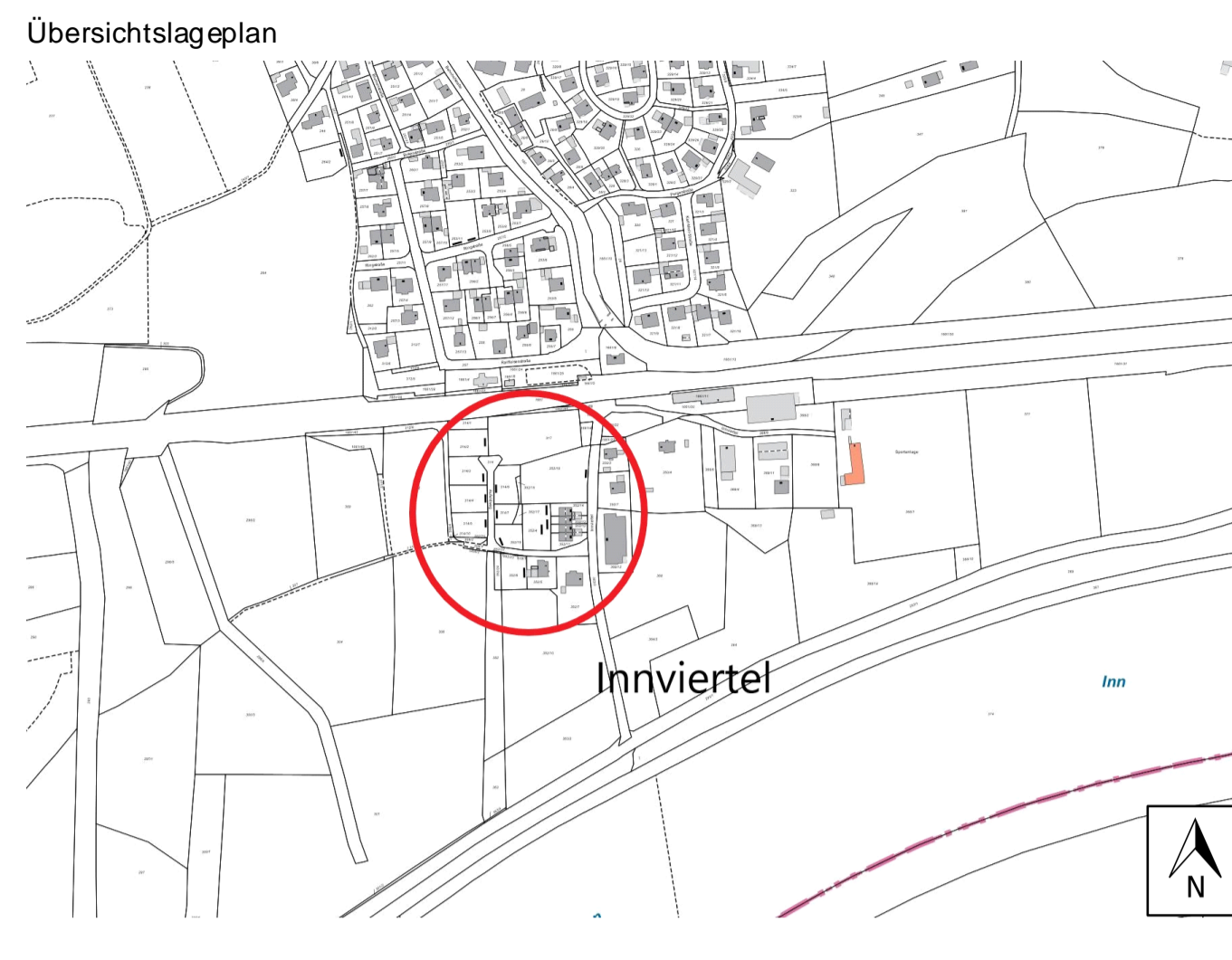


**I. Lage**

Das „Innviertel“ im Ort Perach schließt sich direkt im Süden gegenüber dem Bahngleis an.



**II. Erlass der 1. Änderung (Erw.) der Innenbereichssatzung „Innviertel Perach“**

Die Gemeinde Perach erlässt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. Art. 81 der Bay. Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Verordnung über die Nutzung der Grundstücke BauNVO folgende

**SATZUNG**

der Gemeinde Perach zur Festlegung der Grenzen und zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Innviertel

**Innenbereichssatzung „Innviertel Perach“  
1. Änderung (Erweiterung)**

**§ 1**

**Räumlicher Geltungsbereich**

Die Innenbereichssatzung „Innviertel Perach“ ist am 26.09.2011 in Kraft getreten. Der Geltungsbereich der Grundfassung umfasst folgende Grundstücke: FINr. 314 (Straße), 314/6/T., 317, 318/1 (Straße), 350/3, 350/7, 352/4, 352/5, 352/6, 352/7, 352/10/T., 352/11, 352/12, 352/13, 352/14, 352/15, 352/16, 352/17, 352/19, 352/23 (Straße), 363/3 (Straße), 368/T., 368/12, 1661/21 (Straße), 1661/22, 1661/23, 1661/41, 1661/44.

Durch das Baugebiet Nr. 16 „Innviertel“ wurden in diesem Bereich etliche Flurnummern neu gebildet, die auch mittlerweile durch den Bebauungsplan Nr. 16 „Innviertel“ ersetzt wurden: 352/4, 352/11, 352/12, 352/13, 352/14, 352/15, 352/16, 352/17, 352/19.

**1. Änderung (Erweiterung) Innenbereichssatzung „Innviertel Perach“:** Die Innenbereichssatzung wird um die Grundstücke FINr. 314/T., 352/T., 306/T., 306/3 (Straße), 352/22 (Straße) 352/24 erweitert.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan M 1:000 dargestellt.

**§ 2**

**Bestandteile der Satzung**

Die 1. Änderung der Innenbereichssatzung besteht aus dem Lageplan M 1:1000 vom 19.07.2022 und den nachfolgenden Bestimmungen. Der 1. Änderung der Innenbereichssatzung „Innviertel Perach“ ist eine Begründung in der Fassung vom 19.07.2022 beigefügt.

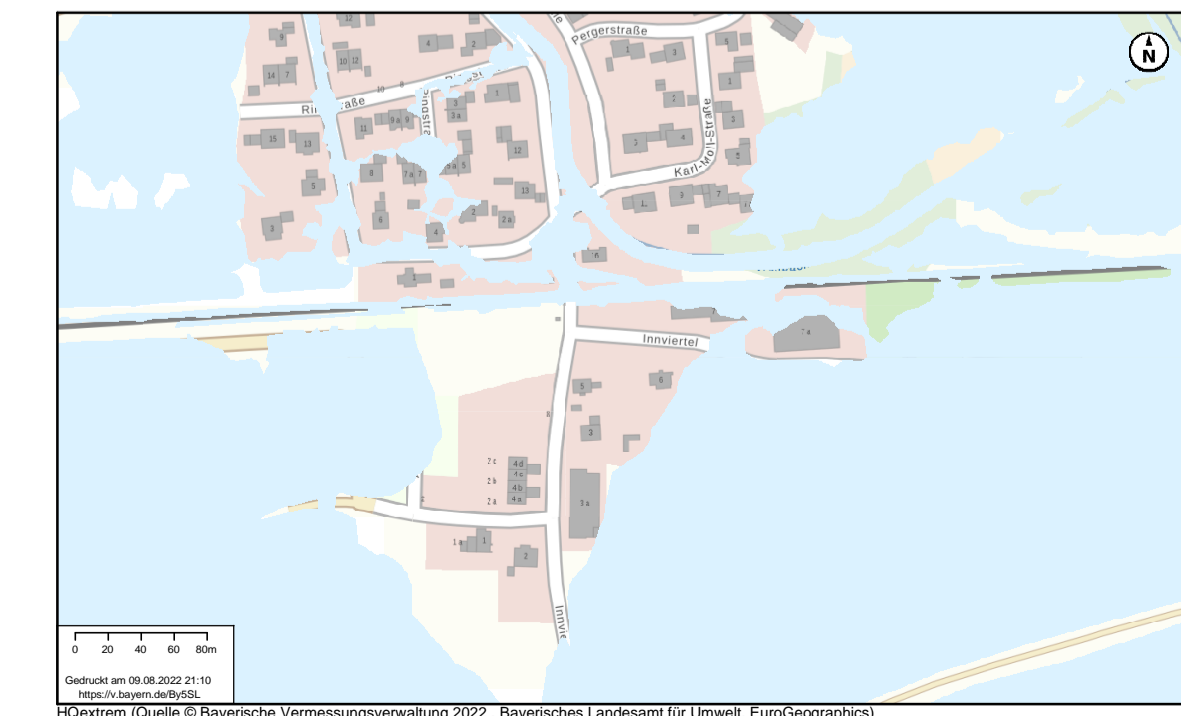
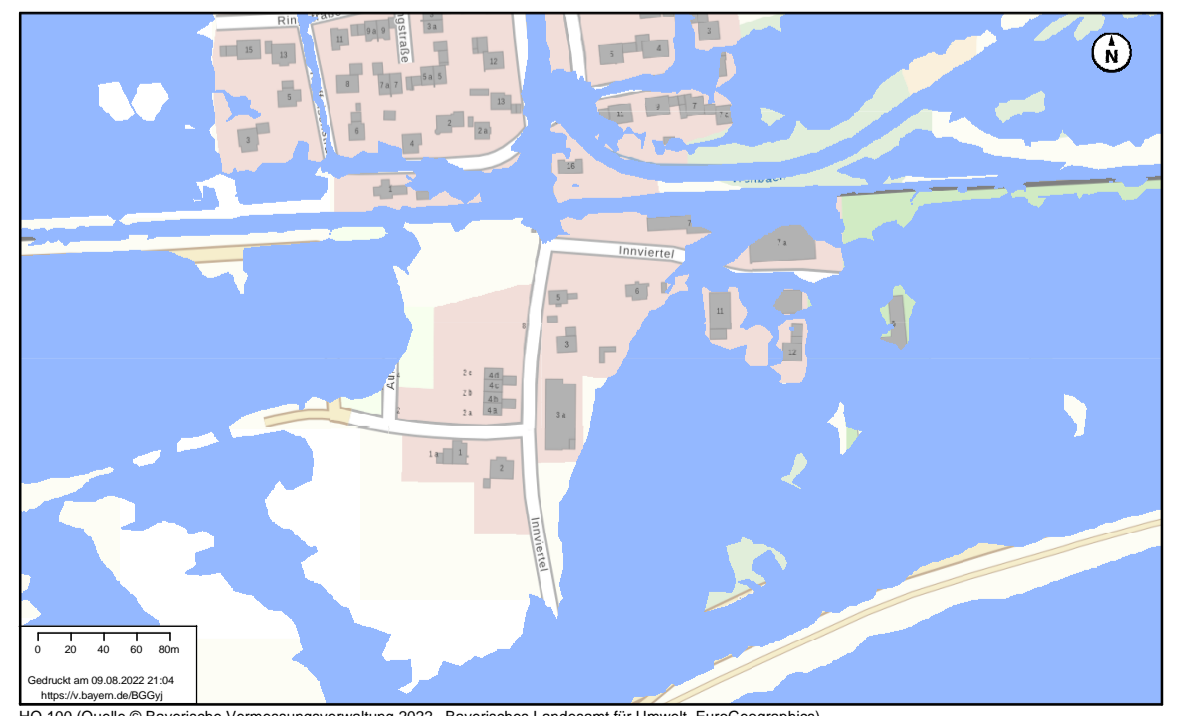
**§ 3**

**Festsetzungen und Hinweise**

**1. Festsetzungen:**

**Planzeichenerklärung – Festsetzung nach § 9 Abs. 1 BauGB**

- 1.0 **Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Innenbereichssatzung (Innenkante maßgebend) - 1. Änderung (Erweiterung) -**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 16 „Innviertel“**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Innenbereichssatzung (Innenkante maßgebend) - Grundfassung mit Inkrafttreten am 26.09.2011 -**
- Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen**
- Numerierung der Parzellen**
- bestehende Nebengebäude**
- bestehende Wohngebäude**
- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)**



**Baugrenze**



**2 m breiter zu beplantender Pflanzstreifen mit freiwachsender Hecke mit Bäumen unterstellt.**

**Textliche Festsetzungen**

**Planungsrechtliche Zulässigkeit:**

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB in Verbindung mit den im Lageplan vom 10.05.2022 getroffenen zeichnerischen Festsetzungen und mit den nachstehenden Regelungen:

**Diese textlichen Festsetzungen sind nur für die Bauparzelle 3 maßgebend:**

- Einzelhaus, offene Bauweise**
- offene Bauweise
- Max. Firsthöhe: 8,25 m von Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss
- Max. Wandhöhe, traufseitig: 6,00 m von Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss bis Oberkante Dachhaut.
- Mindestwandhöhe, traufseitig: 3,00 m von Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss bis Oberkante Dachhaut.
- Dachform u. -neigung: Sattel- und Walmdach: 15 – 30 Grad. Pultdach mit firstseitig gegeneinandergestellten Dachhälften, mit einer Dachneigung von 10 - 25 Grad bei der zur Straßenseite gewandten westlichen Dachhälfte. Für die innenliegende ostseitige Pultdachhälfte ist eine Dachneigung von 5 – 15 Grad zulässig.
- Dacheindeckung: Dachziegel oder Blechdeckung
- GRZ: 0,35 Grundflächenzahl als Höchstmaß.
- GFZ: 0,70 Geschossflächenzahl als Höchstmaß.

In Hochwasserrisikogebieten (HQextrem) ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen verboten (§ 78 c WHG).

Das Vorhaben liegt in einem grundsätzlich überschwemmunggefährdeten Gebiet. Es wird deshalb eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen.

**Durchgründung:**

Pflanzung von 4 heimischen Ostbäumen (Wuchsklasse II oder starkwüchsiger Obstbaum)

**Pflanzstreifen:**

Pflanzung eines 2 m breiten Pflanzstreifen mit freiwachsenden heimischen Sträuchern mit Bäumen unterstellt an der westlichen Grundstücksseite.

**Festsetzungen, Hinweise, Erläuterungen**

**Sämtliche weitere Festsetzungen, Hinweise, Erläuterungen ändern sich gegenüber der Grundfassung der Innenbereichssatzung „Innviertel-Perach“ nicht und sind auch hier bindender Bestandteil der Innenbereichssatzungserweiterung.**

**Hinweise**

1. **Niederschlagswasser:** Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine erlaubnisfreie Versickerung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) nicht gegeben sind, so ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, wird empfohlen, befestigte Flächen möglichst durchlässig z. B. mit Schotterrasen, Rasengittersteinen o. ä. auszuführen.
2. **Oberflächengewässer / Starkniederschläge:** Eine Überprüfung, ob ein ausreichender Schutz vor wild abfließendem Oberflächen- und Schichtwasser aus den angrenzenden Flächen gegeben ist, wird empfohlen. Auch können Starkniederschläge flächendeckend überall auftreten. Eine Überprüfung, ob ein ausreichender Schutz bei flächenhaftem Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion, bei sogenannten Sturzfluten, gegeben ist, wird ebenfalls empfohlen, dabei ist auch das außen zufließende Wasser zu berücksichtigen. Gegebenenfalls sind eigenverantwortlich Selbstschutzmaßnahmen zum Objektschutz und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden durchzuführen. Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann das wild abfließende Oberflächenwasser und der Schlamm 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.
3. **Hochwasserrisikogebiet / Überschwemmungsgebiet:**

4. **Grundwasser:** Im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung 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.
5. **Wasserversorgung:** Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Perach.
6. **Abwasserentsorgung:** Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an den bestehenden Schmutzwasserkanal im Trennsystem.
7. **Regenwassernutzung** Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AV-BWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.
8. **Luftwärmepumpen:** Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sind folgende Mindestabstände zur benachbarten schutzbedürftigen Bebauung erforderlich:

Schallleistungspegel der Wärmepumpe LWA in dB(A)	Mindestabstand zwischen Wärmepumpe und bestehender bzw. baurechtlich zulässiger schutzbedürftiger Bebauung in Meter in einem	Reinen Wohngebiet	Allgemeinen Wohngebiet	Misch-/Dorfgebiet, Urbanes Gebiet	Gewerbegebiet
45	7	4	2	1	
50	13	7	4	2	
55	23	13	7	4	
60	32	23	13	7	
65	49	32	23	13	
70	80	49	32	23	
75	133	80	49	32	
9. **Schalltechnische Orientierungswerte:** Die schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 sind zu beachten. Als Orientierungswerte werden angesetzt: tags 55 dB(A) nachts 45 dB(A) bzw. 40 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.
10. **Denkmalpflege – Historische Bodenfunde:** Sollten historische Bodenfunde aufgefunden werden, ist gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sofort das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege und die Untere Denkmalschutzbehörde sowie auch die Kreisheimatpflege zu verständigen.
11. **Alltlasten und alltlastenverdächtige Flächen:** Im Geltungsbereich sind keine Alltlasten bekannt. Sollten dennoch Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, die auf eine Alltlast o.ä. hinweisen, sind das Landratsamt Altötting und das Wasserwirtschaftsamt zu verständigen.
12. **Eingrünungspflanzungen** Bei Eingrünungspflanzungen müssen die Abstandsflächen gemäß Art. 48 ABGB 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.
13. **Immissionen/Emissionen:** Da es sich um einen ländlichen Ortsteil handelt, muss mit Lärmbelästigungen und Geruchsmissionen 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. Nördlich der Innenbereichssatzung verläuft die Bahnlinie 5600. Mit Lärmbelästigungen, auch zu Nachtzeiten, muss daher gerechnet werden. Die durch die Bahnlinie hervorgerufene Lärmbelästigungen sind entschädigungslos zu dulden. Höhere Schalldämmmaße für Außenbauteile (Wohngebäude) sind daher empfehlenswert.
14. **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.

Schallleistungspegel der Wärmepumpe LWA in dB(A)	Mindestabstand zwischen Wärmepumpe und bestehender bzw. baurechtlich zulässiger schutzbedürftiger Bebauung in Meter in einem	Reinen Wohngebiet	Allgemeinen Wohngebiet	Misch-/Dorfgebiet, Urbanes Gebiet	Gewerbegebiet
45	7	4	2	1	
50	13	7	4	2	
55	23	13	7	4	
60	32	23	13	7	
65	49	32	23	13	
70	80	49	32	23	
75	133	80	49	32	

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schalleistungspegeln sind nicht zulässig. Die Schalleistungspegel von Wärmepumpen sind beim jeweiligen Hersteller zu erfragen. Die Einhaltung ist im Bauantrag gegenüber der Gemeinde nachzuweisen. Die Nichteinhaltung kann zu zivilgerichtlichen Nachbarklagen führen.

**Strom-Versorgungsleitungen der Bayerwerk Netz GmbH:**

Es wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung bereits Anlagen der Bayerwerk Netz GmbH 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 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 Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist der Bayerwerk Netz GmbH rechtzeitig zu melden.

Für **Kabelhausanschlüsse** dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

**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.

**Merkmale 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

**III. Verfahrensvermerk**

Am **17.05.2022** wurde die 1. Änderung (Erweiterung) der Innenbereichssatzung „Innviertel - Perach“ durch den Peracher Gemeinderat beschlossen.

Der Entwurf (Fassung vom 10.05.2022) der 1. Änderung (Erweiterung) der Innenbereichssatzung „Innviertel Perach“ wurde am **17.05.2022** durch den Gemeinderat gebilligt.

Der Entwurf der 1. Änderung (Erweiterung) der Innenbereichssatzung „Innviertel Perach“ wurde gemäß § 3 (2) BauGB vom **02.06.2022** bis **04.07.2022** in der Gemeinde Perach, Kirchgasse 8, 84567 Perach und in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Reischach, Ottinger Straße 1, 84571 Reischach, Raum 17, EG öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am **23.05.2022** 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 vorgetragenen Anregungen wurden vom Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung am **19.07.2022** behandelt und zur Einarbeitung in den Entwurf beschlossen.

Perach, den .....

Georg Eder, 1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat am **19.07.2022** die 1. Änderung (Erweiterung) der Innenbereichssatzung „Innviertel Perach“ gemäß § 35, Nr. 6 BauGB, Art. 81 Abs. 1-3 BayBO als Satzung beschlossen.

Die 1. Änderung (Erweiterung) der Innenbereichssatzung „Innviertel Perach“ kann gemäß § 34 Abs. 6 i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht werden. Ortsübliche Bekanntmachung durch Anschlag an der Amtstafel ist am ..... erfolgt. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Innenbereichssatzung Kraft. Die Innenbereichssatzung 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**  
**Landkreis**  
**Regierungsbezirk**

**PERACH**  
**Altötting**  
**Oberbayern**

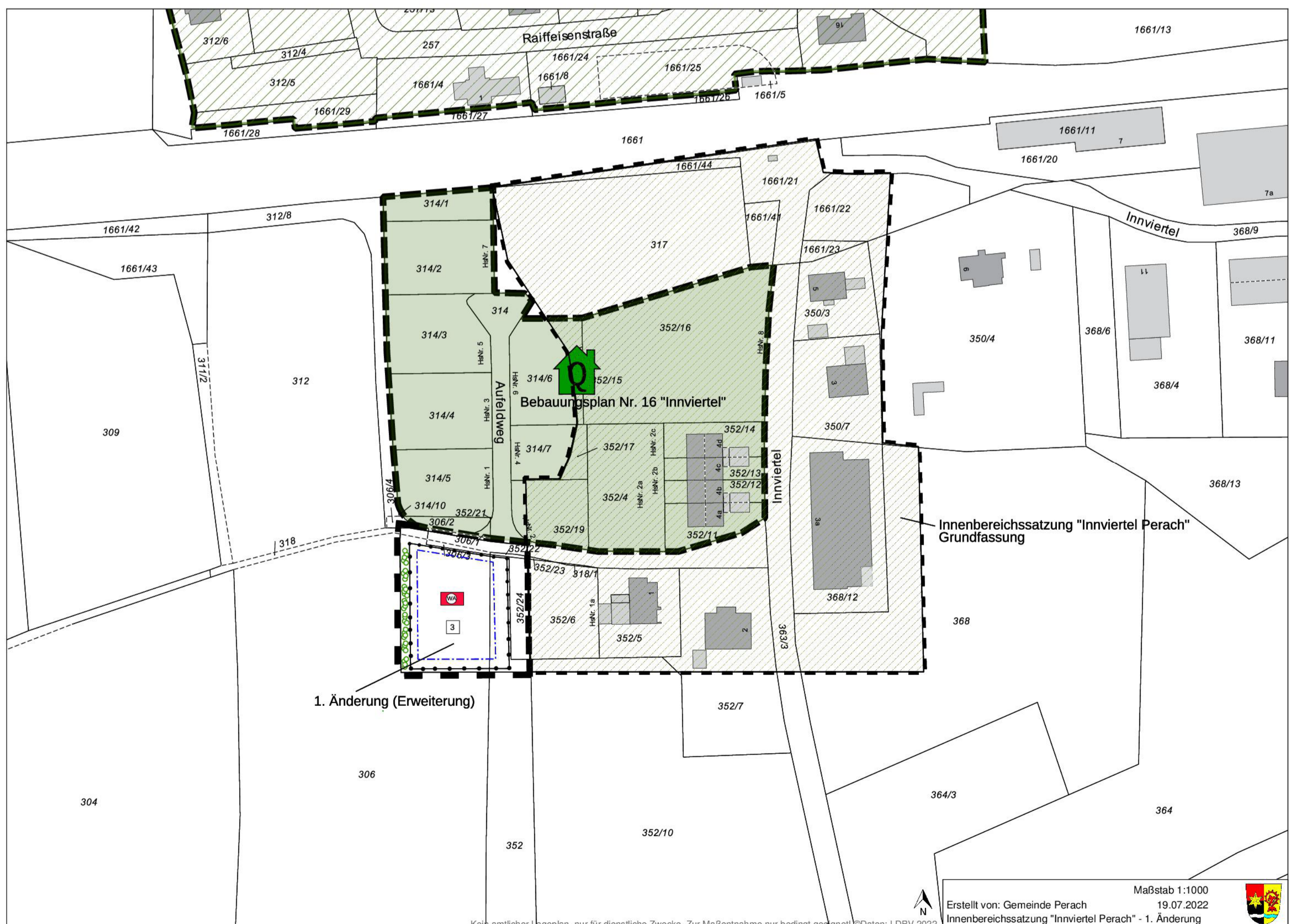
**Innenbereichssatzung „Innviertel Perach“  
1. Änderung (Erweiterung)  
(Genehmigungsfassung)**



**Vorhabensträger und Entwurfsverfasser:**  
Gemeinde Perach  
Kirchgasse 8  
84567 Perach  
Tel: 08670/200, Fax: 08670/918621

Perach, den 10.05.2022  
Geändert am: 19.07.2022

(1. Bürgermeister, Georg Eder)



Klein amtlicher Lageplan, nur für dienstliche Zwecke. Zur Maßnahme nur bedingt geeignet! Daten: LDBV 2022