitung des Ortsteiles nicht mehr möglich ist.

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



### III. Erlass der Außenbereichssatzung „Wissersdorf“ 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. 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 Wissersdorf folgende Satzung:

## **A U S S E N B E R E I C H S S A T Z U N G W I S S E R S D O R F**

### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Lageplan (M 1:1000) unter **Punkt IV** – vom 10.05.2010 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.
- 5.) Die Außenwände sollen geputzt oder mit Holzverschalung versehen werden. Ornamentputze, 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, 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 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 erfolgt durch Anschluss an die Wassergemeinschaft Wissensdorf.
- 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 „Wissersdorfer Graben“ hat 9,0 l/s Wasserabfluss bei Niedrigwasser. Durch die Einleitung des Abwassers in den offenen Graben mit dem sehr guten Wasserabfluss von 9 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.



**10.) Niederschlagswasser:**

In der Regel sollen Niederschlagswasser über die obere belebte Bodenzone oder unter bestimmten Auflagen 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****- Bodendenkmal:**

Der Ort Wissersdorf ist urkundlich bereits um das Jahr 1000 erwähnt, hat zu dieser Zeit als Ort also bereits bestanden und wurde wohl noch im 1. Jahrtausend begründet. Das Vorhandensein von Bodendenkmälern kann bei dieser sehr alten Ansiedlung deshalb keinesfalls ausgeschlossen werden. Bodeneingriffe aller Art erfordern eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG.

Bei Bodeneingriffen, z. B. Oberbodenabtrag, Aushubarbeiten innerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung muss eine archäologische Fachkraft des Landesamtes für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege heran gezogen werden.

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

**- Historische Bodenfunde:**

Bei historischen Bodenfunden ist gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG sofort das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde sowie auch die Kreisheimatpflege zu verständigen.

**(2) Hinweise:**

- 1.) Da es sich um einen ländlichen Ortsteil handelt, muss mit Lärmbelästigungen und Geruchsimmissionen im üblichen Umfang gerechnet werden. Durch an-

grenzende landwirtschaftliche Betriebe und Nutzflächen können gelegentlich Erschütterung, Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung 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 25. Mai 2010



*V. Vilsmaier*

Vilsmaier, 2. Bürgermeister



## V. Verfahrensmerkmale

Am **03.03.2010** wurde die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Wissersdorf“ durch den Reischacher Gemeinderat beschlossen.

Der Entwurf (vom 22.02.2010) der Außenbereichssatzung „Wissersdorf“ wurde am **03.03.2010** durch den Gemeinderat gebilligt.

Der Entwurf der Außenbereichssatzung „Wissersdorf“ wurde gemäß § 3 (2) BauGB vom **17.03.2010** bis **20.04.2010** 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 **08.03.2010** 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.

Der Gemeinderat hat am **05.05.2010** die Außenbereichssatzung „Wissersdorf“ gemäß § 35, Nr. 6 BauGB, Art. 81 Abs. 1-3 BayBO als Satzung beschlossen.


Mit Schreiben vom **11.05.2010** wurde die Außenbereichssatzung „Wissersdorf“ dem Landratsamt Altötting zur Überprüfung/Kennntnisnahme übergeben.

Die Außenbereichssatzung „Wissersdorf“ kann mit Schreiben vom **18.05.2010** des Landratsamtes Altötting, Sg. 51 gemäß § 35 Abs. 6 BauGB ortsüblich bekannt gemacht werden.

Ortsübliche Bekanntmachung durch Anschlag an der Amtstafel ist am **25.05.2010** erfolgt.

Reischach, den **25. Mai 2010**



  
.....  
Vilsmaier, 2. Bürgermeister