



GEMEINDE PERACH

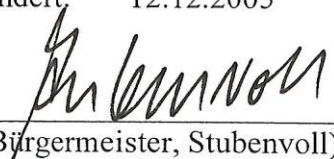
Erweiterung der Außenbereichssatzung „Steinbach-Kohlpoint“

(Genehmigungsfassung)

Vorhabensträger:

Gemeinde Perach
Schulstraße 2
84567 Perach

Perach, den 29.07.2005
Geändert: 12.12.2005

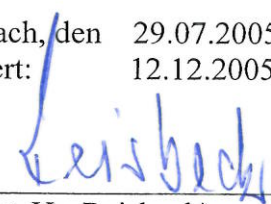


(1. Bürgermeister, Stubenvoll)

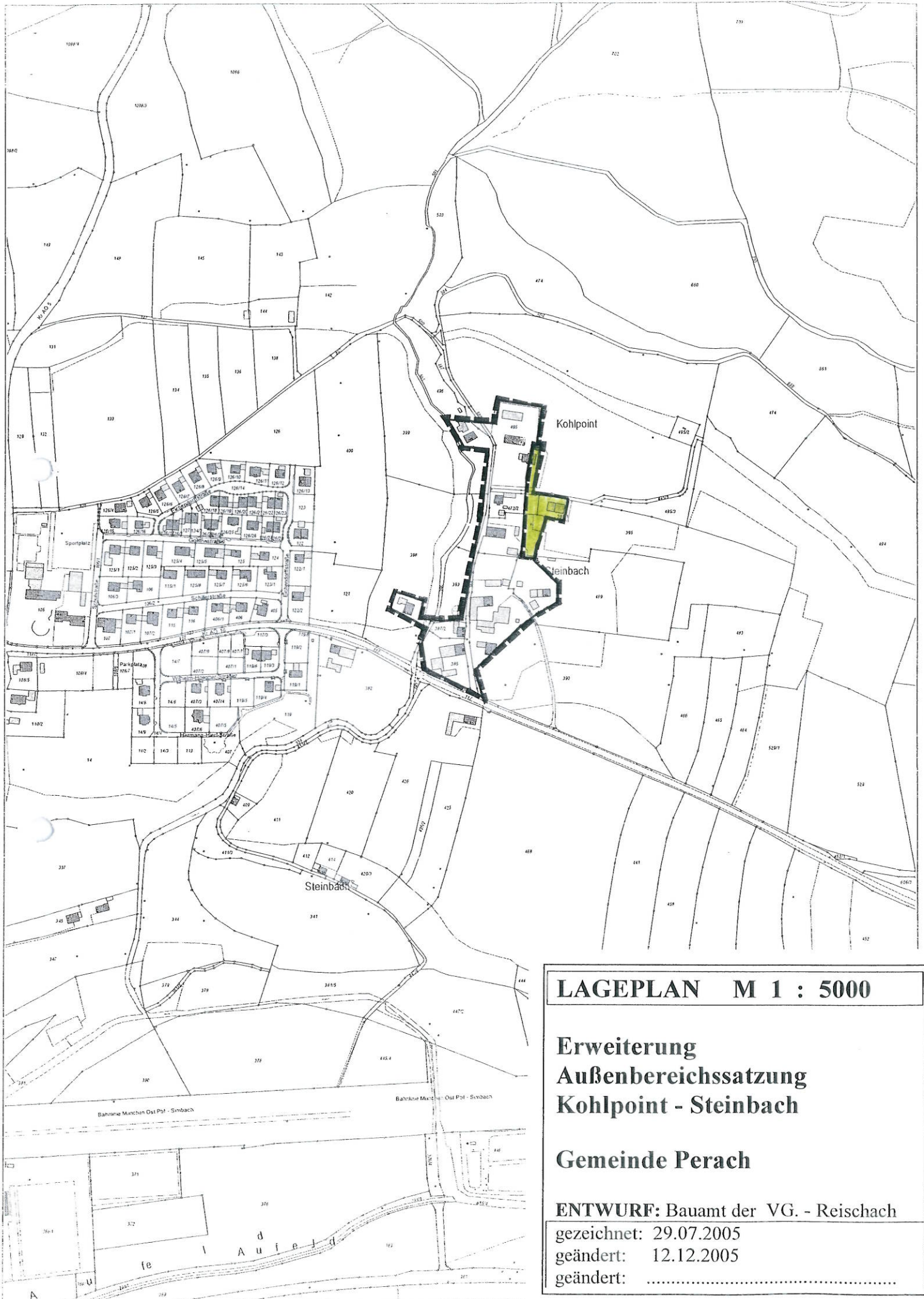
Entwurfsverfasser:

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

Reischach, den 29.07.2005
Geändert: 12.12.2005



(Bauamt, Hr. Reisbeck)



LAGEPLAN M 1 : 5000

**Erweiterung
Außenbereichssatzung
Kohlpoint - Steinbach**

Gemeinde Perach

ENTWURF: Bauamt der VG. - Reischach
gezeichnet: 29.07.2005
geändert: 12.12.2005
geändert:



Vollzug des BauGB
Genehmigte Planfassung vom 21.03.1995

Erweiterung der Außenbereichssatzung „Steinbach – Kohlpoint“

Aufgrund des § 35 Nr. 6 BauGB - in Verbindung mit Art.23 Gemeindeordnung (GO) (BayRS 2020-1-1-I, geändert durch Gesetz vom 21. November 1985, GVBl S. 677) erläßt die Gemeinde Perach nach Durchführung des Anzeigeverfahrens folgende

Erweiterung der Außenbereichssatzung „Steinbach - Kohlpoint“

§ 1

Abgrenzung

Die Grenzen für den bebauten Bereich des im Außenbereich liegenden Ortsteils **Steinbach-Kohlpoint**, werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M 1:1000 und M 1:5000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Festlegungen und Hinweise

(1) Festlegungen:

1.) 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.

2.) Im Satzungsgebiet sind Wohngebäude, landwirtschaftliche Betriebsgebäude, Handwerksbetriebe und sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne von § 5 Abs. 1 Baunutzungsverordnung -BauNVO- zulässig.

3.) An den Grundstücksgrenzen zu FINr. 395/1 sind Grenzgaragen i. S. d. Art. 7 Abs.5 BayBO nicht zulässig. Die erforderliche Abstandsfläche wird auf 1 m verkürzt.

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

5.) Die Dacheindeckung aller Gebäude hat mit naturroten Dachziegeln oder Pfannen gleicher Farbgebung zu erfolgen.

6.) Die Außenwände sollen geputzt oder mit senkrechter Holzverschalung versehen werden. Ornamentsputze, Glasbausteine und Kunststoffverkleidungen sind unzulässig.

7.) Stellplätze, Garagenzufahrten und Parkplätze dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden.

8.) Einfriedungen sind nur als Holzzäune (Staketen, Hanichel) oder Maschendrahtzäune (mit lockeren freiwachsenden Hecken oder Strauchgruppen hinterpflanzt) bis max. 1,0 m zulässig.

Ausnahmen:

1. Die Einzäunung des Betriebsgebäudes „Wasserversorgung“ FINr. 395/1 wird aus Schutzgründen mit einer Höhe von 2 m zugelassen.

2. Zwischen der Fl.-Nr. 495 und 495/1, entlang der privaten Brunnenstraße, wird eine Zaunhöhe von 1,50 m als Schutzmaßnahme hinsichtlich der Jagdhunde zugelassen

Durchlaufende Zaunfundamente sind unzulässig.

9) Bei Neubauten im Ortsrandbereich ist eine ausreichende Eingrünung und Durchgrünung mit standortgerechten heimischen Bäumen (auch Obstbäume) und Sträucher durchzuführen.

Zur Eingrünung ist je 10 laufende Meter Ortsrand ein Großbaum, auch Obstbaum oder mindestens 5 Sträucher als Feldgehölz zu pflanzen.

Es ist darauf zu achten, dass möglichst alle alten Obstbäume erhalten bleiben. Für jeden entfernten Baum ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

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

10.) Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung Perach. Die Versorgung mit Trinkwasser ist in ausreichender Menge und Qualität gesichert. Die hydraulische Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen ist überprüft.

11.) Abwasserentsorgung:

Die Abwasserentsorgung erfolgt nach dem Abwasserentsorgungskonzept vom 06.12.2003 der Gemeinde Perach über Kleinkläranlagen nach dem Stand der Technik. (Mehrkammergruben nach DIN 4261 mit nachgeschalteten biologischen Behandlungsstufen). Die Einleitung der behandelten Schmutzwässer der Fl.-Nr. 472/2 und 395 muss in den Steinbach erfolgen. Durch die Einleitung in den Steinbach entsteht ein zusätzlicher Schutz der naheliegenden öffentlichen Wasserversorgung. Bei zukünftigen Bauvorhaben im Satzungsbereich muss das behandelte Schmutzwasser in den Steinbach eingeleitet werden.

11. a) Niederschlagswasser

In der Regel sollen Niederschlagswasser über die obere belebte Bodenzone oder unter bestimmten Auflagen über Sickeranlagen in den Untergrund abgeleitet werden. Zum zusätzlichen Schutz der naheliegenden öffentlichen Wasserversorgung müssen die Niederschlagswasser der Fl.-Nr. 472/2 und 395 wie das behandelte Schmutzwasser ebenfalls in den Steinbach abgeleitet werden.“

12.) Historische Bodenfunde:

Bei historischen Bodenfunde ist sofort der Kreisheimatpfleger bzw. die Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen.

(2) Hinweise:

1.) Da es sich um einen ländlichen Ortsteil handelt, muss mit Lärmbelästigungen und Geruchsimmissionen im üblichen Umfang gerechnet werden. Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können gelegentlich Lärm, Staub und Geruchsbelästigung auch zu unüblichen Zeiten auftreten.

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 Grundstückflächen in den jeweiligen Baugebieten oder Flächen sonstiger Nutzung bezogen werden.

2.) 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.

Das „Merkblatt für Baumstandorte und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

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

§ 3

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Perach, den 1.1. Jan. 2006

Gemeinde Perach

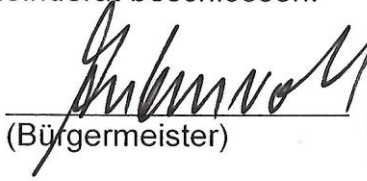

Stubenvoll, 1. Bürgermeister



Verfahrensmerkmale

- 1) Am **27. Juni 2005** wurde der Erlass zur Erweiterung der Außenbereichssatzung „Steinbach-Kohlpoint“ durch den Peracher Gemeinderat beschlossen.

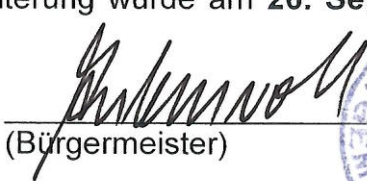
Perach, den 05.10.2005


(Bürgermeister)



- 2) Der Entwurf der Außenbereichssatzungs-Erweiterung wurde am **26. September 2005** durch den Gemeinderat gebilligt.

Perach, den 05.10.2005

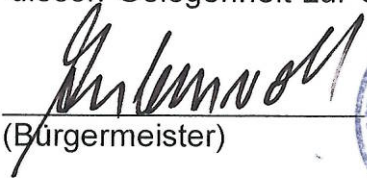

(Bürgermeister)



- 3) Der Entwurf der Außenbereichssatzungs-Erweiterung wurde gemäß § 3 (2) BauGB vom **13. Oktober 2005** bis **14. November 2005** in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Reischach, Eggenfeldener Straße 9, 84571 Reischach, Zimmer 4, 5 und in der Gemeinde Perach, Schulstraße 2, 84567 Perach öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am **05. Oktober 2005** ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel bekannt gemacht.

Gleichzeitig wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB diesen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

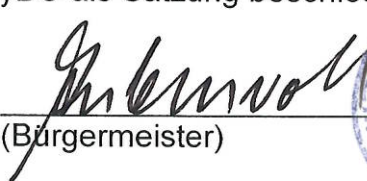
Perach, den 14.12.2005


(Bürgermeister)



- 4) Der Gemeinderat hat am **08.12.2005** die Erweiterung der Außenbereichssatzung gemäß § 35, Nr. 6 BauGB, Art. 91 Abs. 1 - 4 BayBO als Satzung beschlossen

Perach, den 14.12.2005


(Bürgermeister)



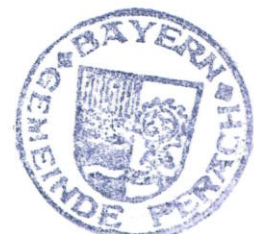
- 5) Mit Schreiben vom 14.12.2005 wurde die Erweiterung der Außenbereichssatzung dem Landratsamt Altötting zur Genehmigung übergeben.

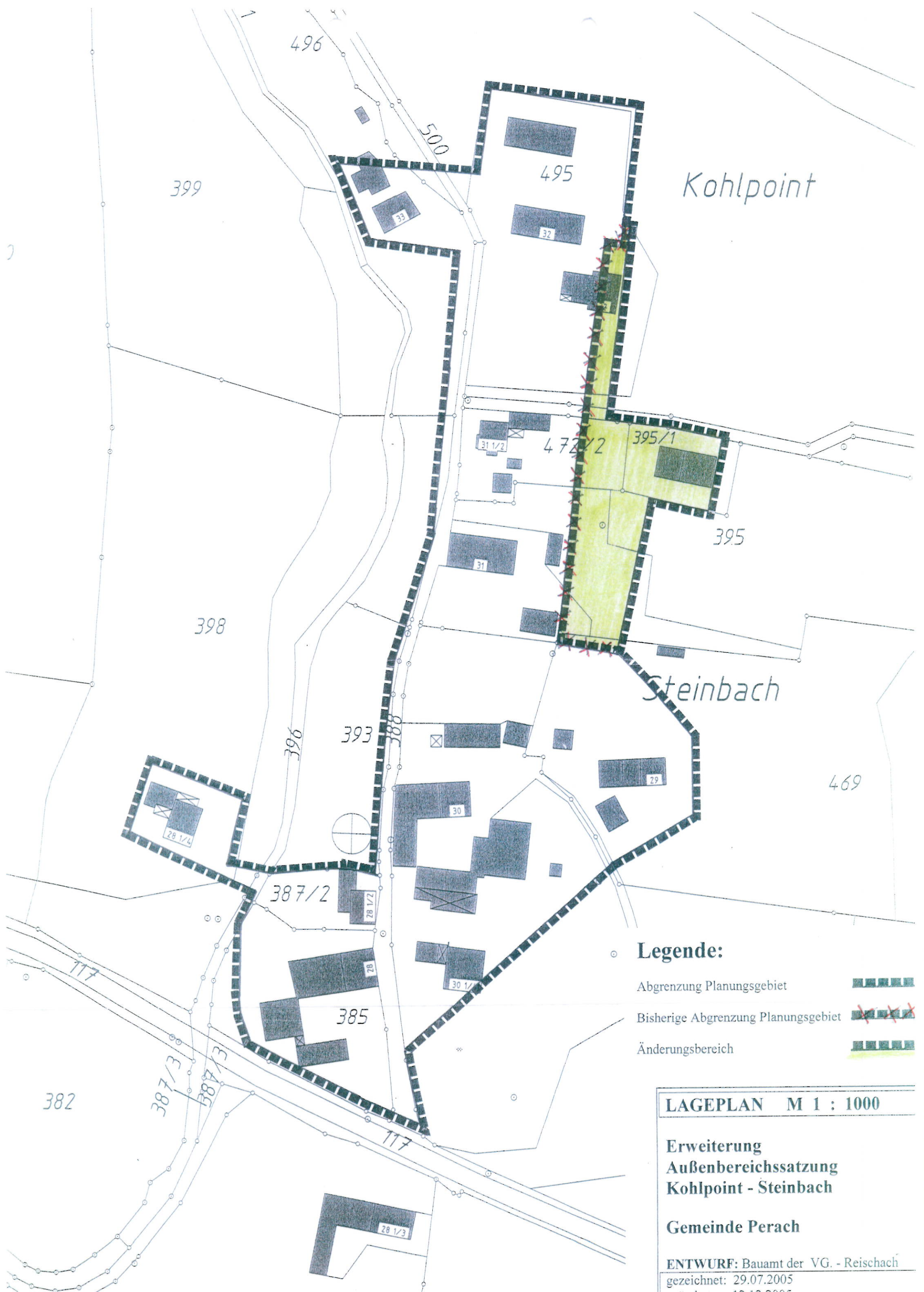
Die Außenbereichssatzungs-Erweiterung kann mit Schreiben vom 02.01.2006 des Landratsamtes Altötting, Sg. 51 gemäß § 35, Abs. 6 BauGB ortsüblich bekannt gemacht werden.

- 6) Ortsübliche Bekanntmachung durch Anschlag an den Amtstafeln ist am 11.01.2006 erfolgt.

Perach, den **11. Jan. 2006**


(Bürgermeister)





Legende:

- Abgrenzung Planungsgebiet
- Bisherige Abgrenzung Planungsgebiet
- Änderungsbereich

LAGEPLAN M 1 : 1000
Erweiterung Außenbereichssatzung Kohlpoint - Steinbach
Gemeinde Perach
ENTWURF: Bauamt der VG. - Reischach
gezeichnet: 29.07.2005
geändert: 12.12.2005
geändert: