

GEMEINDE
Landkreis
Regierungsbezirk

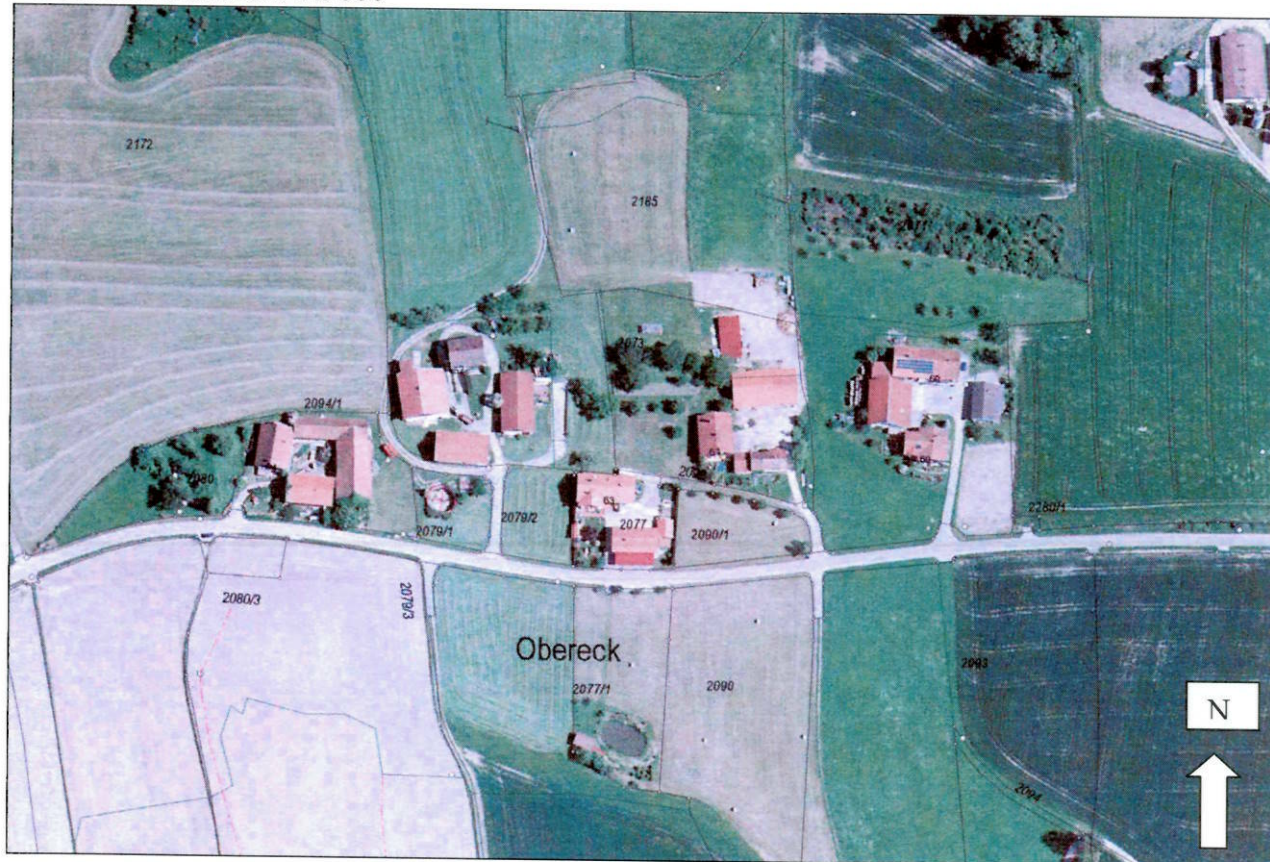
ERLBACH
Altötting
Oberbayern



Außenbereichssatzung Ortsteil „OBERECK“

(Genehmigungsfassung)

Luftbildaufnahme M: 1:3000



Vorhabensträger:
Gemeinde Erlbach
Dorfstraße 6
84567 Erlbach

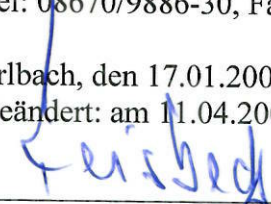
Erlbach, den 17.01.2008
Geändert: am 11.04.2008



(1. Bürgermeister, Ostermeier)

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

Erlbach, den 17.01.2008
Geändert: am 11.04.2008



(Bauamt, Hr. Reisbeck)

I. Lage

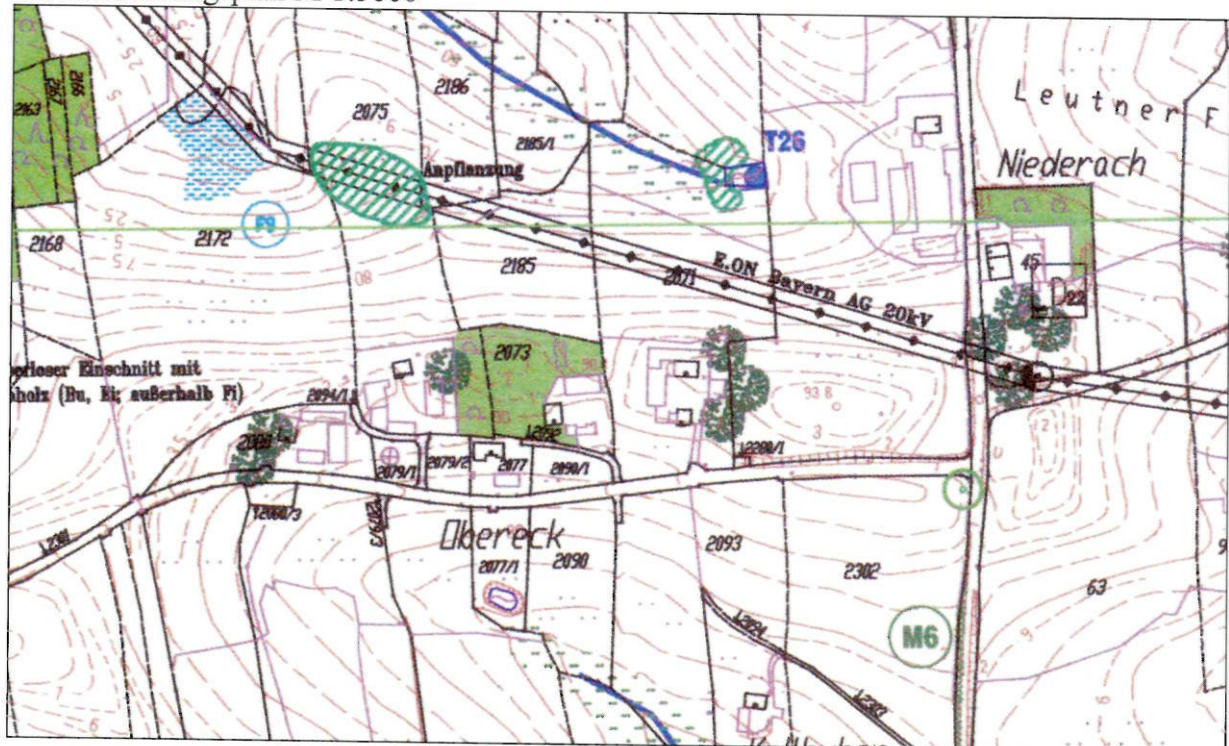
Der Ortsteil Obereck liegt nördlich des Ortes Erlbach.

Übersichtslageplan M 1:5000



II. Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan Erlbach

Flächennutzungsplan M 1:5000



III. Begründung für den Erlass der Außenbereichssatzung „Obereck“

Im Planungsgebiet bestehen derzeit 6 Wohnhäuser mit Nebengebäuden die keiner landwirtschaftlicher Nutzung mehr unterliegen.

Der Ortsteil Obereck ist also nicht mehr überwiegend landwirtschaftlich geprägt.

Da die vorhandene Bebauung im Süden von der Gemeindeverbindungsstraße Obereck – Grub begrenzt wird, kann ansonsten der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Obereck“ sehr eng gehalten werden, so dass eine weitere Ausweitung des Ortsteiles nicht mehr möglich ist.

Eine Lückenbebauung zwischen den Anwesen Obereck 61 und 60, 62 und 61, sowie auf den FINr. 2079/2 und 2090/1 ist somit möglich.

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

IV. Erlass der Außenbereichssatzung „Obereck“ 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 Obereck folgende Satzung:

A U S S E N B E R E I C H S S A T Z U N G O B E R E C K

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Lageplan (M 1:1500) unter **Punkt V** – vom 17.01.2008 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.
- 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.
- 5.) Die Außenwände sollen geputzt oder mit senkrechter Holzverschalung versehen werden. Ornamentsputze, Glasbausteine und Kunststoffverkleidungen sind unzulässig.
- 6.) Stellplätze, Garagenzufahrten und Parkplätze dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden.
- 7.) Einfriedungen sind nur als Holzzäune (Staketen, Hanichel) oder Maschendrahtzäune (mit lockeren freiwachsenden Hecken oder Strauchgruppen hinterpflanz) bis max. 1,0 m zulässig.
Die unteren 10 cm der Zaunanlage sind freizuhalten, um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten.
Durchlaufende Zaunfundamente sind unzulässig.
- 8.) 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.

Für die Bepflanzung eignen sich insbesondere folgende

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

- 9.) Wasserversorgung:**
Die Wasserversorgung ist gesichert und erfolgt durch die zentrale Trinkwasserversorgung der Gemeinde Erlbach
- 10.) 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).
Für die Einleitung des Schmutzwassers ist eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.
- 11.) Niederschlagswasser:**
In der Regel sollen Niederschlagswasser über die obere belebte Bodenzone oder unter bestimmten Auflagen über Sickeranlagen in den Untergrund abgeleitet werden.
Aufgrund des undurchlässigen Bodens, soll das Niederschlagswasser wie bei den bestehenden Gebäuden des Ortsteiles Obereck über die Straßenentwässerung abgeleitet werden.
Dabei wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV vom 01. Januar 2000) sowie die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ – TRENGW (AllMB1 Nr. 3/2000 S. 84) vom 07. Februar 2000 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.
- 12.) Historische Bodenfunde:**
Bei historischen Bodenfunde ist sofort der Kreisheimatpfleger bzw. die Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen.

(2) Hinweise:

- 1.)** Da es sich um einen ländlichen Ortsteil handelt, muss mit Lärmbelästigungen und Geruchsimmissionen im üblichen Umfang gerechnet werden. Durch angrenzende landwirtschaftliche Betriebe und Nutzflächen können gelegentlich Lärm, Staub und Geruchsbelästigung 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.) 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.

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.

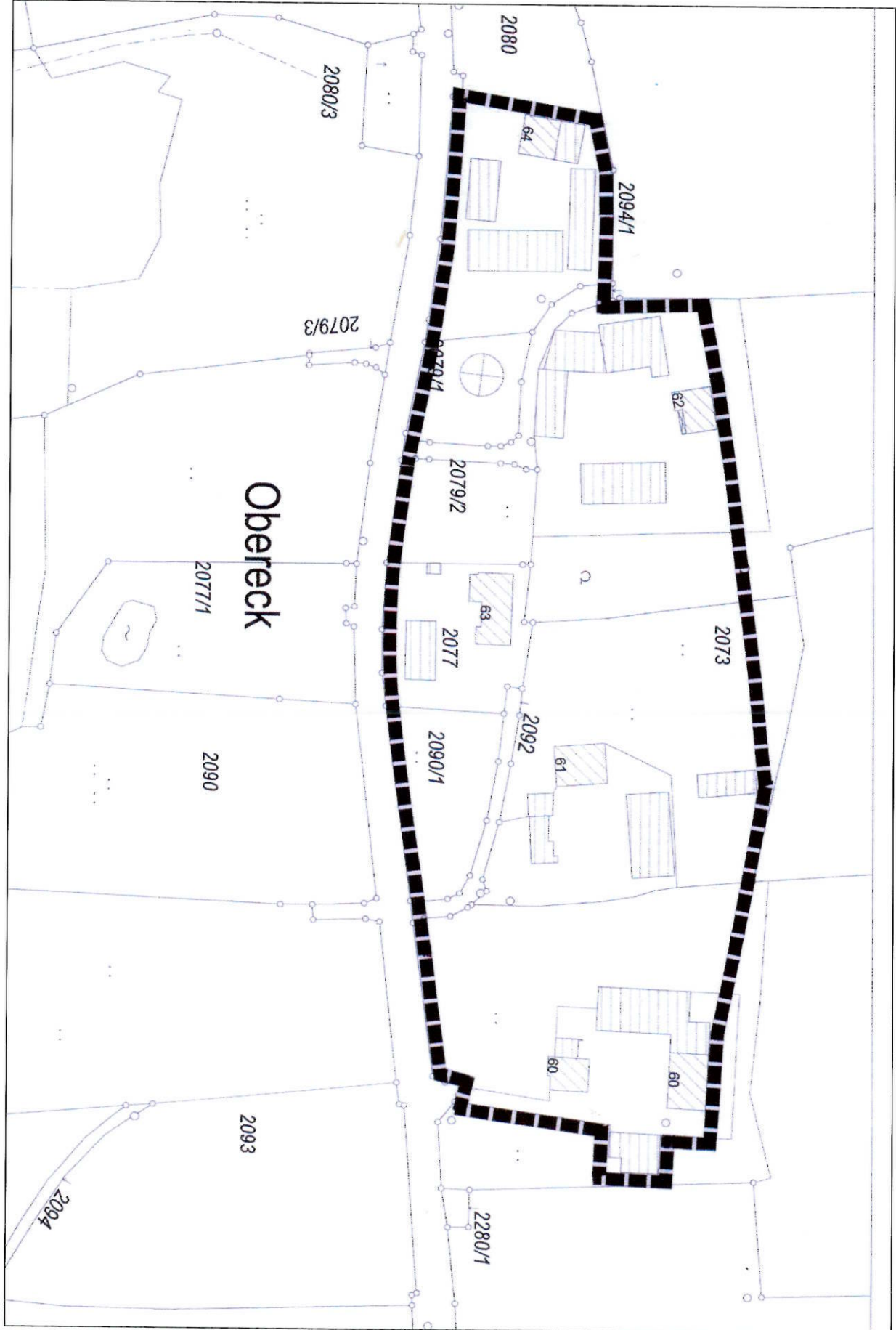
§ 3 Inkrafttreten

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

Erlbach, den

.....
Ostermeier, 1. Bürgermeister

V. Darstellung des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung „Obereck“
Lageplan M 1:1500



VI. Verfahrensmerkmale

Am **15.11.2007** wurde die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Obereck“ durch den Erlbacher Gemeinderat beschlossen.

Der Entwurf (vom 17.01.2008) der Außenbereichssatzung „Obereck“ wurde am **14.02.2008** durch den Gemeinderat gebilligt.

Der Entwurf der Außenbereichssatzung „Obereck“ wurde gemäß § 3 (2) BauGB vom **25.02.2008** bis **28.03.2008** 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 **15.02.2008** 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 **10.04.2008** die Außenbereichssatzung „Obereck“ gemäß § 35, Nr. 6 BauGB, Art. 81 Abs. 1-3 BayBO als Satzung beschlossen.

Mit Schreiben vom **11.04.2008** wurde die Außenbereichssatzung „Obereck“ dem Landratsamt Altötting zur Überprüfung/Kennntnisnahme übergeben.

Die Außenbereichssatzung „Obereck“ kann mit Schreiben vom **16. April 2008** des Landratsamtes Altötting, Sg. 51 gemäß § 35 Abs. 6 BauGB ortsüblich bekannt gemacht werden.

Ortsübliche Bekanntmachung durch Anschlag an der Amtstafel ist am **29. April 2008** erfolgt.

Erlbach, den **29. April 2008**




.....
Ostermeier, 1. Bürgermeister