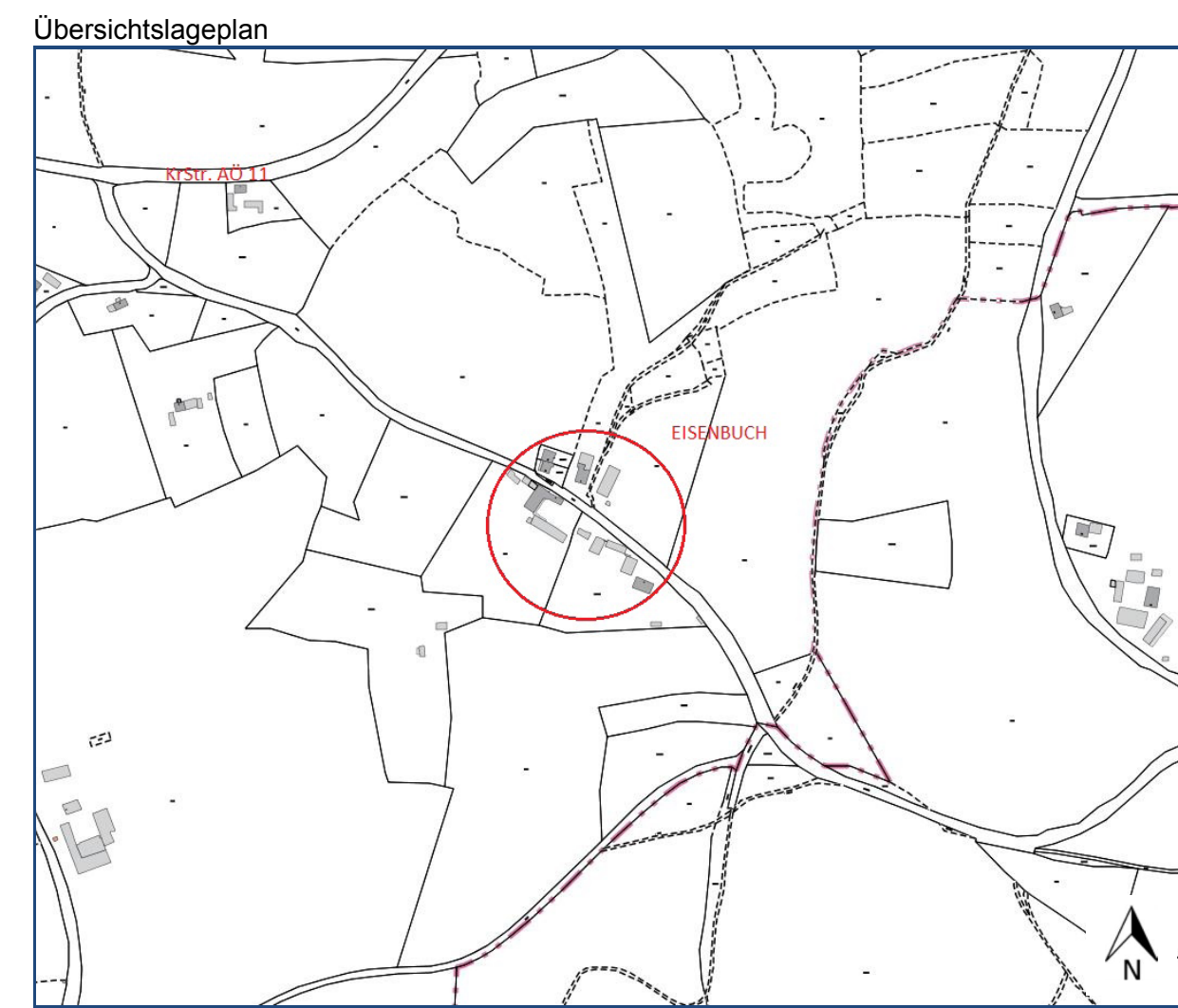


**I. Lage**  
Der Ortsteil Eisenbuch liegt südwestlich des Ortes Erlbach in ca. 1,7 km Entfernung (Luftlinie: 0,85 km).



**II. Begründung für den Erlass der Außenbereichssatzung „Eisenbuch“**

Das Planungsgebiet beinhaltet derzeit fünf Anwesen (Eisenbuch 7, 8, 9, 10, 11) mit Nebengebäuden ohne landwirtschaftliche Nutzung.

Der Ortsteil „Eisenbuch“ ist nicht mehr landwirtschaftlich geprägt. Die vorhandene Bebauung wird bereits überwiegend zu Wohn- und Geschäftszwecken genutzt, dadurch hat der Ortsteil eine Bebauung von einigem Gewicht. Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung wird entsprechend der Vorbesprechung mit der Bauleitplanung des Landratsamtes Altötting sehr eng um die bestehende Bebauung geführt. Die vorhandene Bebauung wird durch weitere Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches zusätzlich verdichtet. Die Voraussetzungen zum Erlass einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB sind somit gegeben.

**III. Erlass der Außenbereichssatzung „Eisenbuch“ 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 Erlbach für den Ortsteil „Eisenbuch“ folgende Satzung:

**AUSSENBEREICHSSATZUNG  
EISENBUCH**

**§ 1  
Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Lageplan (M 1:1000) unter **Punkt V** – vom 01.08.2017 maßgebend. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 2  
Festsetzungen und Hinweise**

1. **Festsetzungen:**
  - 1.1 **Planungsrechtliche Zulässigkeit:**  
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.
  - 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 BayBO ab Oberkante des natürlichen Geländes.

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

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.

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 und Kunststoffverkleidungen sind unzulässig.

1.3 **Stellplätze, Garagenzufahrten, Parkplätze:**  
Stellplätze, Garagenzufahrten und Parkplätze dürfen nur in wasserundurchlässiger Bauweise hergestellt 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. Bei Errichtung von Zäunen ist darauf zu achten, dass die unteren 10 cm frei bleiben, um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten.

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

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.

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

Für die Bepflanzung eignen sich insbesondere folgende

<b>-Bäume:</b>	Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
	Betula pendula	- Sandbirke
	Carpinus betulus	- Hainbuche
	Fraxinus excelsior	- Esche
	Prunus avium	- Vogelkirsche
	Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
	Tilia cordata	- Winterlinde

<b>-Sträucher:</b>	Cornus mas	- Kornelkirsche
	Corylus avellana	- Hasel
	Fraxinus monogyna	- Weißdorn
	Prunus padus	- Traubenkirsche
	Prunus spinosa	- Schlehe
	Rosa canina	- Hundsrose
	Salix caprea	- Salweide
	Salix purpurea	- 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.

1.5 **Wasserversorgung:**  
Die derzeitige Wasserversorgung erfolgt durch den Gemeinschaftsbrunnen Eisenbuch. Durch den Ortsteil Eisenbuch verläuft eine Hauptwasserleitung der Gemeinde Erlbach. Im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung müssen alle Neubauten an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Erlbach anschließen.

1.6 **Abwasserentsorgung:**  
Die Abwasserentsorgung erfolgt nach dem Abwasserentsorgungskonzept vom 03.12.2003 der Gemeinde Erlbach durch Kleinanlagen nach dem Stand der Technik. (Mehrkammergruben nach DIN 4261 mit nachgeschalteten biologischen Behandlungsstufen).

Der mögliche Vorfluter „Eisenbacher Graben“ hat 0,35 l/s Wasserabfluss bei Niedrigwasser.

Für die Einleitung des Schmutzwassers 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 Bodenschicht 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 die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV vom 01. Oktober 2008) sowie die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ – TRENGW (AII MB 1 Nr. 1/2009 S. 4) vom 17. Dezember 2008 verwiesen. Für genehmigungspflichtige Einleitungen sind – zur Bewertung des Verschmutzungspotentialitäts – die „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ des DWA-Merkblatts 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.

Die Prüfung, ob der Untergrund zur Versickerung geeignet ist, erfolgt durch die Gemeinde bei Bauantragsstellung.

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. 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.

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, gegeben ist, wird empfohlen. 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. Unterlieger 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 gegeben werden.

1.12 **Denkmalpflege**  
**Historische Bodenfunde:**  
Im Satzungsgebiet 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 und die Untere Denkmalschutzbehörde sowie auch die Kreishauptpflege zu verständigen.

**Bestehende Baudenkmäler:**  
Im Bereich der Außenbereichssatzung:  
**401015: Eisenbuch 8:** Dreiseithof (Beim Obereisenbuchner); westlich Wohnhaus mit Blockbau-Obergeschos, außen verschalt, bez. 1680; östlich Stadel, mit Bundwerk, bez. 1768; nördlich „Hütte“ mit Bundwerk, bez. 1794 (FistNr. 183/2 – Gmkg. Endkirchen).

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 Baudenkmal/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

1.13 **Alltasten und alltastenverdächtige Flächen:**  
Im Satzungsgebiet sind keine Alltasten bekannt. Sollten dennoch Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, die auf eine Alltast o.ä. hindeisen, sind das Landratsamt Altötting und das Wasserwirtschaftsamt zu verständigen.

**2. Hinweise:**

2.1 **Immissionen/Emissionen:**  
Da es sich um einen ländlichen Ortsteil handelt, muss mit Lärmbelastigungen und Geruchsmissionen im üblichen Umfang gerechnet werden. Durch angrenzende landwirtschaftliche Betriebe und Nutzflächen können gelegentlich Erschütterung, Lärm-, Staub- und Geruchsbelastigung auch zu unüblichen Zeiten auftreten. Diese sind zu dulden.

2.2 **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: 08721/9880-0.

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

Der Schutzzonebereich 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 Bayernwerk AG (vormals E.ON Bayern AG) geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Das Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Versorgungsleitungen, 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 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 Baumplanung 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.

**§ 3  
Inkrafttreten**

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

Erlbach, den .....

.....  
Watzinger, 1. Bürgermeister

**V. Verfahrensvermerk**

Am **16.05.2017** wurde die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Eisenbuch“ durch den Erlbacher Gemeinderat beschlossen.

Der Entwurf (vom 27.04.2017) der Außenbereichssatzung „Eisenbuch“ wurde am **16.05.2017** durch den Gemeinderat gebilligt.

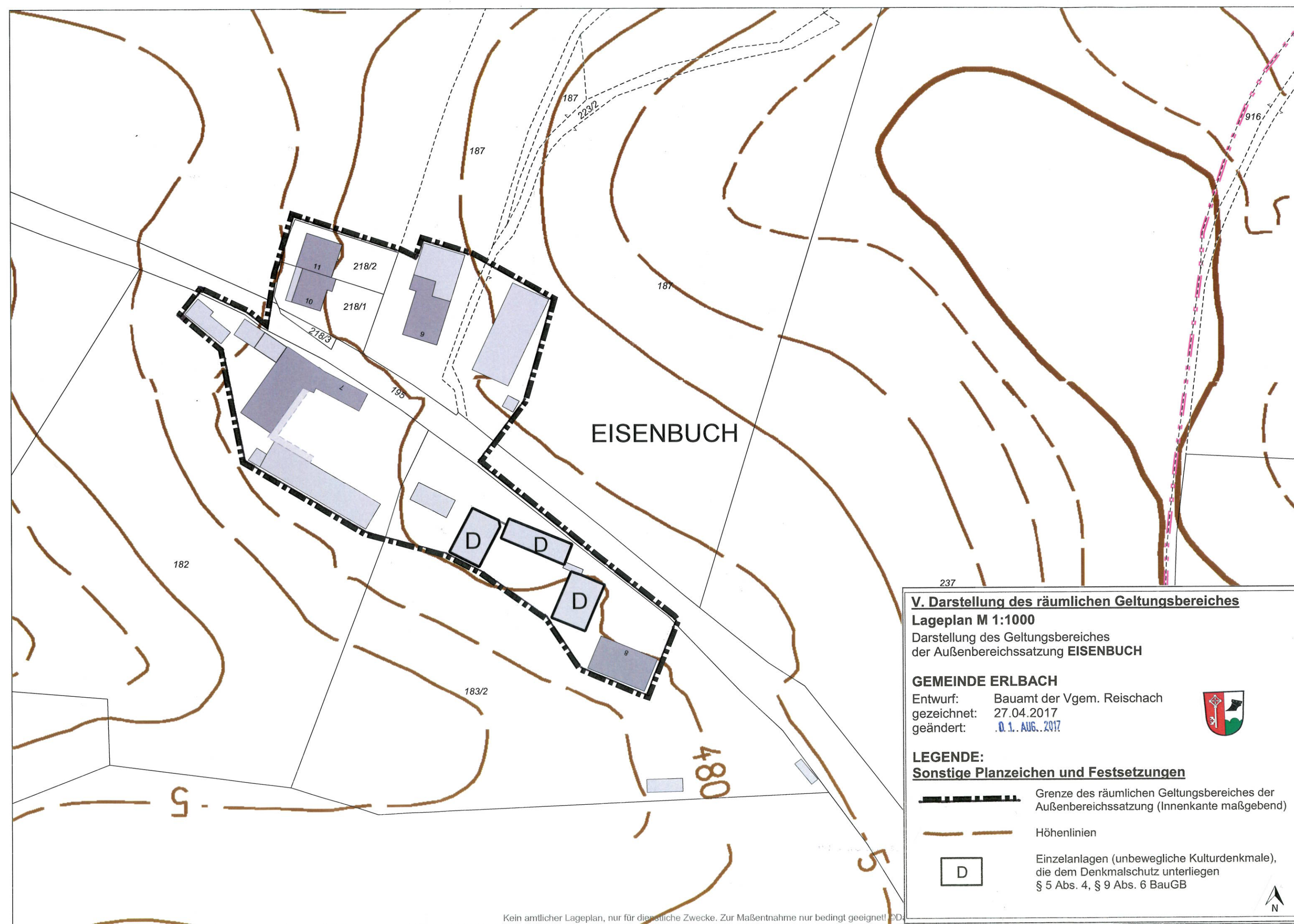
Der Entwurf der Außenbereichssatzung „Eisenbuch“ wurde gemäß § 3 (2) BauGB vom **29.05.2017** bis **04.07.2017** in der Gemeinde Erlbach, Dorfstraße 6, 84567 Erlbach und in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Reischach, Eggenfeldener Straße 9, 84571 Reischach, Zi-Nr. 4 – 5, EG öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am **18.05.2017** 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.

Der Gemeinderat hat am **01.08.2017** die Außenbereichssatzung „Eisenbuch“ gemäß § 35, Nr. 6 BauGB, Art. 81 Abs. 1-3 BayGO als Satzung beschlossen.

Die Außenbereichssatzung „Eisenbuch“ 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.

Erlbach, den .....

.....  
Watzinger, 1. Bürgermeister



**GEMEINDE  
Landkreis  
Regierungsbezirk**

**ERLBACH  
Altötting  
Oberbayern**

**Außenbereichssatzung  
Ortsteil „EISENBUCH“**  
(Genehmigungsfassung)



<b>Vorhabensträger:</b> Gemeinde Erlbach Dorfstraße 6 84567 Erlbach	<b>Entwurfsverfasser:</b> Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Reischach Eggenfeldener Straße 9 84571 Reischach Tel: 08670/9886-30, Fax: 08670/9886-60
Erlbach, den 27.04.2017 Geändert am: 01.08.2017	Erlbach, den 27.04.2017/ni Geändert am: 01.08.2017/ni
(1. Bürgermeister, Watzinger)	(Bauamt, Hr. Haslinger)