



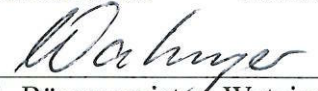
Außenbereichssatzung Ortsteil „SULZBERG“ (Genehmigungsfassung)

Luftbildaufnahme ~ M: 1:2000



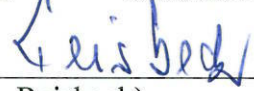
Vorhabensträger:
Gemeinde Erlbach
Dorfstraße 6
84567 Erlbach

Erlbach, den 10.12.2010
Geändert: am 16.03.2011


(1. Bürgermeister, Watzinger)

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

Reischach, den 10.12.2010
Geändert: am 16.03.2011


(Bauamt, Hr. Reischach)

I. Lage

Der Ortsteil Sulzberg liegt östlich des Ortes Erlbach, in ca. 4 km Entfernung an der Kreisstraße AÖ 11.

Übersichtslageplan ~ M 1:5000



II. Begründung für den Erlass der Außenbereichssatzung „SULZBERG“

Im Planungsgebiet befinden sich derzeit 7 Wohnhäuser.

Vier Wohnhäuser mit Nebengebäuden ohne landwirtschaftliche Nutzung.

Zwei der Anwesen mit insgesamt drei Wohnhäusern unterliegen einer landwirtschaftlichen Nutzung im Nebenerwerb.

Der Ortsteil Sulzberg ist also nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt, zudem ist bereits eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden.

Die vorhandene Bebauung wird im Süden von der Kreisstraße AÖ 11 begrenzt.

Mit der Abgrenzung der Kreisstraße AÖ 11 als Geltungsbereich der Außenbereichssatzung entsteht keine Aufweitung, sondern eine bauliche Verdichtung zwischen den bestehenden Gebäuden.

Die Voraussetzungen zum Erlass einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB sind somit gegeben.

III. Erlass der Außenbereichssatzung „SULZBERG“ 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. 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I.S.1818) i.V.m. § 23 GO, BayRs 2020-1-1-I) erlässt die Gemeinde Erlbach für den Ortsteil Sulzberg folgende Satzung:

AUSSENBEREICHSSATZUNG SULZBERG

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Lageplan (M 1:1000) unter **Punkt IV** – vom 10.12.2010 maßgebend. 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.

Bauanträge für nicht wesentlich störende Bauvorhaben sind der Immissionschutzbehörde (Sg. 22, Umwelttechnik) zur Prüfung vorzulegen. Die Bauanträge werden hier auf den Charakter (nicht wesentlich störend) und auf die Einhaltung bzw. Unterschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte überprüft.

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

- 4.) Die Dacheindeckung aller Gebäude hat mit naturroten Dachziegeln oder Pfannen gleicher Farbgebung zu erfolgen.
Bei landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden ist die Dacheindeckung neben naturroten Dachziegel und Dachpfannen auch mit rotem Blechdach zulässig.
- 5.) Die Außenwände sollen geputzt oder mit Holzverschalung versehen werden. Ornamentputze, Glasbausteine und Kunststoffverkleidungen sind unzulässig.
- 6.) Stellplätze, Garagenzufahrten und Parkplätze dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden.
- 7.) Die Anbauverbotszonen an Kreisstraßen sind einzuhalten. Gemäß Art. 23 und 24 BayStrWG besteht Bauverbot innerhalb 15 m vom Straßenrand.
- 8.) Die geplanten Baugrundstücke sind über die Gemeindestraße zu erschließen. Zu den Kreisstraßen AÖ 5 und AÖ 11 dürfen keine Zufahrten angelegt werden. Die Baustellenzu- oder ausfahrt darf nicht an den Kreisstraßen AÖ 5 und 11 angebunden sein.
- 9.) Im Ortsrandbereich ist eine ausreichende Eingrünung und Durchgrünung mit standortgerechten heimischen Bäumen (auch Obstbäume, als Hochstamm) 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.

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.

Für die Bepflanzung eignen sich insbesondere folgende

<u>-Bäume:</u>	Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
	Betula pandula	- 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

Zu erhaltene Bäume:

Die auf der FINr. 1646 befindliche ortsbildprägende Birkenreihe ist zu erhalten.

10.) Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt derzeit durch bestehende Privatbrunnen.

Die Gemeinde Erlbach erweitert die gemeindliche Wasserversorgung mit der Leitungstrasse Freieung-Sulzberg-Trossen.

Die im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung liegenden Anwesen haben bereits einen Vertrag zum Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung unterzeichnet.

Der Auftrag für den Bau der Wasserleitung wurde durch die Gemeinde Erlbach erteilt. Die Maßnahme wird im Mai 2011 abgeschlossen.

11.) Abwasserentsorgung:

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

Der mögliche Vorfluter „Erlbach“ hat 93 l/s Wasserabfluss bei Niedrigwasser.

Durch die Einleitung des Abwassers in den offenen Graben mit dem sehr guten Wasserabfluss von 93 l/s ergeben sich keine höheren Anforderungen an die Abwasserbeseitigung, Ablaufklasse C, lt. Rücksprache beim Landratsamt Altötting, Wasserwirtschaft ausreichend.

Für die Einleitung des Schmutzwassers ist eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 17 BayWG vom Landratsamt Altötting, Sg. Wasserwirtschaft erforderlich.

12.) Niederschlagswasser:

Wie bereits bei den bestehenden Gebäuden wird das Niederschlagswasser über die obere belebte Bodenzone abgeleitet.

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 (NW/FreiV 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.

13.) Oberflächengewässer und Grundwasser:

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.

Die Dach-, Oberflächen-, sowie die sonstigen Abwässer dürfen nicht in die Kreisstraßenentwässerung eingeleitet werden.

14.) Denkmalpflege:

- Historische Bodenfunde:

Bei historischen Bodenfunden ist gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG sofort das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde sowie auch die Kreisheimatpflege zu verständigen.

(2) Hinweise:

- 1.) 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 Geruchsbelastigung 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 Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten oder der Flächen sonstiger Nutzung bezogen werden.

- 2.) Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Bauvorhaben im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß Ziffer II/15 (2) der Verkehrslärmschutz-Erstattungsrichtlinien durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.
- 3.) 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.

20-kV-Einfachfreileitung – südlich außerhalb des Satzungsbereiches:

Der Schutzzonenbereich beträgt in der Regel je 8,0 m beiderseits der Leitungsachse. Bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereichs der Freileitung ist darauf zu achten, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der E.ON Bayern AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Auf die südlich außerhalb des Satzungsbereiches verlaufende 20-kV-Freileitung wird hiermit somit verwiesen.

Für die Richtigkeit der eingetragenen Leitungstrasse in den Lageplan E.ON Bayern AG Netzcenter Eggenfelden besteht jedoch keine Gewähr.

220-kV-Freileitung Pirach-Tann, Ltg. Nr. B 69 – westlich außerhalb des Satzungsbereiches:

Die Baubeschränkungszone (Zone mit Beschränkung der Bauhöhe) zwischen den Gittermasten Nr. 64, 65 und 66 beträgt je 25,00 m beiderseits der Leitungsachse. Bei Brauchwasserkollektoren bzw. Photovoltaikanlagen auf oder an Gebäuden sowie Freiflächenanlagen ist vom Betreiber der Schattenwurf der vorhandenen Maste und Leiterseile zu akzeptieren. Dies gilt auch bei einer Anpassung/Erneuerung von Masten, die eine Änderung der Höhe bzw. der Grundabmessungen des Mastes bedingen und ggf. eine auftretende Änderung des Schattenwurfes verursachen.

Alle Planungen und baulichen Maßnahmen innerhalb der Baubeschränkungszone der 220-kV-Freileitung, sind mit dem Unternehmen separat abzustimmen.

Auf die westlich außerhalb des Satzungsbereiches verlaufende 220-kV-Freileitung wird hiermit somit verwiesen.

Für die Richtigkeit der eingetragenen Leitungstrasse in den Lageplan der TenneT TSO GmbH, Bamberg besteht jedoch keine Gewähr.

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

Erlbach, den 22. MRZ. 2011




.....
Watzinger, 1. Bürgermeister

V. Verfahrensmerkmale

Am **14.12.2010** wurde die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Sulzberg“ durch den Erlbacher Gemeinderat beschlossen.

Der Entwurf (vom 10.12.2010) der Außenbereichssatzung „Sulzberg“ wurde am **14.12.2010** durch den Gemeinderat gebilligt.

Der Entwurf der Außenbereichssatzung „Sulzberg“ wurde gemäß § 3 (2) BauGB vom **27.12.2010** bis **01.02.2011** 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 **16.12.2010** 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.

Der Gemeinderat hat am **15.03.2011** die Außenbereichssatzung „Sulzberg“ gemäß § 35, Nr. 6 BauGB, Art. 81 Abs. 1-3 BayBO als Satzung beschlossen.

Die Außenbereichssatzung „Sulzberg“ kann gemäß § 35 Abs. 6 BauGB ortsüblich bekannt gemacht werden.

Ortsübliche Bekanntmachung durch Anschlag an der Amtstafel ist am **22.03.2011** erfolgt.

Erlbach, den 22.03.2011




.....
Watzinger 1. Bürgermeister