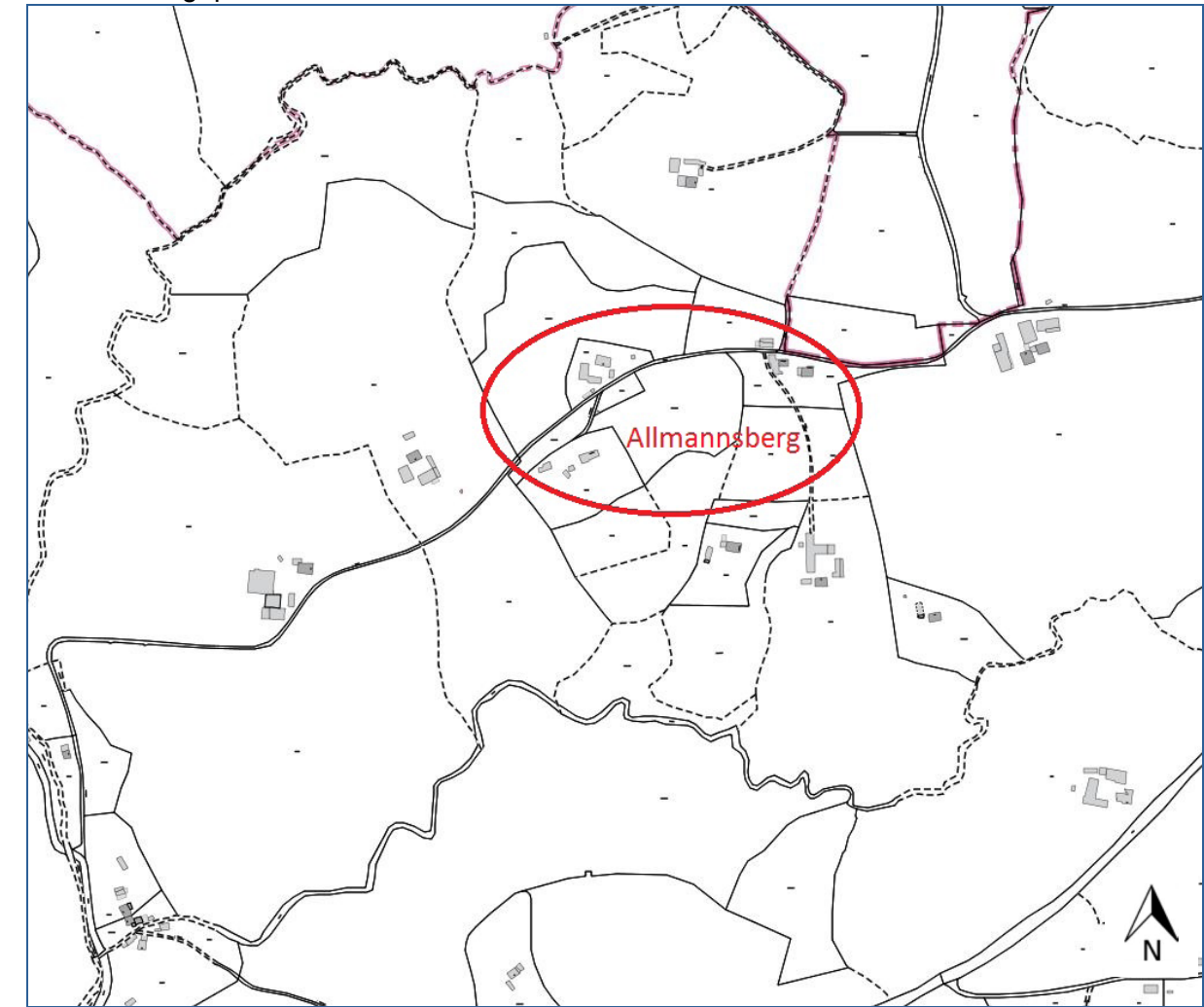


I. Lage
Der Ortsteil Allmannsberg liegt nördlich des Ortes Perach in ca. 3 km Entfernung (Luftlinie ca. 1,7 km).

Übersichtslageplan



II. 1. Änderung der Außenbereichssatzung Ortsteil „Allmannsberg mit Moise“ durch Herausnahme des Ortsteiles „Moise“ - Neue Bezeichnung: Außenbereichssatzung „Allmannsberg“ 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 Perach für den Ortsteil „Allmannsberg“ folgende Satzung:

A U S S E N B E R E I C H S S A T Z U N G
A L L M A N N S B E R G
(1. Änderung)

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Die Außenbereichssatzung „Allmannsberg“ der Gemeinde Perach umfasst die Grundstücke:
● **Allmannsberg** 68 1/3, 68 1/4, 72, 72 1/2 = Wohnhäuser mit Nebengebäude mit geringer landwirtschaftlicher Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan M 1:1000 dargestellt.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Die Außenbereichssatzung besteht aus dem Lageplan M 1:1000 vom 23.01.2020 und den nachfolgenden Bestimmungen. Der Außenbereichssatzung ist eine Begründung in der Fassung vom 23.01.2020 beigelegt.

§ 3
Festsetzungen und Hinweise

- 1. **Festsetzungen:**
- 1.0 **Planzeichen:**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung (Innenkante maßgebend)**
 - Höhenlinien**
 - Baugrenze**
 - 1**
 - bestehende Nebengebäude**
 - bestehende Wohngebäude**
 - geplante Wohngebäude/Ersatzwohnhausneubauten**
- 1.1 **Planungsrechtliche Zulässigkeit:**

Innerhalb der in der Außenbereichssatzung 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 Gewerbetrieben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

 - einer Darstellung des Flächennutzungsplanes für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen
 - die Entstehung oder Verfestigung einer Siedlung befürchten lassen.
- 1.2 **Art und Maß der baulichen Nutzung:**

Im Satzungsgebiet sind Wohngebäude, landwirtschaftliche Betriebsgebäude, kleine Handwerksbetriebe und Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbetriebe im Sinne von § 5 Abs. 1 BauNutzungsverordnung-BaUNVO- zulässig.

Die bebaubaren Bereiche werden in Parzellen dargestellt. Die bebaubaren Parzellen sind mit Baugrenzen abgegrenzt. Innerhalb der Baugrenzen der einzelnen Parzellen sind Ersatzneubauten der bestehenden Gebäude aber insgesamt nur maximal 2 Wohngebäude zulässig.

Im Satzungsgebiet werden Wohnhäuser nur in Form eines Einzelhauses mit bis zu 2 Wohneinheiten (WE) zugelassen. Doppelhäuser, Hausgruppen oder Mehrfamilienhäuser sind ausgeschlossen.

Bauweise:

Parzelle 1
offene Bauweise gem. § 22 BauNVO
Wohneinheiten:
Ersatzneubau bestehendes Wohnhaus: max. 2 WE
Weiteres Wohnhaus: 1 WE max. 180 m² Wohnfläche

Nebengebäude:
Für die insgesamt überbaubare Fläche der Gebäude im Sinne der Nr. 2 ist die bisher nicht mit Wohngebäuden überbaute Grundfläche der bestehenden Gebäude maßgeblich. Erweiterungen richten sich nach den Vorschriften des § 35 BauGB.

Parzelle 2
offene Bauweise gem. § 22 BauNVO
Wohneinheiten:
Ersatzneubau bestehendes Wohnhaus: max. 2 WE
Weiteres Wohnhaus: 1 WE max. 180 m² Wohnfläche
Gebäude für nicht störendes Gewerbe, Nebengebäude:
Für die insgesamt überbaubare Fläche der Gebäude im Sinne der Nr. 2 ist die bisher nicht mit Wohngebäuden überbaute Grundfläche der bestehenden Gebäude maßgeblich. Erweiterungen richten sich nach den Vorschriften des § 35 BauGB.

Parzelle 3
offene Bauweise gem. § 22 BauNVO
Wohneinheiten:
Es sind maximal 3 Wohneinheiten in maximal 2 Wohngebäuden zulässig. Für das Wohngebäude mit einer Wohneinheit sind maximal 180 m² Wohnfläche zulässig.

Gebäude für nicht störendes Gewerbe, Nebengebäude:
Für die insgesamt überbaubare Fläche der Gebäude im Sinne der Nr. 2 ist die bisher nicht mit Wohngebäuden überbaute Grundfläche der bestehenden Gebäude maßgeblich. Erweiterungen richten sich nach den Vorschriften des § 35 BauGB.

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

Vorhaben im Sinne Punkt 1.2. dieser Satzung sind nur zulässig, wenn sie sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundstücksfläche die überbaut werden soll und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Dachform und Dachdeckung ist der bestehenden Bebauung anzupassen. 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 und heimischen Sträuchern durchzuführen.

Zäune sind ausschließlich für die Einfriedung von Gemüsegärten und Blumenbeeten, d.h. für sog. „Bauengärten“ und auch hier nur für begrenzte Flächen von maximal 50 m² zugelassen. Eine Einfriedung von Grundstücken oder größeren Teilflächen eines Grundstücks würde das Landschaftsbild stören.

Die Einfriedungen von Gemüsegärten und Blumenbeeten dürfen maximal 1,20 m hoch sein, sind mit einem Bodenabstand von 10 cm zu errichten und dem ländlichen Landschaftsbild anzupassen. Durchlaufende Zaunfundamente sind unzulässig.

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

Die Gärten müssen dem ländlichen Raum entsprechend offen gestaltet und als Kräuterriese mit den zu pflanzenden Gehölzen naturnah angelegt werden.

Der Erhalt der Pflanzen ist durch regelmäßige und fachliche Pflege zu sichern. Kappschnitte 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. Wenn ein Eingriff in einen Baumbestand unvermeidbar ist, ist eine Ersatzpflanzung durchzuführen.
- 1.5 **Wasserversorgung:**

Der Geltungsbereich wird durch die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Perach versorgt.
- 1.6 **Abwasserentsorgung:**

Die Abwasserentsorgung erfolgt nach dem Abwasserentsorgungskonzept vom 06.12.2003 der Gemeinde Perach durch Kleinkläranlagen nach dem Stand der Technik. (Mehrkammergruben nach DIN 4261 mit nachgeschalteten biologischen Behandlungsstufen).

Für die Einleitung des Schmutzwassers, in sogenannte Vorfluter, 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 (NW/FreiV) sowie der „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ – TRENKW 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 136 „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 zufließende Wasser zu berücksichtigen. 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 Nachwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm 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 Bodenfunde:
Im Satzungsgebiet 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 und die Untere Denkmalschutzbehörde sowie auch die Kreishauptpflege zu verständigen.
- 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 Geruchsimmisionen 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.

Bei Wohnungsbaubauabsichten in der Nachbarschaft von landwirtschaftlichen Anwesen oder lärmrelevanten, Luftschadstoff emittierenden gewerblichen/industriellen Einrichtungen, ist eine immissionsschutzfachliche Einzelfallprüfung erforderlich. Das gleiche gilt für gewerbliche bzw. landwirtschaftlich genutzte Bauvorhaben in der Nachbarschaft von Wohngebäuden. Die entsprechenden Bauanträge sind der Immissionsschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen.
- 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 Bayerwerk Netz GmbH:
Es wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Allmannsberg“ bereits Anlagen der Bayerwerk Netz GmbH vorhanden sind.

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

Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Beflüzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und teilwurzende 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 Bayerwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Der Planungsbereich wird zudem von einer 20-kV-Einfachfreileitung überspannt. Es wird darauf hingewiesen, dass der Schutzzonebereich zu 20-kV-Einfachfreileitungen in der Regel beidseitig je 8,0 m zur Leitungsschneise beträgt. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls größerer Schutzzonebereiche ergeben.

Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist der Bayerwerk 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 bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125, sind zu beachten.

§ 4
Inkrafttreten

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

Perach, den
.....
Georg Eder, 1. Bürgermeister

IV. Verfahrensvermerk

Am **24.10.2019** wurde die 1. Änderung der Außenbereichssatzung Ortsteil „Allmannsberg mit Moise“ durch Herausnahme des Ortsteiles „Moise“ – neue Bezeichnung: Außenbereichssatzung „Allmannsberg“ durch den Peracher Gemeinderat beschlossen.

Der Entwurf (vom 02.10.2019) der Außenbereichssatzung „Allmannsberg“ wurde am **24.10.2019** durch den Gemeinderat gebilligt.

Der Entwurf der Außenbereichssatzung „Allmannsberg“ wurde gemäß § 3 (2) BauGB vom **11.11.2019** bis **13.12.2019** in der Gemeinde Perach, Kirchgasse 8, 84567 Perach und 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 **31.10.2019** ortsüblich durch Anschlag an der Amtsstaft 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 **23.01.2020** die Außenbereichssatzung „Allmannsberg“ gemäß § 35, Nr. 6 BauGB, Art. 81 Abs. 1-3 BayVO als Satzung beschlossen.

Die Außenbereichssatzung „Allmannsberg“ kann gemäß § 35 Abs. 6 BauGB ortsüblich bekannt gemacht werden. Ortsübliche Bekanntmachung durch Anschlag an der Amtsstaft ist am erfolgt. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Außenbereichssatzung in Kraft. Die Außenbereichssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

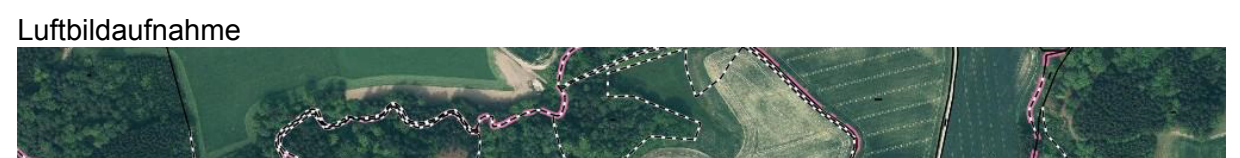
Auf die Rechtsnachfolge der §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. Die Frist beginnt mit dem Tag der Bekanntmachung.

Perach, den
.....
Georg Eder, 1. Bürgermeister

GEMEINDE PERACH
Landkreis Altötting
Regierungsbezirk Oberbayern



Außenbereichssatzung
„Allmannsberg“
1. Änderung der Außenbereichssatzung Ortsteil „Allmannsberg mit Moise“ durch Herausnahme des Ortsteiles „Moise“ (Genehmigungsfassung)



Vorhabensträger: Gemeinde Perach Kirchgasse 8 84567 Perach	Entwurfsverfasser: Gemeinde Perach Kirchgasse 8 84567 Perach Tel: 08670/200, Fax: 08670/918621 Perach, den 02.10.2019 Geändert am: 23.01.2020
Perach, den 02.10.2019 Geändert am: 23.01.2020 (1. Bürgermeister, Georg Eder)	Perach, den 02.10.2019 Geändert am: 23.01.2020 (1. Bürgermeister, Georg Eder)

