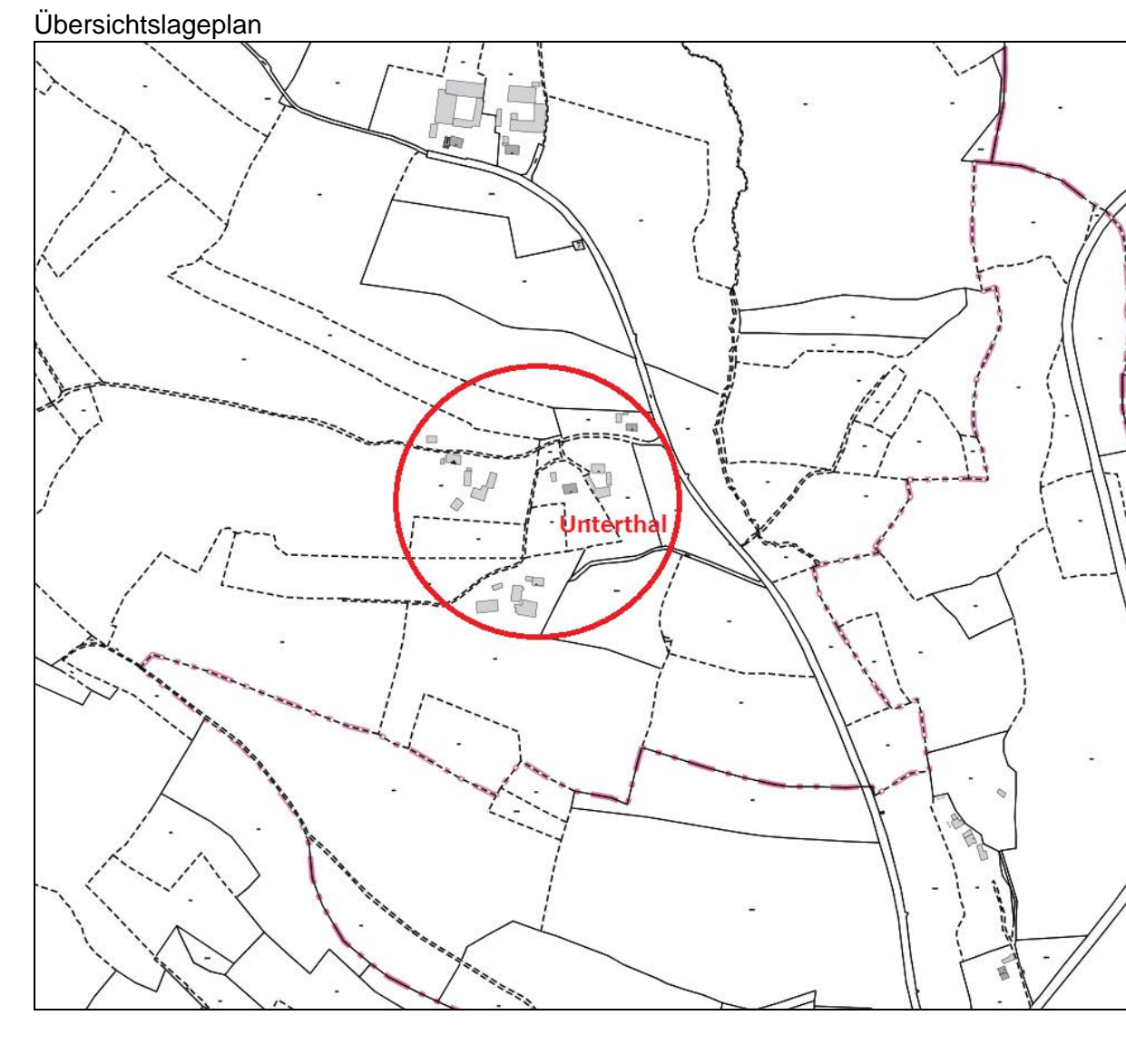


I. Lage
Der Ortsteil Unterthal liegt nördlich des Ortes Reischach in ca. 1,5 km Entfernung.



II. Begründung für den Erlass der Außenbereichssatzung „Unterthal“

Der Ortsteil Unterthal besteht aus 5 Anwesen (Unterthal 23, 24, 25, 26 und 31).

Der Geltungsbereich beinhaltet vier der Anwesen (Unterthal 23, 24, 26 und 31) die im Zusammenhang bebaut sind. Die vier Anwesen sind ohne landwirtschaftliche Nutzung. Die vorhandene Bebauung wird bereits überwiegend zu Wohn- und Geschäftszwecken genutzt, dadurch erhält der Ortsteil eine Bebauung von einigem Gewicht. Die dazugehörigen land- und forstwirtschaftlichen Flächen sind verpachtet.

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung wird eng um die bestehende Bebauung geführt. Die vorhandene Bebauung wird durch weitere Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches zusätzlich verdichtet.

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

III. Erlass der Außenbereichssatzung „Unterthal“ 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. 6 des Gesetzes vom 21.10.2015 (BGBl. I S. 1722) i.V.m. § 23 GO, BayRS 2020-1-1) erlässt die Gemeinde Reischach für einen Teil des Ortsteiles „Unterthal“ folgende Satzung:

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

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Lageplan (M 1:1000) vom 28.05.2020 maßgebend. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2
Festsetzungen und Hinweise

1. Festsetzungen:

1.0 Planzeichenerklärung:

Art der baulichen Nutzung

▬▬▬▬▬ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung (Innenkante maßgebend)

Sonstige Planzeichen

- bestehende Nebengebäude/Wohngebäude
- bestehende Wohngebäude
- D Denkmalschutz
- 490 Flurstücknummer (z.B. 490)
- ~ Höhenlinien

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 mit bis zu 3 Wohneinheiten (WE) zugelassen. Doppelhäuser, Reihenhäuser, Hausgruppen und Mehrfamilienhäuser sind ausgeschlossen. Doppelhäuser und Reihenhäuser sind nicht nur im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO (nach der Bauweise), sondern auch dann (als Haustyp) unzulässig, wenn die einzelnen Einheiten ohne Trennung durch eine Grundstücksgrenze auf einem gemeinsamen Grundstück liegen.

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

Zugelassen sind maximal zwei in Ausnahmefällen auch drei Vollgeschosse bei einer traufseitigen Wandhöhe von maximal 7,50 m, gemessen nach Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO ab Oberkante des natürlichen Geländes.

Die Dacheindeckung aller Gebäude hat mit naturroten Dachziegeln oder Pfannen gleicher Farbgebung zu erfolgen. Als Dachform sind zugelassen: Satteldächer mit einer Dachneigung von 25-35°.

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.

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

Einfriedung: Zäune sind ausschließlich für die Einfriedung von Gemüsegärten und Blumenbeeten, d.h. für sog. „Bauerngärten“ und auch hier nur für begrenzte Flächen von maximal 30 m² zugelassen. Die Einfriedung darf eine Höhe von 1,10 m nicht überschreiten, muss sockellos erstellt sein und einen Bodenabstand von ca. 10 cm aufweisen. Es sind lediglich Staketten bzw. Hanichelzäune erlaubt. Eine Einfriedung von Grundstücken oder größeren Teilflächen eines Grundstücks würde das Landschaftsbild stören und ist somit unzulässig.

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

Die Flächenversiegelung ist auf ein Minimum zu reduzieren. Flächendeckendes loses Steinmaterial sowie Schüttungen (sog. Kiesgärten), welche keine Vegetationsschicht besitzen, sind unzulässig.

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

- Für die Bepflanzung eignen sich insbesondere folgende
- | | |
|--------------------|----------------|
| - <u>Bäume:</u> | - Bergahorn |
| Betula pendula | - Sandbirke |
| Carpinus betulus | - Hainbuche |
| Fraxinus excelsior | - Esche |
| Prunus avium | - Vogelkirsche |
| Sorbus aucuparia | - Vogelbeere |
| Tilia cordata | - Winterlinde |

- | | |
|---------------------|------------------|
| - <u>Sträucher:</u> | - Kornelkirsche |
| Corylus avellana | - Hasel |
| Crataegus monogyna | - Weißdorn |
| Prunus padus | - Traubenkirsche |
| Prunus spinosa | - Schlehe |
| Rosa canina | - Hundsrose |
| Salix caprea | - Salweide |
| Salix purpurea | - Purpurweide |

Folgende Mindestqualität bei der Pflanzung ist einzuhalten:
- Baumpflanzung = Hochstamm, 3xv, mDb, Stu 14-16
- Strauchpflanzung = Strauch, 2xv, mB, H 60-100

Der Erhalt der Pflanzen ist durch regelmäßige und fachliche Pflege zu sichern. Kappsschnitte sind dabei untersagt. Bei Verlust einer Pflanzung ist gleichwertiger Ersatz in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu leisten.

Erhaltungswerte Grünbestände, wie z.B. Obstwiesen, Obstbäume, sind zu erhalten. Bei Neubauten muss grundsätzlich darauf geachtet werden, dass der Baumbestand im Wesentlichen erhalten bleibt. Erst wenn ein Eingriff in einen Baumbestand unvermeidbar ist, sind für jeden beseitigten Baum als Ersatz zwei neue Bäume zu pflanzen.

Schützenswertes Dauergrünland: Auf der FINr. 487 der Gemarkung Arbing befindet sich möglicherweise ein arten- und strukturreiches Dauergrünland, dass von einer Bebauung freizuhalten ist. Die genaue Lage ist noch nicht bekannt. Ein Bauvorhaben auf der FINr. 487 der Gemarkung Arbing ist somit vorher mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Altötting abzuklären.

1.5 Wasserversorgung:
Der Geltungsbereich wird durch die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Reischach versorgt.

Im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung müssen alle Neubauten an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Reischach anschließen die durch eine Erweiterung des vorhandenen Wasserversorgungsnetzes problemlos angebunden werden können. Die Wasserversorgung im Geltungsbereich ist somit gesichert.

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).

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

In Kleinkläranlagen darf nur häusliches Abwasser oder mit häuslichem Abwasser vergleichbares Abwasser (z.B. aus Gaststätten) eingeleitet werden. Gewerbliches Produktionsspezifisches Abwasser darf nicht eingeleitet werden. Über die Genehmigungsfähigkeit einer Einleitung ist in einem wasserrechtlichen Verfahren zu entscheiden.

1.7 Niederschlagswasser:
Wie bereits bei den bestehenden Gebäuden muss das Niederschlagswasser über die obere belebte Bodenzone abgeleitet werden.
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 den jeweils aktuellen Stand der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie der „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ – TRENGW 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:
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.
Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann das wild abfließende Oberflächenwasser gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führen könnte. Entsprechende Schutzmaßnahmen müssen dann durch den Bauherrn getroffen werden.
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 Starkniederschläge:
Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Eine Überprüfung, ob ein ausreichender Schutz bei flächenhaftem Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion, bei sogenannten Sturzfluten, dabei ist auch das außen zulaufende Wasser zu berücksichtigen, gegeben ist, wird empfohlen. Gegebenenfalls sind auch hier eigenverantwortlich Selbstschutzmaßnahmen zum Objektschutz und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden durchzuführen.
Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlammes gegebenenfalls so

verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führen könnte. Entsprechende Schutzmaßnahmen müssen dann durch den Bauherrn getroffen werden. Der § 37 WHG ist dabei entsprechend zu berücksichtigen.

1.10 Grundwasser:
Im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung liegen keine Erkenntnisse über Grundwasserstände vor. Diese sind bei Bedarf eigenverantwortlich zu ermitteln. Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden Genehmigungen einzuholen.

1.11 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 Freizeittlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten, der höhere für Verkehrslärm.
Die Orientierungswerte sollten bereits auf den Rand der Bauflächen oder der überbaubaren Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten oder der Flächen sonstiger Nutzung bezogen werden.

1.12 Denkmalpflege
Historische Bodenkunde:
Im Satzungsgebiet sind keine Bodenkundliche durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege erfasst. Sollten dennoch historische Bodenkunde aufgefunden werden, ist gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG sofort das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege und die Untere Denkmalschutzbehörde sowie auch die Kreisheimatpflege zu verständigen.

Bestehende Baudenkmal:
Im Bereich der Außenbereichssatzung:
D-1-71-129-51: Unterthal 31: Blockbau-Obergeschoss des ehem. Bauernhauses, 2. Hälfte 18. Jh. (einbezogen in den Wohnhaus-Neubau von 1982/83), Fst.Nr. 573, Gemarkung Arbing.

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.

1.13 Altlasten und altlastenverdächtige Flächen:
Im Satzungsgebiet sind keine Altlasten bekannt. Sollten dennoch Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, die auf eine Altlast o.ä. hinweisen, sind das Landratsamt Altötting und das Wasserwirtschaftsamt zu verständigen.

2. Hinweise:

2.1 Eingrünungspflanzungen
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. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass der Grenzabstand von 4 m zu landwirtschaftlichen Grundstücken nicht für Kern- und Steinobstbäume gilt.

2.2 Immissionen/Emissionen:
Da es sich um einen ländlichen Ortsteil handelt, muss mit Lärmbelastungen und Geruchsimmissionen im üblichen Umfang gerechnet werden. Durch angrenzende landwirtschaftliche Betriebe und Nutzflächen können gelegentlich Erschütterung, Lärm-, Staub- und Geruchsbelastung auch zu unüblichen Zeiten auftreten. Diese sind zu dulden.

2.3 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 Bayerwerk Netz GmbH, Landshuter Straße 22, 84307 Eggenfelden, Tel: 08721/980-0.

Versorgungsleitungen der Bayernwerk Netz GmbH:
Es wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Unterthal“ bereits Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH vorhanden sind.

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 Mindest-Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist somit der Bayernwerk Netz GmbH rechtzeitig zu melden.

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 für Baumstandorte und unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen:
Das „Merkblatt für Baumstandorte und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125, sind zu beachten.

§ 3
Inkrafttreten

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

Reischach, den

Stockner, 1. Bürgermeister

IV. Verfahrensvermerk

Am 28.11.2019 wurde die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Unterthal“ durch den Reischacher Gemeinderat beschlossen.

Der Entwurf (vom 13.01.2020) der Außenbereichssatzung „Unterthal“ wurde am 30.01.2020 durch den Gemeinderat gebilligt.

Der Entwurf der Außenbereichssatzung „Unterthal“ wurde gemäß § 3 (2) BauGB vom 17.02.2020 bis 20.03.2020 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 06.02.2020 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 28.05.2020 die Außenbereichssatzung „Unterthal“ gemäß § 35, Nr. 6 BauGB, Art. 81 Abs. 1-3 BayBO als Satzung beschlossen.

Die Außenbereichssatzung „Unterthal“ kann gemäß § 35 Abs. 6 BauGB ortsüblich bekannt gemacht werden. Ortsübliche Bekanntmachung durch Anschlag an der Amtstafel ist am erfolgt. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Außenbereichssatzung in Kraft. Die Außenbereichssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen der § 44 Abs. 3 und 4, § 214, § 215 BauGB wurde hingewiesen. Die Frist beginnt mit dem Tag der Bekanntmachung.

Reischach, den

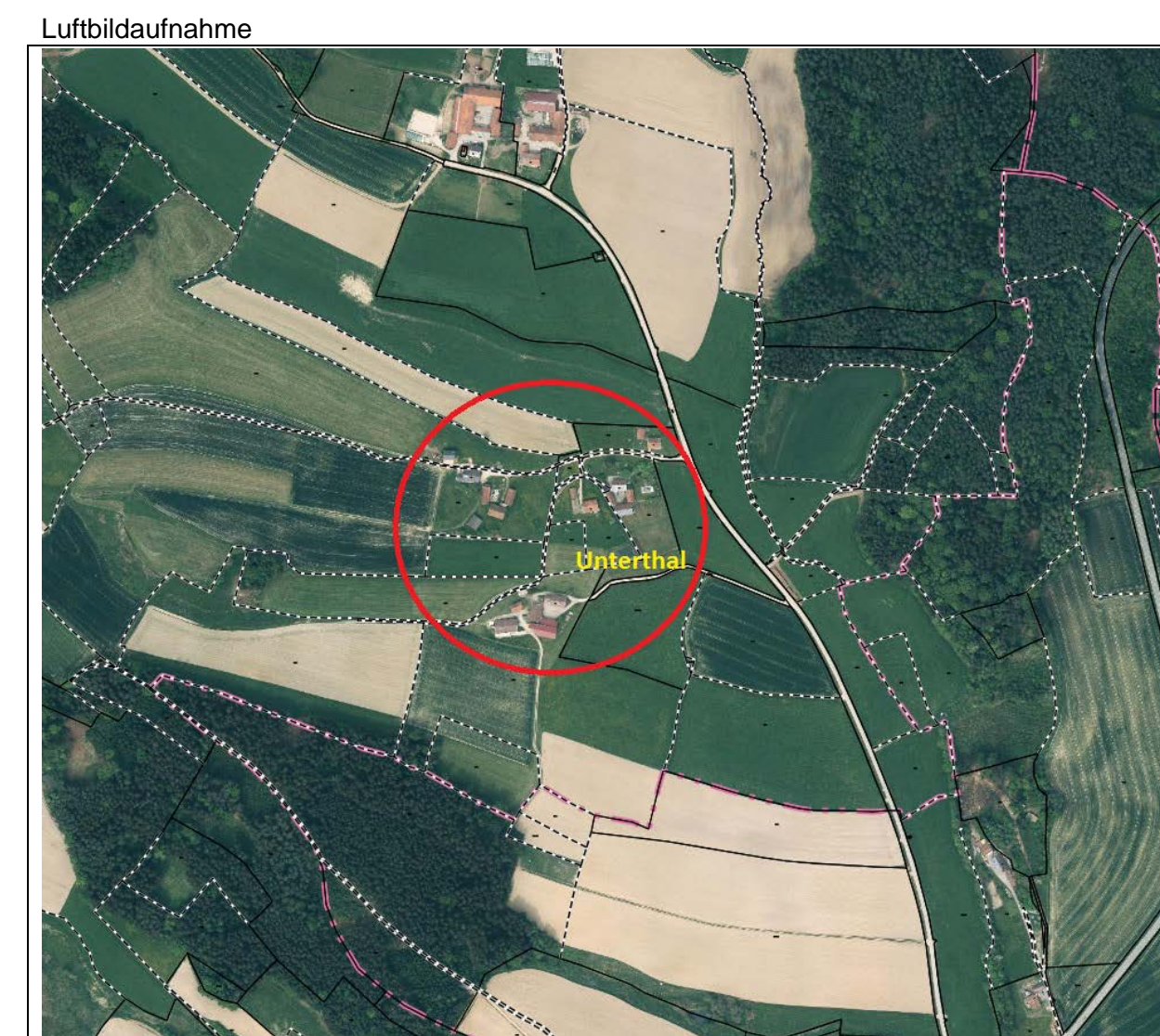
Stockner, 1. Bürgermeister

GEMEINDE
Landkreis
Regierungsbezirk

REISCHACH
Altötting
Oberbayern



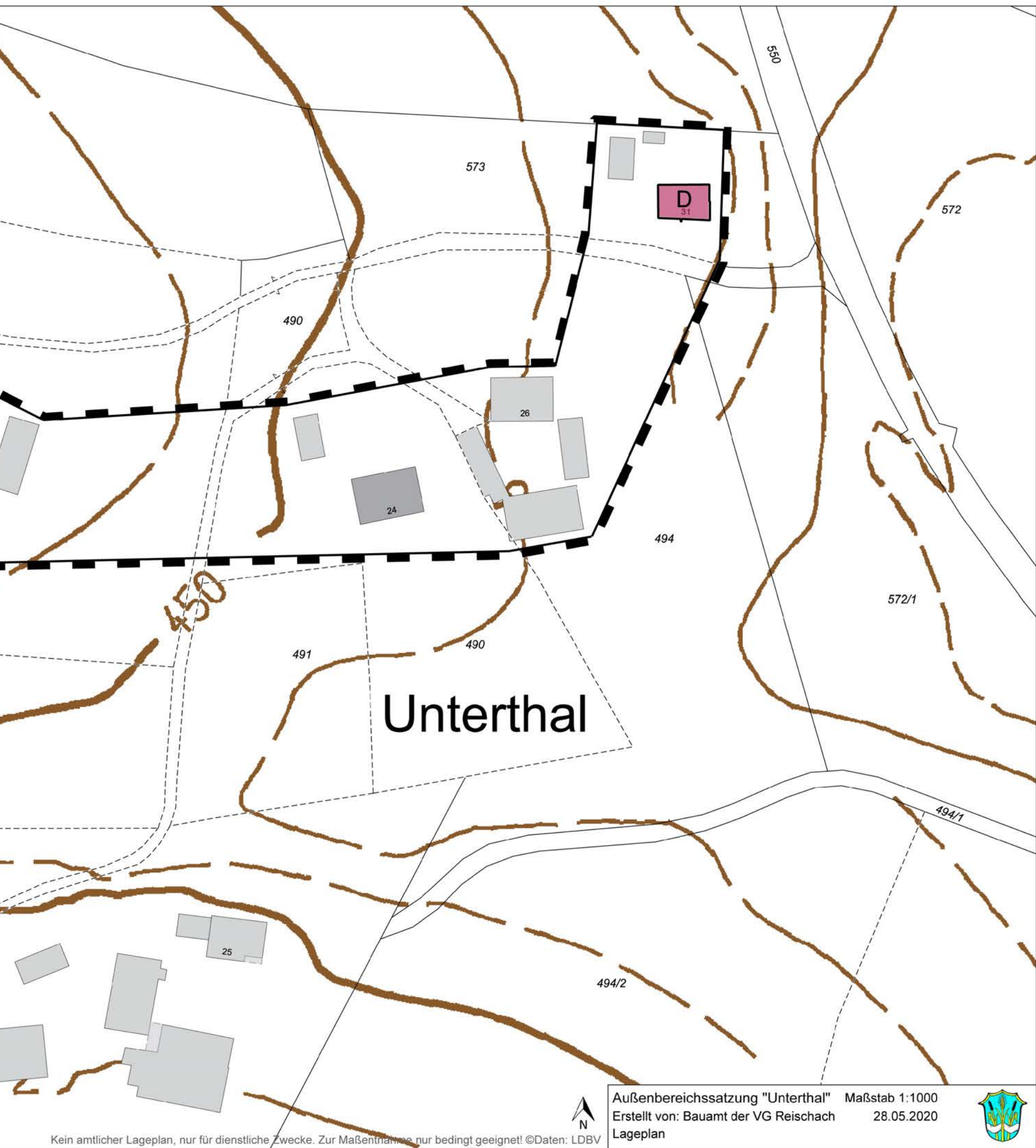
Außenbereichssatzung
„Unterthal“
(Genehmigungsfassung)



Vorhabensträger und Entwurfsverfasser
gefertigt: Reischach, den 28.05.2020

Gemeinde Reischach
vertr. d. 1. Bgm. Stockner
Eggenfeldener Straße 9
84571 Reischach

Alfred Stockner, 1. Bgm.



Außenbereichssatzung "Unterthal" Maßstab 1:1000
Erstellt von: Bauamt der VG Reischach 28.05.2020
Lageplan