



# 1. Änderung und Erweiterung der Außenbereichssatzung „Wissersdorf“ (Genehmigungsfassung)

Luftbildaufnahme



Vorhabensträger:  
Gemeinde Reischach  
Eggenfeldener Str. 9  
84571 Reischach

Reischach, den 13.03.2013  
Geändert: am 10.06.2013

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

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

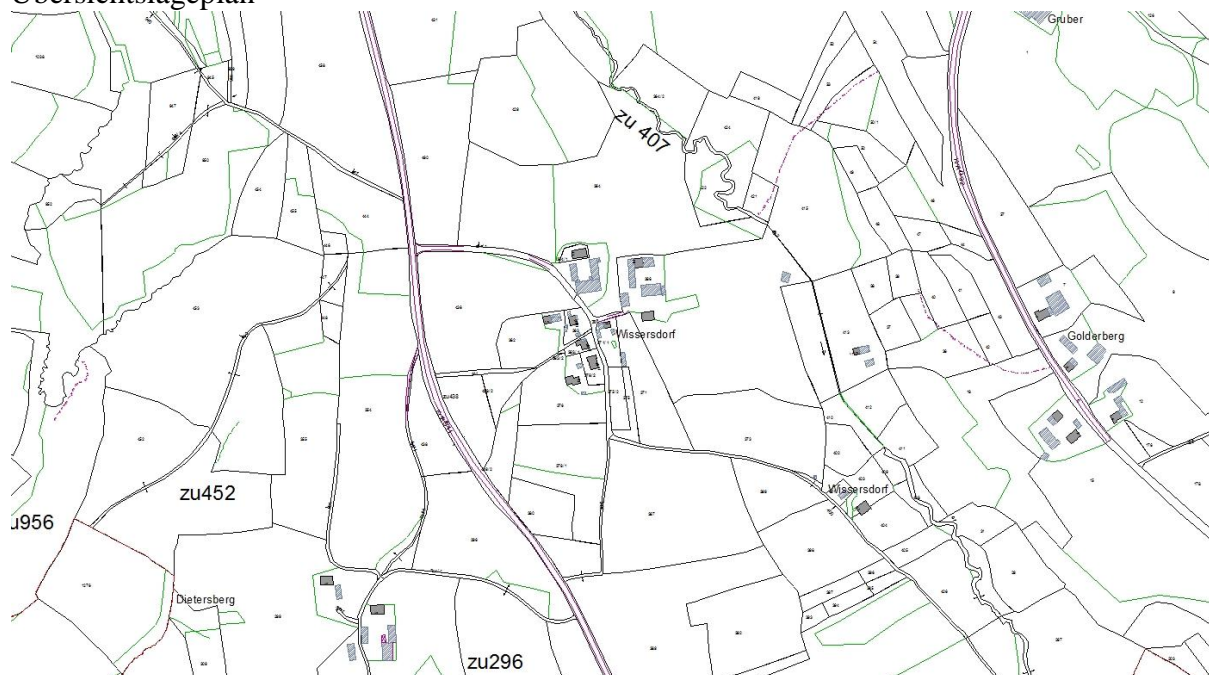
Reischach, den 13.03.2013  
Geändert: am 10.06.2013

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

## I. Lage

Der Ortsteil Wissensdorf liegt nordwestlich des Ortes Reischach

### Übersichtslageplan



## II. Begründung für den Erlass der ersten Änderung und Erweiterung der Außenbereichssatzung „Wissersdorf“

In der am 25. Mai 2010 in Kraft getretenen Außenbereichssatzung „Wissersdorf“ befinden sich 8 Wohnhäuser.

Sechs Wohnhäuser mit Nebengebäuden ohne landwirtschaftliche Nutzung.

Zwei Wohnhäuser mit Nebengebäuden unterliegen einer landwirtschaftlichen Nutzung.

Im geplanten Erweiterungsbereich befindet sich nun das neue Betriebsleiterwohnhaus des landwirtschaftlichen Anwesens Wissensdorf 19.

Durch die überwiegende, nicht landwirtschaftlich geprägte, räumliche Lage des Ortsteiles Wissensdorf, ist eine Erweiterung der Außenbereichssatzung in Richtung Osten mit Einschluss des neuen Betriebsleiterwohnhauses des Anwesens Wissensdorf 19 möglich. Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzungserweiterung kann sehr eng gehalten werden. Der Ortsteil wird nun in seiner räumlichen Lage abgerundet.

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

Die erste Änderung und Erweiterung der Außenbereichssatzung „Wissersdorf“ umfasst und ersetzt die Festsetzungen und Hinweise der Außenbereichssatzung „Wissersdorf“ mit in Kraft treten von 25. Mai 2010.

Folgende Änderungen und Ergänzungen wurden in die Festsetzungen der ersten Änderungen und Erweiterung der Außenbereichssatzung „Wissersdorf“ mitaufgenommen:

Ergänzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung:

- Im Satzungsgebiet werden Wohnhäuser nur in Form eines Einzelhauses zugelassen. Doppelhäuser, Hausgruppen oder Mehrfamilienhäuser sind ausgeschlossen.
- Die zulässige traufseitige Wandhöhe bergseitig wird auf maximal 6,20 m, bezogen auf das natürliche Gelände, festgesetzt. Die Wandhöhe definiert sich als Maß vom natürlichen Gelände bis zur Oberkante Dachhaut.
- 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 sollen verputzt und in unaufdringlichem Weiß- oder Pastellfarben gehalten werden. Die Holzverschalungen sind senkrecht oder waagrecht verlaufend anzubringen. Ornamentsputze, Glasbausteine und Kunststoffverkleidungen sind unzulässig.

Ergänzungen und Änderungen zu den grünordnerischen Festsetzungen:

- Die grünordnerischen Festsetzungen wurden gänzlich, bis auf die Pflanzliste, geändert und ergänzt.

Schalltechnische Orientierungswerte:

- Die schalltechnischen Orientierungswerte wurden von den Hinweisen in die Festsetzungen übernommen.

Ergänzungen zum Denkmalschutz:

- Beim Denkmalschutz wurde der Punkt: Bau- und Kunstdenkmäler mitaufgenommen, da sich im Nähebereich des Plangebietes (Erweiterungsbereich) ein Bau- und Denkmal befindet.

Folgende Änderungen und Ergänzungen wurden in die Hinweise der ersten Änderungen und Erweiterung der Außenbereichssatzung „Wissersdorf“ mitaufgenommen:

Ergänzungen zu den Versorgungsleitungen

- Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen der E.ON. Der Schutz und die Beachtung dieser Versorgungsleitungen sind in den Hinweisen festgehalten.

Ergänzungen zu den Telekommunikationslinien

- Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien. Der Schutz und die Beachtung dieser Telekommunikationslinien sind in den Hinweisen festgehalten.

### **III. Erlass der ersten Änderung und Erweiterung 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 folgende Satzung:

## **1. Änderung und Erweiterung der Außenbereichssatzung “Wissersdorf”**

### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Lageplan (M 1:1000) unter **Punkt IV** – vom 10.06.2013 maßgebend. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

### **§ 2**

#### **Festlegungen 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 bergseitig wird auf maximal 6,20 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 sollen verputzt und in unaufdringlichem Weiß- oder Pastellfarben gehalten werden. Die Holzverschalungen sind senkrecht oder waagrecht verlaufend anzubringen. Ornamentsputze, 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.

Bei Errichtung von Zäunen ist darauf zu achten, dass die unteren 10 cm frei bleiben, um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten.

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 Kräuterwiese 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 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

Innerhalb des Geltungsbereichs für die Außenbereichssatzung befinden sich mehrere erhaltenswerte Grünbestände, z.B. Obstwiesen, große ortsbildprägende Nussbäume, alte Obstbäume, diese 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 Wissensdorf.

#### 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).

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.

#### 1.7 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 Regenwas-

ser“ 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

##### - 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.

- Bau- und Kunstdenkmäler:

Im Nähebereich des Plangebietes (Erweiterungsbereich) befindet sich folgendes Baudenkmal:

- **D-1-71-129-54: Ehem. Kleinbauernhaus, Wohnteil zweigeschossiger Blockbau, im Kern 17./18. Jh., Wissersdorf 20, Gde. Reischach, Lkr. Altötting**

Für jede Art von Veränderungen an diesem Denkmal und in seinem 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 Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

## 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.

### 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 E.ON:

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 tiefwurzelnende 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 E.ON Bayern AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

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

Es wird darauf verwiesen, dass im Geltungsbereich der ersten Änderung und Erweiterung der Außenbereichssatzung Wissersdorf bereits Anlagen der E.ON Bayern AG vorhanden 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 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.

### **§ 3 Inkrafttreten**

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

Reischach, den 25. Juni 2013

.....  
Vilsmaier, 1. Bürgermeister



## V. Verfahrensmerkmale

Am **06.03.2013** wurde die erste Erweiterung der Außenbereichssatzung „Wissersdorf“ samt Begründung durch den Reischacher Gemeinderat beschlossen.

Der Entwurf (vom 13.03.2013) der ersten Erweiterung der Außenbereichssatzung „Wissersdorf“ samt Begründung wurde am **03.04.2013** durch den Gemeinderat gebilligt.

Der Entwurf der ersten Erweiterung der Außenbereichssatzung „Wissersdorf“ samt Begründung wurde gemäß § 3 (2) BauGB vom **17.04.2013** bis einschließlich **21.05.2013** 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 **08.04.2013** 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 **05.06.2013** die erste Erweiterung der Außenbereichssatzung „Wissersdorf“ samt Begründung gemäß § 35, Nr. 6 BauGB, Art. 81 Abs. 1-3 BayBO als Satzung beschlossen.

Die erste Erweiterung der Außenbereichssatzung „Wissersdorf“ samt Begründung kann gemäß § 35 Abs. 6 BauGB ortsüblich bekannt gemacht werden.

Ortsübliche Bekanntmachung durch Anschlag an der Amtstafel ist am **25.06.2013** erfolgt.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die erste Erweiterung der Außenbereichssatzung samt Begründung in Kraft.

Die erste Erweiterung der Außenbereichssatzung samt Begründung wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Auf die Rechtsfolge der §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. Die Frist beginnt mit dem Tag der Bekanntmachung.

Reischach, den 25. Juni 2013

.....  
Vilsmaier, 1. Bürgermeister