

Einbeziehungssatzung „Erlmühle“

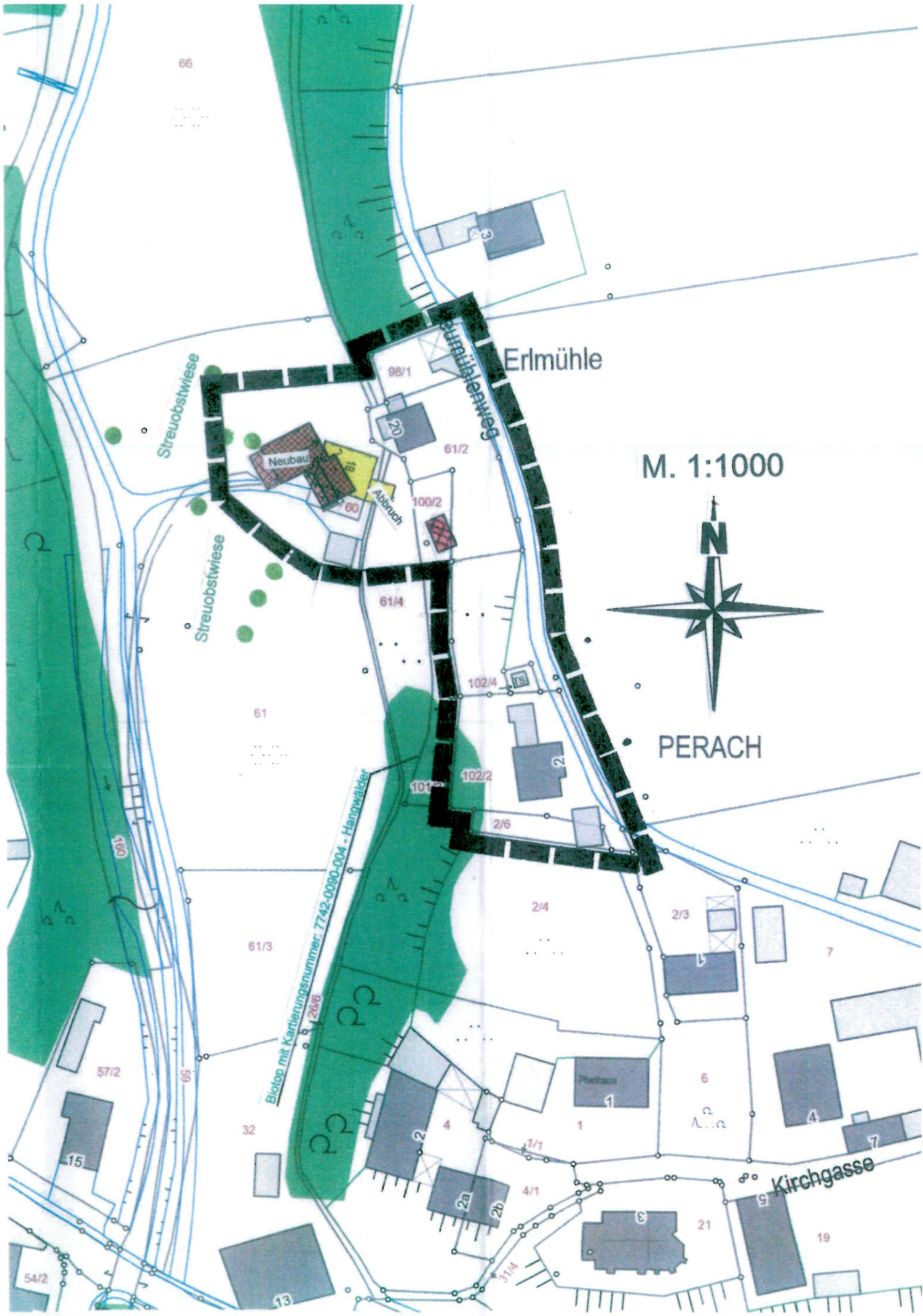
der Gemeinde und Gemarkung Perach
Landkreis Altötting, Regierungsbezirk Oberbayern



gefertigt: Perach, den 11. Juni 2014
(Genehmigungsfassung)

Gemeinde Perach
Schulstraße 2, 84567 Perach
Tel.: 08670/200, Fax.: 08670/918621
E-Mail: info@perach.de

Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Reischach
Eggenfeldener Straße 9, 84571 Reischach
Tel.: 08670/9886-30 (Hr. Reisbeck), Fax.: 008670/9886-60
E-Mail: reisbeck@reischach.de



I. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung



Geltungsbereich der Einziehungssatzung Erlmühle



Geplante Bebauung



Geplanter Abbruch



Kartiertes Biotop Nr. 7742-0090-004 - Hangwälder



Streuobstwiese

II. Festsetzung durch Text

1. Gestalterische Festsetzungen:

1.1 Planungsrechtliche Zulässigkeit

Innerhalb des festgelegten Geltungsbereiches der Einziehungssatzung Erlmühle, wie im Lageplan M 1:1000 dargestellt, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB und den nachfolgenden aufgeführten Festsetzungen.

1.2 Dachform und Dacheindeckung

Die Dacheindeckung hat mit Dachziegeln oder Pfannen in der Farbe ziegelrot zu erfolgen. Die Ausführung des Daches hat in der Dachform „Satteldach“ zu erfolgen.

1.3 Solaranlagen

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.

1.4 Außenwände

Die Außenwände sollen verputzt und in unaufdringlichem weiß oder pastellfarben gehalten werden. Die Holzverschalungen sind senkrecht verlaufend anzubringen. Ornamentsputze, Glasbausteine und Kunststoffverkleidungen sind unzulässig.

1.5 Wandhöhe

Die max. traufseitige Wandhöhe (Oberkante des natürlichen Geländes bis Schnittpunkt der verlängerten Außenseite der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) wird auf 6,30 m begrenzt.

2. Stellplätze, Garagenzufahren, Parkplätze

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

3. Wasserversorgung

Anschluss an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Perach.

4. Abwasserentsorgung:

Anschluss an den gemeindlichen Schmutzwasserkanal mit Einleitung in die zentrale Kläranlage der Gemeinde Perach.

5. Niederschlagswasser:

Wie bereits bei den bestehenden Gebäuden sind die Niederschlagswasser über die obere

3. Wasserversorgung

Anschluss an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Perach.

4. Abwasserentsorgung:

Anschluss an den gemeindlichen Schmutzwasserkanal mit Einleitung in die zentrale Kläranlage der Gemeinde Perach.

5. Niederschlagswasser:

Wie bereits bei den bestehenden Gebäuden sind die Niederschlagswasser über die obere belebte Bodenzone abzuleiten.

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 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 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.

6. Oberflächenwasser

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.

7. 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.

8. Denkmalpflege

Historische Bodenfunde:

Im Satzungsbereich 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 oder die Untere Denkmalschutzbehörde sowie auch die Kreisheimatpflege zu verständigen.

Beim Oberbodenabtrag ist eine archäologische Fachkraft beizuziehen, um evtl. Funde nicht zu gefährden. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird voraussichtlich kostenfreies Personal zur Verfügung stellen. Der Beginn des Oberbodenabtrages ist deshalb rechtzeitig, etwa 14 Tage vorher beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unter der Telefonnummer 089/2114-347, anzumelden.

9. Altlasten und altlastenverdächtige Flächen:

Im Satzungsbereich 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.

III. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

1. Streuobstwiese und landschaftsprägende Gehölze

Übergreifend in den Geltungsbereich, im nordwestlichen Teil der Einbeziehungssatzung auf der FINr. 61/Tfl., befindet sich eine kleine erhaltenswerte Streuobstwiese. Grundsätzlich soll darauf geachtet werden, dass der Baumbestand im Wesentlichen erhalten bleibt. Erst wenn ein Eingriff in einen Baumbestand unvermeidbar ist, müssen für jeden beseitigten Baum als Ersatz zwei neue Bäume gepflanzt werden.

Bei Entfernung von Orts- und Landschaftsbildprägenden Gehölzen ist ebenso eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.

2. Biotop

In das im südwestlichen Randbereich der Einbeziehungssatzung (FINr. 102/2 und FINr. 2/6) erfasste Biotop (Biotop-Kartierung: 7742-0090-004 – Hangwälder bei Allmannsberg; NatEG) darf nicht eingegriffen werden und muss so erhalten bleiben.

3. Hangfläche

Die Hangfläche zum Mühlbachtal darf, bis auf eine geringe Fläche zum Hangfuss, die zum Bereich der bereits bestehenden Bebauung liegt (Bau Nebengebäude auf FINr. 61/2 u. 100/2), nicht bebaut werden.

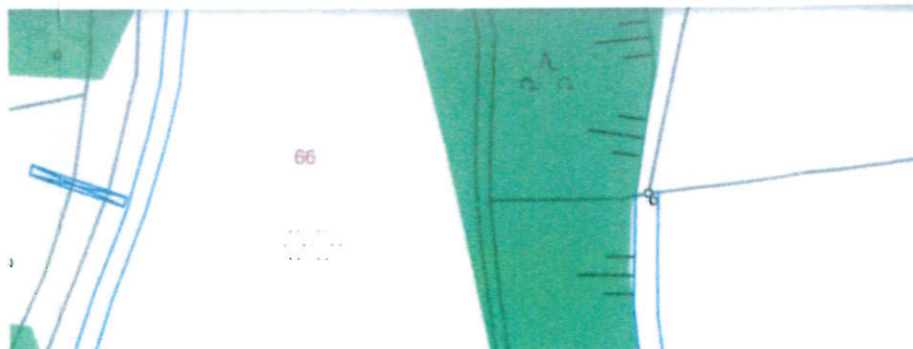
3. Eingrünungspflanzungen

Eingrünungspflanzungen sind nicht erforderlich, da keine Ausweitung der bebauten Fläche erfolgt. Sollten dennoch Eingrünungspflanzungen vorgenommen werden, 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.

Bei einer Eingrünungspflanzung muss auf eine landschaftsgerechte Pflanzenauswahl geachtet werden.

4. Ausgleichsmaßnahmen

Eine Ausgleichsmaßnahme ist hier nicht erforderlich, da keine Ausweitung der bebauten Fläche erfolgt.



IV

1.
Da
Ge
lan
Sta

2.

Un
Die
Ek
VC
Nä
Eg

Ve
Es
vo

De
Tra
Es
Be
eir
Ba
we
AG

Da
En
Ve

De
Sti

Te
Im
ge
Ba
be
un

Me
Da
he
be

IV. Hinweise:

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 Geruchsbelästigung auch zu unüblichen Zeiten auftreten. Diese sind zu dulden.

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 Bayernwerk AG, Landshuter Straße 22, 84307 Eggenfelden, Tel: 08721/980-0.

Versorgungsleitungen der Bayernwerk AG:

Es wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich bereits Anlagen der Bayernwerk AG 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 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.

Das Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125, sind zu beachten.

Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist der Bayernwerk AG (vormals E.ON Bayern 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.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat Perach hat am 27.03.2014 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung Erlmühle beschlossen.

Billigungsbeschluss:

Der Gemeinderat Perach hat am 27.03.2014 den Entwurf der Einbeziehungssatzung in Fassung vom 19.03.2014 gebilligt.

Gelegenheit zur Stellungnahme:

Der Entwurf (vom 19.03.2014) der Einbeziehungssatzung Erlmühle wurde gem. § 34 Abs. 5 Satz 1 i.V.m. § 13 BauGB in der Zeit vom 16.04.2014 bis einschließlich 19.05.2014 in der Gemeinde Perach, Kirchgasse 8, 84567 Perach sowie in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Reischach, EG, Zi-Nr. 4 u. 5 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am 07.04.2014 durch Anschlag an der Amtstafel bekannt gemacht. In der Zeit vom 16.04.2014 bis einschließlich 19.05.2014 wurde gem. § 34 Abs. 5 Satz 1 i.V.m. § 13 BauGB den betroffenen Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Entwurf (vom 19.03.2014) der Einbeziehungssatzung Erlmühle Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Satzungsbeschluss:

Der Gemeinderat Perach hat mit Beschluss vom 27.05.2014 die Einbeziehungssatzung Erlmühle als Satzung beschlossen.

Perach, den 11.06.2014
Gemeinde Perach

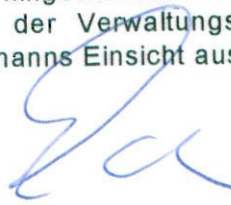

.....
Georg Eder
1. Bürgermeister



Inkrafttreten:

Die Einbeziehungssatzung Erlmühle wurde am 11.06.2014 öffentlich bekannt gemacht. Die ostübliche Bekanntmachung ist durch Anschlag an der Amtstafel erfolgt. Die Einbeziehungssatzung Erlmühle tritt eine Woche nach dieser Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtswirkung der §§ 42 ff, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen. Die Satzung liegt bei der Gemeinde Perach sowie in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Reischach während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht aus.

Perach, den 11.06.2014
Gemeinde Perach


.....
Georg Eder
1. Bürgermeister

