Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung STEINBACH-KOHLPOINT

1	Planteil
01	1:1000



Präambel:

Die Gemeinde Perach erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 des Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist, Art. 81 der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) geändert worden ist, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die
zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden is und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist die

Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung

„Steinbach-Kohlpoint“

in der Planfassung vom 17.09.2026

als Satzung.

§ 1 - Geltungsbereich

Der Geltungsbereich (Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung) umfasst die Flurnummern 385, 387/2, 388, 390TF, 390/1TF, 390/2TF, 390/3TF, 469TF, 395TF, 395/2, 395/1, 472/2, 472/3, 495/1, 495/4, 495/6TF, 495 TF, 496TF, 500TF, 395TF, 396TF und 398 TF Gemarkung Perach.
Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Klarstellungssatzung) werden gemäß der im beigefügten Lageplan (Maßstab 1:1000) ersichtlichen Darstellung (dunkelrot umrandet und grau schraffiert) festgelegt.
Die rot schraffierte Fläche stellt hierbei den Bereich der Einbeziehungssatzung.
Die Einbeziehungssatzung beschränkt sich auf die Flurnummern 390TF, 469TF, 395TF, 395/1TF, 495/1TF, 495/4TF, 495TF 495/6TF, 390/1TF, 390/2TF, 390/3TF, 385TF, 396TF und 398 Gemarkung Perach.

§ 2 Planungsrechtliche Zulässigkeit

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

§ 3 Festsetzungen

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
1.2 Bereich der Klarstellungssatzung
1.3 Bereich der Einbeziehungssatzung

2. Maß baulicher Nutzung

2.1 Max. zulässige Grundflächenzahl: max. 0,6
2.2 Vollgeschosse: Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

3. Bauweise, Bauliche Gestalt

3.1 Es ist nur die offene Bauweise zulässig
3.2 Dachform: Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer, Walmdächer oder (versetzte) Pultdächer auszubilden, Nebengebäude sind als Sattel-, Walm-, Pultdach und Flachdach zulässig.

4. Grünordnung

4.1 bestehender und auf Dauer zu erhaltender ortsbildprägender Einzelbaum. Bei Ausfall ist dieser durch Bäume der Liste H.14.2 und H 14.3 zu ersetzen. Qualität: Sol. 3xv StU 14-16

4.2 Baum zu pflanzen, Art gem. Hinweis H.14.2 und H 14.3
Qualität: Hochstamm od. Sol. 3xv StU 14-16
Es ist eine Lageabweichung vom festgesetzten Standort um bis 5,0 m gemessen vom Stammmittelpunkt zulässig.

4.3 bestehende Baum-/Strauchbestand innerhalb des Geltungsbereiches, erhaltenswert und mit besonderer Bedeutung für die landschaftliche Einbindung des Ortes.
Innerhalb der Fläche sind je angefangenen 100 qm Grünfläche mindestens 5 heimische Bäume in der Qualität StBU 200-250 gemäß Artenlisten (D. Hinweise durch Text H.14.2 und H 14.3) **oder** 1 Baum in der Qualität StBU 200-250 gemäß Artenlisten (D. Hinweise durch Text H.14.2 und H 14.3) und 25 heimische Sträucher in der Qualität v.Str. 80-100 gemäß Artenliste (D. Hinweise durch Text H.14.4) zu pflanzen. Die Pflanzung der Sträucher ist innerhalb der Fläche für Pflanzbindungen in lockeren Gruppen (versetzt) mit einem Abstand von ca. 1,5 m untereinander auszuführen. Bestehende Bäume und Sträucher werden angerechnet.

4.4 fehlende Ortsrandeingrünung innerhalb des Geltungsbereiches, mit besonderer Bedeutung für die landschaftliche Einbindung des Ortes.
Die Pflanzungen sollen sukkzessive im Rahmen von Einzelbauvorhaben umgesetzt werden. Innerhalb der Fläche sind je angefangenen 100 qm Grünfläche mindestens 5 heimische Bäume in der Qualität StBU 200-250 gemäß Artenlisten (D. Hinweise durch Text H.14.2 und H 14.3) **oder** mindestens 1 heimischer Baum in der Qualität StBU 200-250 gemäß Artenlisten (D. Hinweise durch Text H.14.2 und H 14.3 und 25 heimische Sträucher in der Qualität v.Str. 80-100 gemäß Artenliste (D. Hinweise durch H.14.4) zu pflanzen. Die Pflanzung der Sträucher ist innerhalb der Fläche für Pflanzbindungen in lockeren Gruppen (versetzt) mit einem Abstand von ca. 1,5 m untereinander auszuführen.

4.5 Bach (Steinbach) mit Ufersaum. Es ist eine naturnahe Gestlatung zu erhalten. Bauliche Eingriffe sind unzulässig.

4.6 Für die Eingriffe durch das Vorhaben sind 30.762,6 Wertpunkte vom gemeindlichen Ökokonto bereitzustellen. (Abgrenzung und Berechnung siehe Begründung)

4.7 Jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen.

4.8 Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind als gärtnerisch gestaltete, unversiegelte Grünflächen auszuführen und zu unterhalten. Diese Flächen sind mit standortgerechten, klimaangepassten Gehölzen und Stauden zu bepflanzen und durch Ansaat zu begrünen. In Bereichen in Ortsrandnähe ist besonderes Augenmerk auf die Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial zu legen, das aus der Region stammt.

4.9 Alle Baumpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall spätestens in der folgenden Pflanzperiode nachzupflanzen. Schnittmaßnahmen sind nur zur Förderung des arttypischen Habitus sowie zum Erhalt der Verkehrssicherheit und Pflanzengesundheit zulässig. Kappungsschnitte bei Bäumen sind grundsätzlich unzulässig.

5. Verkehr

Anbauerbotszone 15m gmessen vom Fahrbahnrand, bauliche Anlagen sind hier unzulässig. Die Anbauverbotszone kann in Abstimmung mit der Straßenbaubehörde reduziert werden wenn geeignete Maßnahmen (z.B. Leitplanke) getroffen werden.

§ 4 Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen

H.1 bestehende Flurgrenze
H.2 bestehendes Gebäude
H.3 Baumbestand innerhalb des Geltungsbereiches innerhalb von Flächen mit Pflanzbindungen
H.4 Baumbestand innerhalb des Geltungsbereiches - vorrangig zu erhalten
H.5 Baumbestand außerhalb des Geltungsbereiches - vorrangig zu erhalten
H.6 Höhenlinie in Meter ü.NN. (1,0 m Schritte)
H.7 genehmigter Baukörper

H.8 Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen
Es wird darauf hingewiesen, dass durch die ortsübliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und der Gebäude auf FlNr. 390/1 gelegentlich Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen entstehen können, die nicht vermeidbar sind. Diese Belastungen sind als ortsüblich und zumutbar einzustufen und zu dulden.

H.9 Artenschutz:
Der spezielle Artenschutz gem. § 44 BNatSchG ist bei der Bauvorbereitung und -durchführung zu beachten.

H.10 Erschließung (ohne Verkehr)
Vorrangig ist Niederschlagswasser breitflächig zu versickern sofern geeignete Voraussetzungen dafür vorliegen. Eine gemeindliche Anlage / Leitung zur Niederschlagswasserentsorgung gibt es nicht. Die Entsorgung des Niederschlagswassers soll auch künftig privat erfolgen.
Über eine möglicherweise erforderliche Rückhaltung muss sich der Grundstückseigentümer kümmern. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Vorfluter ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nötig, wenn Niederschlagswasser von mehr als 5.000 m2 befestigter Fläche auf 1.000 m Gewässerlänge eingeleitet wird wovon im Planungsgebiet auszugehen ist.
Mit dem Bauantrag ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis mit Darstellung der Regenwasserableitung und einer entsprechenden Erläuterung mit Berechnungen beim Landratsamt Altötting, Sg. Wasserrecht einzureichen.
Für Niederschlagswasser von blanken (nicht beschichteten oder lackierten) Metalldächern mit einer Fläche von mehr als 50 qm muss in jedem Fall beim Landratsamt Altötting eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden.

Auf den Online-Antrag für Niederschlagswasser – NOW - Niederschlagswasser Online Wasserrecht – wird hingewiesen
(https://www.lfu.bayern.de/wasser/now/programmdoku/index.htm).

Regenwassernutzung
Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

Kleinkläranlagen
Die Abwasserentsorgung erfolgt derzeit noch 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 produktionsspezifisches Abwasser darf nicht eingeleitet werden.
Über die Genehmigungsfähigkeit einer Einleitung ist in einem wasserrechtlichen Verfahren zu entscheiden.
Die Einleitung der behandelten Schmutzwässer bei zukünftigen Bauvorhaben im Geltungsbereich der Satzung muss in den Steinbach erfolgen. Durch die Einleitung in den Steinbach entsteht ein zusätzlicher Schutz der nahegelegenen öffentlichen Wasserversorgung.

Abwasser / Kanalisation
Im Geltungsbereich der Satzung ist noch keine Kanalisation vorhanden. Die Gemeinde Perach plant den Bau eines Schmutzwasserkanals für den Ortsteil Steinbach und Kohlpoint.

Der Ortsteil Steinbach und Kohlpoint wird in den Geltungsbereich der Entwässerungssatzung der Gemeinde Perach mitaufgenommen. Der Anschluss- und Benutzungszwang wird durch die Gemeinde Perach gefordert.

Trinkwasserversorgung
Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Perach.

H.11 Denkmalschutz
H.11.1 Bodendenkmäler:
Zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

H.12 Immissionsschutz
Die von der landwirtschaftlichen Hofstelle Steinbach 30 ausgehenden Immissionen und die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm, sowie eventuelle Steinschlagschäden sind vom Bauwerber auch zu unüblichen Zeiten entschädigungslos zu dulden. Bei Neubauten sind die erforderlichen Abstände zwischen Landwirtschaft und Wohnen entsprechend den Abstandsregelungen in den Arbeitspapieren „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ des Bayerischen Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ zu berücksichtigen.

Die vom genehmigten Gewerbebetrieb (KFZ-Betrieb) Kohlpoint 32 ausgehenden Immissionen, soweit diese genehmigt sind, sind entschädigungslos zu dulden.

Mit Einwirkungen aus dem Straßenverkehr (Staub, Streusalz, Steinschlag usw.) muss gerechnet werden. Auf die von der Kreisstraße ausgehenden Emissionen wird ausdrücklich hingewiesen. Eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Kreisstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung – 16.BImSchV/Verkehrslärm-schutzrichtlinien VLärmSchR).

Luftwärmepumpen: Von Luftwärmepumpen ausgehende Geräusche fallen unter den Anwendungsbereich der TA Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm. Daher wird hinsichtlich der etwaigen Aufstellung von Luftwärmepumpen auf den „LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen – KURZFASSUNG für Luftwärmepumpen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissions-schutz (LAI) sowie auf den Online-Assistent zum Leitfaden (http://lwpapp.webyte.de/#/einfuehrung) in der jeweilig aktuellen Fassung verwiesen.

Beleuchtungsanlagen: Für Beleuchtungsanlagen sind die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), Beschluss der LAI vom 13.09.2012 (Stand: 03.11.2015) zu beachten.“

H.13 Schutzbereiche
H 13.1 Stromversorgung:
Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind 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 Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

H 13.2 Telekommunikationslinien:
Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien und ein Kabelverzweiger der Telekom, die bei geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Es ist bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese TK-Anlagen nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung der Telekommunikations-linien nicht behindert werden.

H 13.3 Merkblatt:
Das “Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939) bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 ist zu beachten.

H.14 Bepflanzungen
H.14.1 Es sind die gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen einzuhalten.

H. Art der Bäume und Sträucher:

H.14.2 Großkronige Bäume:

Acer campestre	–	Feldahorn	Carpinus betulus	–	Hainbuche
Acer platanoides	–	Spitzahorn	Sorbus aucuparia	–	Eberesche
Acer pseudoplatanus	–	Bergahorn	Sorbus torminalis	–	Elsbeere
Betula pendula	–	Birke	Sorbus aria	–	Mehlbeere
Fagus sylvatica	–	Rotbuche	Malus in Arten und Sorten	–	Apfel
Prunus avium	–	Vogelkirsche	Pyrus in Arten und Sorten	–	Birne
Quercus robur	–	Stieleiche	Prunus in Arten und Sorten	–	Zwetschge
Tilia cordata	–	Winterlinde	Prunus avium in Art. und Sort.	–	Kirsche

H 14.3 Kleinkronige Bäume:

Acer campestre	–	Feldahorn	Carpinus betulus	–	Hainbuche
Acer platanoides	–	Spitzahorn	Sorbus aucuparia	–	Eberesche
Acer pseudoplatanus	–	Bergahorn	Sorbus torminalis	–	Elsbeere
Betula pendula	–	Birke	Sorbus aria	–	Mehlbeere
Fagus sylvatica	–	Rotbuche	Malus in Arten und Sorten	–	Apfel
Prunus avium	–	Vogelkirsche	Pyrus in Arten und Sorten	–	Birne
Quercus robur	–	Stieleiche	Prunus in Arten und Sorten	–	Zwetschge
Tilia cordata	–	Winterlinde	Prunus avium in Art. und Sort.	–	Kirsche

H 14.4 Sträucher auch für frei wachsende Hecken, als Heister.

Carpinus betulus	–	Hainbuche	Prunus spinosa	–	Schlehe
Cornus mas	–	Kornelkirsche	Rhamnus frangula	–	Faulbaum
Cornus sanguinea	–	Roter Hartriegel	Rosa canina	–	Hecken-Rose
Corylus avellana	–	Haselnuss	Salix in Arten	–	Sal-Weide
Euonymus europaeus	–	Pfaffenhütchen	Viburnum opulus	–	Was.Schneeball
Lonicera xylosteum	–	Heckenkirsche	Viburnum lantana	–	Wol.Schneeball

H.15 Wasserwirtschaftliche Belange
H.15.1 Sturzfluten
Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses geplanter Gebäude sollte mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und soweit erforderlich auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).
Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

H.15.2 Hanglage und Außeneinzugsgebiet:
Aufgrund der Hangneigung des Plangebietes ist bei Starkregen mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, das auch in Gebäude eintreten kann. Dadurch bedingt kann es zu flächiger Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken kommen, ggf. auch mit Erosionserscheinungen. Wir empfehlen eine wassersensible Bauleit- und Gebäudeplanung. Bei der Entwässerung des Plangebietes ist auch der Abfluss und wild ablaufendes Wasser von außerhalb (z.B. Wiesen, Äcker) zu berücksichtigen, eine getrennte Ableitung ist anzustreben.
Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist entsprechend zu berücksichtigen.

H 15.3 Hochwasser
Für den Bereich entlang des Steinbaches ist kein gesichertes Überschwemmungsgebiet festgesetzt, daher ist im Rahmen von Einzelvorhaben zu prüfen ob die möglichen Bauflächen im Überflutungsbereich des Steinbaches liegen.

H.15.4 Informationen zu Hochwasser und Versicherungen
Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Bitte beachten Sie hierzu die Hochwasserschutzfibel zur wassersensiblen Bauweise des Bundesbauministeriums:
www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser
Weiterhin möchten wir auf die neue Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung hinweisen:
https://www.stmuv. Bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen: www.elementar-versicherm.de)

H.15.5 Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen

H.15.6 Steinbach: Beiderseits des Gewässers ist ein mindestens 5 m breiter Uferstreifen für die Gewässerentwicklung und -unterhaltung von jeglichen Anlagen, Ablagerungen oder sonstigen Hindernissen freizumachen und ständig freizuhalten, auch außerhalb des Satzungsgebietes. Es wird darauf hingewiesen, dass für Anlagen, die sich im 60-m Bereich der Uferlinie des Steinbachs befinden, eine wasserrechtliche Anlagengenehmigung nach Art. 20 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) erforderlich ist.“

H.16. Abfallrecht und Bodenschutz
H.16.1 Vorsorgender Bodenschutz
Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ist grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass bei einer Bebauung der Fläche die Entsorgung von Bodenmaterial frühzeitig geplant werden soll, wobei die Verwendung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche zu bevorzugen ist. Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Wir bitten weiterhin das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung — Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V. zu beachten, in welchem Hinweise, etwa zur Anlage von Mieten, zur Ausweisung von Tabuflächen, zum Maschineneinsatz, zur Herstellung von Baustraßen sowie zu den Grenzen der Bearbeitbarkeit und Befahrbarkeit gegeben werden sowie die Hinweise in der DIN 19639.

H.16.2 Perfluorotansäure (PFOA): Auch wenn das Planungsgebiet nicht in dem ursprünglich ermittelten PFOA-Belastungsgebiet liegt, wird darauf hingewiesen, dass durch eine Änderung in der PFOA-Analytik sowie der Zuordnungswerte für die Verwertung von PFOA-haltigem Bodenaushub durch das BMUV im Februar 2022 nicht ausgeschlossen werden kann, dass bodenschutz- und abfallrechtlich relevante PFOA-Konzentrationen vorliegen können.
Es wird auf das Bodenmanagementkonzept des Landratsamtes Altötting verwiesen. (https://www.lra-aoe.de/media/4745/2026_bmk_lkr_aoe_v1.pdf).

H.16.3 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.

H.17 Brandschutz
Damit bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind, müssen auf den Grundstücken die erforderliche Bewegungsfreiheit und Sicherheit für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräte gewährleistet sein. Zu den für den Feuerwehreinsatz erforderlichen Flächen zählen die Zu- und Durchgänge sowie die Aufstell- und Bewegungsflächen. Diese sind auf den Grundstücken selbst, ggf. auch auf der öffentlichen Fläche (z.B. Straße) sicherzustellen.
Sollen Zufahrten auf ein Grundstück mit Sperrvorrichtungen, wie Pfosten, Ketten, Schranken, Tore etc. versehen werden, so müssen diese Verschlüsse aufweisen, die durch die Feuerwehr ohne Schwierigkeiten geöffnet werden können. Hierzu gehören z. B. Zentralschlüssel aus dem Feuerwehrschlüsseldepot, genormte Überflurhydrantenschlüssel (DIN 3223), Verschlusseinrichtungen nach DIN 14925 und Bolzenschneider.
Vorhängeschlösser dürfen nur mit einer Bügeldicke bis zu maximal 5 mm verwendet werden.
Die Zufahrt zu den Objekten ist nach den Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr“ gem. A 2.2.1.1 BayTB auszuführen.
Zu Gebäuden mit Nutzungseinheiten, in denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, und kein zweiter baulicher Rettungsweg vorhanden ist, ist eine Zufahrt und Aufstellfläche für die Feuerwehren auf Grundstücken zu schaffen.
Die Anforderungen für Feuerwehrzufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen haben der DIN 14090 zu entsprechen, wobei hier vor allem auf eine Mindestbreite von 3,00m, die Einhaltung der zulässigen Kurvenradien, sowie eine ausreichende Tragfähigkeit zu achten ist.
Die Befahrbarkeit muss für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t gewährleistet sein. Die Zu- und Durchfahrten sowie die Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind entsprechend zu kennzeichnen.

Verfahrensvermerke
Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.07.2026 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung "Steinbach-Kohlpoint" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.07.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

Perach, den 14.07.2026 — Siegel — Georg Eder, 1. Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung wurde in der Fassung vom 08.07.2026 (mit der Begründung) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.07.2026 bis einschließlich 25.08.2026 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 14.07.2026 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Perach, den 26.08.2026 — Siegel — Georg Eder, 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 08.07.2026 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.07.2026 bis einschließlich 25.08.2026 beteiligt.

Perach, den 26.08.2026 — Siegel — Georg Eder, 1. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 17.09.2026 die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.09.2026 als Satzung beschlossen.

Perach, den 18.09.2026 — Siegel — Georg Eder, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

Perach, den 19. OKT. 2026 — Siegel — Georg Eder, 1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung:

19. OKT. 2026

Der Satzungsbeschluss zur der Klarstellung- und Einbeziehungssatzung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung sowie die Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Klarstellung- und Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Perach, den 19. OKT. 2026 — Siegel — Georg Eder, 1. Bürgermeister

PLANINHALT

Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung "Steinbach-Kohlpoint"

ÄNDERUNGEN

Nummer	Datum	Bemerkung

BAUVORHABEN

:Sonstiges1

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Perach
Kirchgasse 8
84567 Perach

PLAN	PLANNUMMER
1	01
Projektnummer	MASSSTAB
	1:1000
DATUM GEZ / DATUM DRUCK	DATUM GEPR
01.10.26	
GEZEICHNET	GEPRÜFT
fb	fb
DATEINAME	PLANGRÖSSE
1039-25 2026 09 17 Satzung_Steinbach_Kohlpoint 01_Plan.vwx	1,06 / 0,75

N

Planstand 17.09.2026
Satzung

BREINL.
landschaftsarchitektur + stadtplanung

florian breinl
dipl.-ing. (fh)
landschaftsarchitekt / stadtplaner

industriestraße 1
94419 reisbach/oberpindhofsdorf

telefon 08734 - 9391396
mobil 0151 - 10819824
mail info@breinl-planung.de
web www.breinl-planung.de

Satzung