

**GEMEINDE**  
Landkreis  
Regierungsbezirk

**REISCHACH**  
Altötting  
Oberbayern



# Außenbereichssatzung

## Ortsteil „AUSHOFEN“

(Genehmigungsfassung)

Luftbildaufnahme



Vorhabensträger:  
Gemeinde Reischach  
Eggenfeldener Straße 9  
84571 Reischach

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

Reischach, den 01.07.2013  
Geändert: am 10.10.2013

Reischach, den 01.07.2013  
Geändert: am 10.10.2013

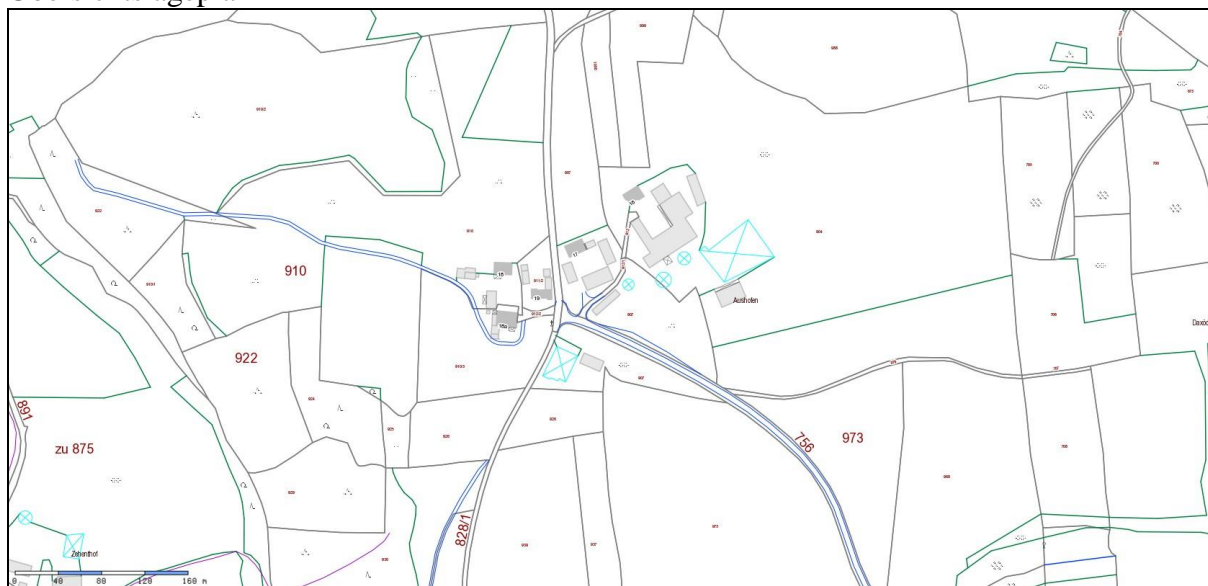
\_\_\_\_\_  
(1. Bürgermeister, Vilsmaier)

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

## **I. Lage**

Der Ortsteil Aushofen liegt südöstlich des Ortes Reischach in ca. 1 km Entfernung.

### **Übersichtslageplan**



## **II. Begründung für den Erlass der Außenbereichssatzung „Aushofen“**

Im Planungsgebiet befinden sich derzeit 5 Wohnhäuser.

Die Anwesen Aushofen 18, 18a und 19 umfassen insgesamt drei Wohnhäuser mit Nebengebäuden und sind ohne landwirtschaftliche Nutzung.

Das Anwesen Aushofen 16 und 17 umfassen insgesamt zwei Wohnhäuser mit Nebengebäuden und unterliegen der landwirtschaftlichen Nutzung.

Die vorhandene Bebauung im Ortsteil Aushofen wird also überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Der Ortsteil Aushofen hat dadurch eine Bebauung von einigem Gewicht.

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung wird entsprechend der Vorbesprechung mit der Bauleitplanung des Landratsamtes Altötting sehr eng um die bestehende Bebauung geführt.

Die vorhandene Bebauung wird durch die weitere Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches zusätzlich verdichtet.

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

### **III. Erlass der Außenbereichssatzung „Aushofen“ 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) und der BauGB-Novelle 2013 i.V.m. § 23 GO, BayRs 2020-1-1-I) erlässt die Gemeinde Reischach für den Ortsteil „Aushofen“ folgende Satzung:

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

### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Lageplan (M 1:1000) unter **Punkt IV** – vom 10.10.2013 maßgebend. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

### **§ 2**

#### **Festsetzungen und Hinweise**

#### **1. Festsetzungen:**

##### **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 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.

##### **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 Baunutzungsverordnung -BauNVO- zulässig.

Im Satzungsgebiet werden Wohnhäuser nur in Form eines Einzelhauses zugelassen. Doppelhäuser, Hausgruppen oder Mehrfamilienhäuser sind ausgeschlossen.

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

Die zulässige traufseitige Wandhöhe wird auf maximal 6,90 m, bezogen auf das natürliche Gelände, festgesetzt. Die Wandhöhe definiert sich als Maß vom natürlichen Gelände bis zur Oberkante Dachhaut.

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.

Solaranlagen auf Dächern sind nur zulässig, wenn sie in die Dachfläche integriert oder parallel zu dieser in einem Abstand von maximal 25 cm (technisch erforderlich) – gemessen von OK Dachfläche bis OK Solaranlage – errichtet werden.

Die Außenwände müssen verputzt und in unaufdringlichem Weiß- oder Pastellfarben gehalten werden. Die Holzverschalungen sind senkrecht oder waagrecht verlaufend anzubringen. Ornamentputze, Glasbausteine und Kunststoffverkleidungen 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.

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 Kräutertwiese 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 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

Innerhalb des Geltungsbereichs für die Außenbereichssatzung befinden sich mehrere erhaltenswerte Grünbestände, z.B. Obstwiesen und Obstbäume. Diese Grünbestände sind zu erhalten. Bei Neubauten soll grundsätzlich darauf geachtet werden, dass der Baumbestand im Wesentlichen erhalten bleibt. Erst wenn ein Eingriff in einen Baumbestand unvermeidbar ist, sollen für jeden beseitigten Baum als Ersatz zwei neue Bäume gepflanzt werden.

#### 1.5 Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die Wassergemeinschaft Aushofen.

#### 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).

Bei Einleitung des Abwassers in das Grundwasser über Sickerschacht ergeben sich keine höheren Anforderungen an die Abwasserbeseitigung, Ablaufklasse C.

Sonstige möglichen Vorfluter wären:

- Graben Nähe Lanzenberg in der Flur Lanzenberg bzw. Flur Zehenthof (Entfernung ca. 400 m Luftlinie) – westlich dem Ortsteil Aushofen.
- Galgendobelgraben in der Flur Aushofen (Entfernung ca. 500 m Luftlinie) – südlich dem Ortsteil Aushofen.
- Werkstetter Graben in Flur Werkstetten (Entfernung ca. 950 m Luftlinie) - östlich dem Ortsteil Aushofen.

haben ca. 0,1 – 0,2 l/s Wasserabfluss bei Niedrigwasser, d. h. es ergeben sich erhöhte Anforderungen an die Abwasserbeseitigung mittels Kleinkläranlage mit Ablaufklasse N.

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

#### 1.7 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.

### 1.8 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.

### 1.9 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.

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

### 1.10 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.

### 1.11 Altlasten und altlastenverdächtige Flächen:

Das Grundstück FINr. 904 ist im ABuDIS-Kataster des bayerischen Landesamtes für Umwelt und Altlastenverdachtsfläche unter der Nr. 17100962 erfasst.

Bei einer Bebauung, der im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung befindlichen Teilfläche der FINr. 904, Gemarkung Reischach, ist frühzeitig vor Umnutzung des Bodens mit einem zugelassenen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG die altlastenverdächtige Fläche abzuklären.

## **2. Hinweise:**

### 2.1 Immissionen:

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. Diese sind zu dulden.

Zur Klärung einer Zulässigkeit von Wohnbebauung kann bei Bauanträgen durch die untere Genehmigungsbehörde ein Geruchsgutachten gefordert werden.

## 2.2 Ver- und Entsorgungsanlagen:

### Unfallverhütungsvorschriften:

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.

### Versorgungsleitungen der Bayerwerk AG:

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayerwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

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

Es wird darauf verwiesen, dass im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Aushofen“ bereits Anlagen der Bayerwerk AG vorhanden bzw. geplant sind.

### Telekommunikationslinien:

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Bei Baumpflanzung ist sicherzustellen, dass der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

### Merkblatt DWA-M 162: Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle

Das „Merkblatt DWA-M 162: Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle – Ausgabe 2013“ – herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sowie die DVGW-Richtlinie GW 125 ist zu beachten.

## **§ 3 Inkrafttreten**

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

Reischach, den 21. Oktober 2013

.....  
Vilsmaier, 1. Bürgermeister





## V. Verfahrensvermerke

Am **03.07.2013** wurde die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Aushofen“ durch den Reischacher Gemeinderat beschlossen.

Der Entwurf (vom 01.07.2013) der Außenbereichssatzung „Aushofen“ wurde am **03.07.2013** durch den Gemeinderat gebilligt.

Der Entwurf der Außenbereichssatzung „Aushofen“ wurde gemäß § 3 (2) BauGB vom **15.07.2013** bis **19.08.2013** 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 **04.07.2013** 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 **09.10.2013** die Außenbereichssatzung „Aushofen“ gemäß § 35, Nr. 6 BauGB, Art. 81 Abs. 1-3 BayBO als Satzung beschlossen.

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

Ortsübliche Bekanntmachung durch Anschlag an der Amtstafel ist am **21.10.2013** 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 21. Oktober 2013

.....  
Vilsmaier, 1. Bürgermeister