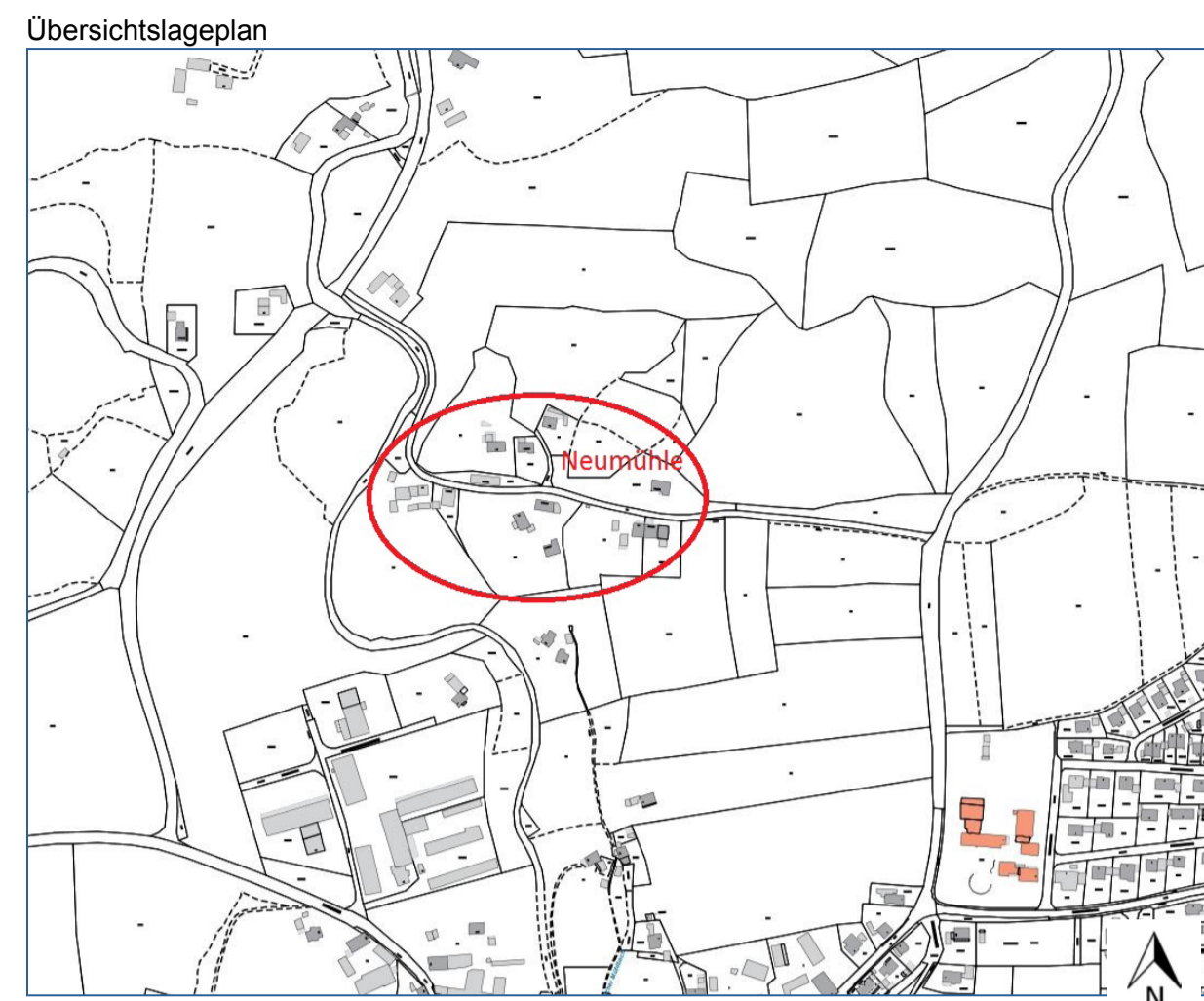


I. Lage
Der Ortsteil „Neumühle“ liegt nördlich des Ortes Perach in ca. 350 m Entfernung von der Dorfmitte Perach.



II. 1. Änderung der Außenbereichssatzung Neumühle 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 2020-1-1-1) erlässt die Gemeinde Perach für den Ortsteil „Neumühle“ folgende Satzung:

AUßENBEREICHSSATZUNG NEUMÜHLE 1. Änderung

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Neumühle“ der Gemeinde Perach umfasst die Grundstücke:
● Neumühle 22, 22 1/2, 22 1/3, 23, 23 1/4, 23 1/3, 23 1/2, 24, 24 1/2, 25, 26 und 26 1/2 = Wohnhäuser mit Nebengebäuden.

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

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Außenbereichssatzung besteht aus dem Lageplan M 1:1000 vom 27.02.2019 und den nachfolgenden Bestimmungen. Der Außenbereichssatzung ist eine Begründung in der Fassung vom 27.02.2019 beigelegt.

§ 3 Festsetzungen und Hinweise

- Festsetzungen:**
 - Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung (Innenkante maßgebend)
 - Höhenlinien
 - Denkmalschutz
 - bestehende Nebengebäude
 - bestehende Wohngebäude
 - zu erhaltende Gehölze – das Planzeichen legt sowohl den überdeckten Bereich als auch den Innenbereich, als „zu erhaltende Gehölze“ fest

1.1 Planungsrechtliche Zulässigkeit:
Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 2 Baugesetzbuch -BauGB- in Verbindung mit den im Lageplan vom 27.02.2019 getroffenen zeichnerischen Festsetzungen und mit den nachstehenden Regelungen:

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 2 Wohneinheiten (WE) 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.

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

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.

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.

1.3 Stellplätze, Garagenzufahrten, Parkplätze:
Stellplätze, Garagenzufahrten und Parkplätze dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden. Garagenzufahrten dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt 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. Die Einfriedung von Gemüsegärten und Blumenbeeten, d.h. für sog. „Bauerngärten“, aber hier nur für begrenzte Flächen von maximal 30 m² zugelassen. Eine Einfriedung von Grundstücken oder größeren Teillflächen eines Grundstücks im Bereich der Ortsdurchfahrt GVStr. 5 „Neumühlstraße“ ist aus Sicherheitsgründen ebenfalls zulässig.

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

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

- Für die Bepflanzung eignen sich insbesondere folgende
- Bäume:**
 - Acer pseudoplatanus
 - Betula pendula
 - Carpinus betulus
 - Fraxinus excelsior
 - Prunus avium
 - Sorbus aucuparia
 - Tilia cordata
 - Sträucher:**
 - Cornus mas
 - Corylus avellana
 - Crataegus monogyna
 - Prunus padus
 - Prunus spinosa
 - Rosa canina
 - Salix caprea
 - Salix purpurea
 - Bergahorn**
 - Sandbirke**
 - Hainbuche**
 - Esche**
 - Vogelkirsche**
 - Vogelbeere**
 - Winterlinde**
 - Kornelkirsche**
 - Hasel**
 - Weißdorn**
 - Traubenkirsche**
 - Schlehe**
 - Hundsrose**
 - Salweide**
 - Purpurweide**

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.

Zu erhaltende Gehölze:
Ortsbildprägende Gehölzbestände auf der Flurnummer 77, die sich im westlichen Teil des Grundstückes befinden, sind zu erhalten.
Ortsbildprägende Gehölzbestände auf den Flurnummern 71 und 71/4, die sich jeweils im südlichen Teil der Grundstücke befinden, sind zu erhalten.

1.5 Wasserversorgung:
Die Trinkwasserversorgung ist gesichert. Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die bestehende zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Perach. Im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung müssen alle Neubauten an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Perach anschließen.

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 BayWG 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 produktionspezifisches 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 gemitteltem 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. Untertieflager 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. Untertieflager 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 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:
Sollten 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 Kreisheimatpflege zu verständigen.

Bestehende Baudenkmäler:
Im Geltungsbereich Bereich der Außenbereichssatzung befindet sich folgendes Baudenkmal:
Teilliste A – Baudenkmäler: D-1-71-126-25 – Neumühle 22
Ehem. Kleinbauernhaus, Wohnteil zweigeschossiger verputzter und verschalter Blockbau mit Hochlaube und Traufsetzbaue, Stallteil gewölbt, am Giebel bez. 1809. FlstNr. 68, Gemarkung Perach

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 Baudenkmäler/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 Geruchsmissionen 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 Wohngebäudeabsichten in der Nachbarschaft von landwirtschaftlichen Anwesen oder lärrelevanten, 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 Bayernwerk AG, Landshuter Straße 22, 84307 Eggenfelden, Tel: 08721980-0.

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

Der Schutzbereich 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 tiefwurzende 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 AG (vormals E.ON Bayern AG) geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist der Bayernwerk AG 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.

§ 4 Inkrafttreten

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

Perach, den

Georg Eder, 1. Bürgermeister

Georg Eder, 1. Bürgermeister

III. Verfahrensvermerk

Am **18.10.2018** wurde die 1. Änderung Außenbereichssatzung „Neumühle“ durch den Peracher Gemeinderat beschlossen.

Der Entwurf (vom 18.10.2018) der 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Neumühle“ wurde am **18.10.2018** durch den Gemeinderat gebilligt.

Der Entwurf der 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Neumühle“ wurde gemäß § 3 (2) BauGB vom **05.11.2018** bis **07.12.2018** 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 **25.10.2018** 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.

Die im Rahmen der Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgelegten Anregungen wurden vom Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung am **30.01.2019** und **27.02.2019** behandelt und zur Einarbeitung in den Entwurf beschlossen.

Perach, den

Georg Eder, 1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat am **27.02.2019** die 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Neumühle“ gemäß § 35, Nr. 6 BauGB, Art. 81 Abs. 1-3 BayBO als Satzung beschlossen.

Die 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Neumühle“ 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 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 „Neumühle“ 1. Änderung (Genehmigungsfassung)



Vorhabensträger: Gemeinde Perach Kirchgasse 8 84567 Perach	Entwurfsverfasser: Gemeinde Perach Kirchgasse 8 84567 Perach Tel: 08670/200, Fax: 08670/918621
Perach, den 18.10.2018 Geändert am: 27.02.2019	Perach, den 18.10.2018 Geändert am: 27.02.2019
(1. Bürgermeister, Georg Eder)	(1. Bürgermeister, Georg Eder)

Neumühle - 1. Änderung
Erstellt von: Gemeinde Perach
Außenbereichssatzung
Maßstab 1:1000
27.02.2019