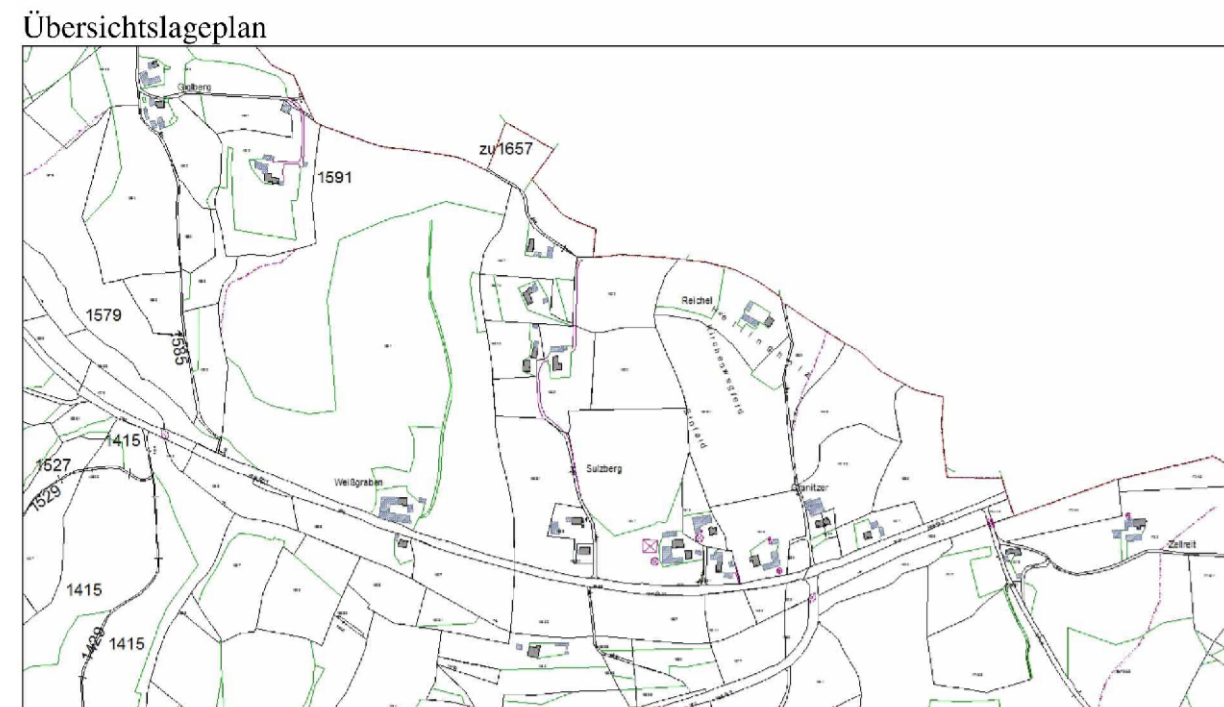


**I. Lage**  
Der Ortsteil Sulzberg-Nord liegt östlich des Ortes Eribach in ca. 3,5 km Entfernung.



**II. Begründung für den Erlass der Außenbereichssatzung „Sulzberg-Nord“**

Das Planungsgebiet beinhaltet derzeit vier Wohnhäuser mit Nebengebäuden ohne landwirtschaftliche Nutzung. Der Ortsteil „Sulzberg-Nord“ ist also nicht mehr landwirtschaftlich geprägt. Die vorhandene Bebauung wird bereits zu Wohnzwecken 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 die 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 „Sulzberg-Nord“ 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 Eribach für den Ortsteil „Sulzberg-Nord“ folgende Satzung:

**AUSSENBEREICHSSATZUNG  
Sulzberg-Nord**

**§ 1  
Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Lageplan (M 1:1000) unter **Punkt IV** – vom 09.09.2013 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 entgegeng gehalten werden, dass sie  
- einer Darstellung des Flächennutzungsplanes für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder  
- die Entstehung oder Verfestigung einer Siedlungszone 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 zugelassen. Doppelhäuser, Hausgruppen oder Mehrfamilienhäuser sind ausgeschlossen.

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

Die Dacheindeckung aller Gebäude hat mit naturroten Dachziegeln oder Pfannen gleicher Farbgebung zu erfolgen. Bei landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden ist die Dacheindeckung neben naturroten Dachziegel und Dachpflannen auch mit ziegelrotem Blechdach zulässig.

Solaranlagen auf Dächern sind nur zulässig, wenn sie in die Dachfläche integriert oder parallel zu dieser in einem Abstand von maximal 30 cm (technisch erforderlich) – gemessen von OK Dachfläche bis OK Solaranlage – errichtet werden.

Die Außenwände sollen verputzt und in unaufdringlichem Weiß- oder Pastellfarben gehalten werden. Die Holzverschalungen sind senkrecht oder waagrecht verlaufend anzubringen. Ornamentputze, Glasbausteine und Kunststoffverkleidungen sind unzulässig.

**1.3 Stellplätze, Garagenzufahrten, Parkplätze:**  
Stellplätze, Garagenzufahrten und Parkplätze dürfen nur in wasserdurchlässiger 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 Wuchsförmigkeiten 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. Gehölze 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 geschnittene Hecke, Ziersträucher oder englischer Rasen sowie Zäune sind unzulässig.

Für die Bepflanzung eignen sich insbesondere folgende  
**-Bäume:** Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
Betula pendula - Sandbirke  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Fraxinus excelsior - Esche  
Prunus avium - Vogelkirsche  
Sorbus aucuparia - Vogelbeere  
Tilia cordata - Winterlinde

**-Sträucher:** Cornus mas - Kornelkirsche  
Corylus avellana - Hasel  
Crataegus monogyna - Weißdorn  
Prunus padus - Traubenkirsche  
Prunus spinosa - Schlehe  
Rosa canina - Hundrose  
Salix caprea - Salweide  
Salix purpurea - Purpurweide

Innerhalb des Geltungsbereiches für die Außenbereichssatzung befinden sich mehrere erhaltenswerte Grünbestände, z.B. Obstwiesen, Obstbäume, diese sind zu erhalten. Bei Neubauten soll grundsätzlich darauf geachtet werden, dass der Baumbestand im Wesentlichen erhalten bleibt. Erst wenn ein Eingriff in einen Baumbestand unvermeidbar ist, sollen für jeden beseitigten Baum als Ersatz zwei neue Bäume gepflanzt werden.

**1.5 Wasserversorgung:**  
Die Wasserversorgung ist gesichert und erfolgt mehrheitlich durch die zentrale Trinkwasserversorgung der Gemeinde Eribach. Ein Anwesen (Sulzberg 65) nutzt noch die eigene bestehende Wasserversorgung (Privatbrunnen). Im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung müssen alle Wohnneubauten an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Eribach anschließen.

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

Der mögliche Vorfluter „Eribach“ 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, II. 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.

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.

**1.7 Niederschlagswasser:**  
Wie bereits bei den bestehenden Gebäuden wird das Niederschlagswasser über die obere belebte Bodenschicht 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 Niederschlagswasserfreisetzungsvorschriften (NWFreiV vom 01. Oktober 2008) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser – TRENGW (AImB1 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 139 „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 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.

**1.9 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. Die Orientierungswerte sollten bereits auf den Rand der Baufflächen oder der überbaubaren Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten oder der Flächen sonstiger Nutzung bezogen werden.

**1.10 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 oder die Untere Denkmalschutzbehörde sowie auch die Kreisheimatpflege zu verständigen.

**1.11 Altlasten und alllastenverdächtige 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.

**2. Hinweise:**

**2.1 Grünordnerische Belange (magere Böschung):**  
Die magere Böschung auf FINR. 1657/4 soll nach Möglichkeit nicht bebaut werden.

**2.2 Immissionen:**  
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.

**2.3 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 E.ON-Bayern AG, Landshuter Straße 22, 84307 Eggenfelden, Tel: 08721/980-0.

**Versorgungsleitungen der Bayernwerk AG (vormals E.ON):**  
Es wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Sulzberg-Nord“ bereits Anlagen der Bayernwerk AG (vormals E.ON Bayern) 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 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 Entsorgungsleitungen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft 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 (vormals E.ON Bayern 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 Baumpflanzung ist sicherzustellen, dass der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

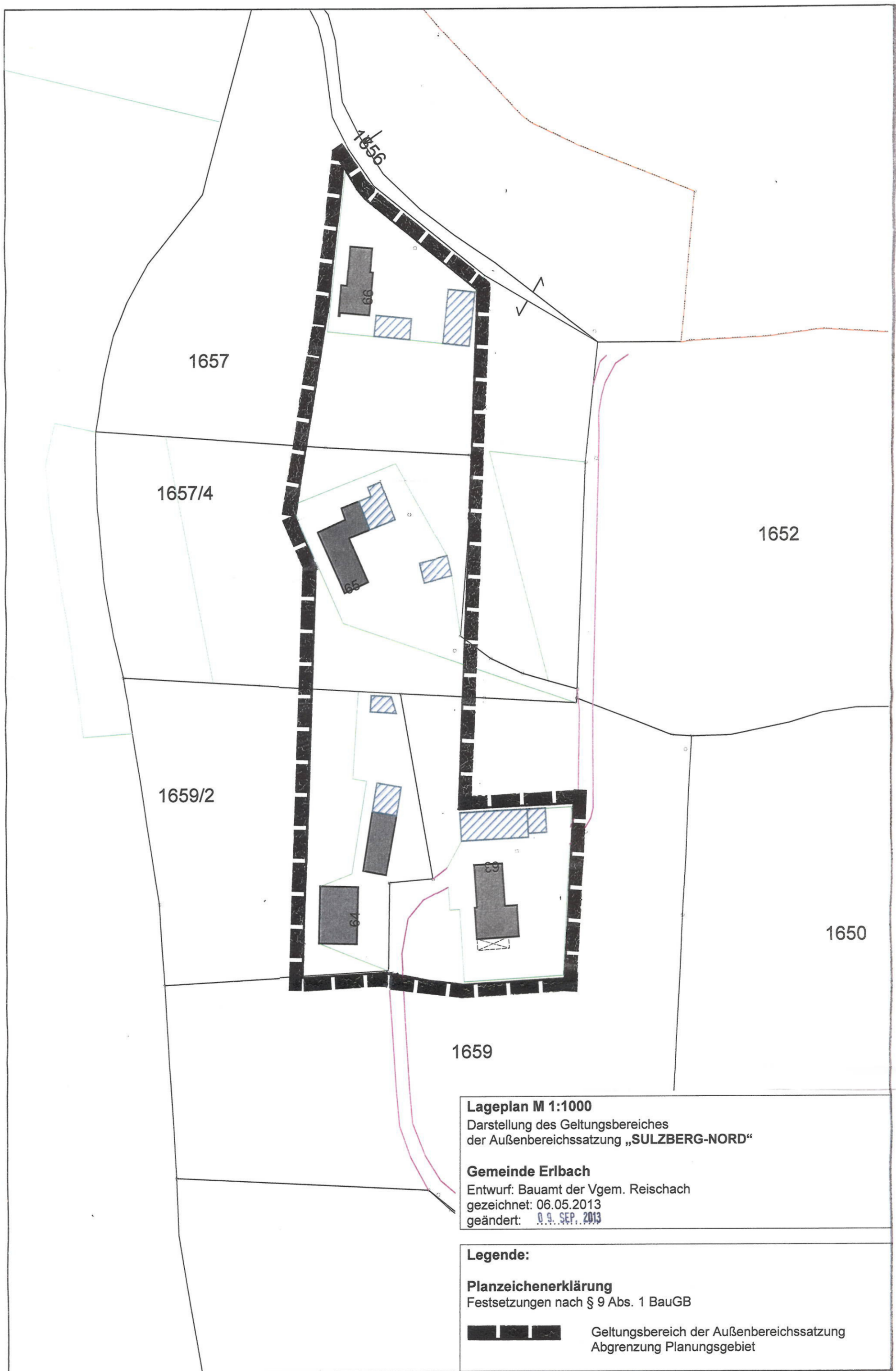
**Merkblatt für Baumstandorte und unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen:**  
Das „Merkblatt für Baumstandorte und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

**§ 3  
Inkrafttreten**

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

Eribach, den 17.09.2013

Watzinger, 1. Bürgermeister



**V. Verfahrensmerkmale**

Am **30.04.2013** wurde die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Sulzberg-Nord“ durch den Eribacher Gemeinderat beschlossen.

Der Entwurf (vom 06.05.2013) der Außenbereichssatzung „Sulzberg-Nord“ wurde am **23.05.2013** durch den Gemeinderat gebilligt.

Der Entwurf der Außenbereichssatzung „Sulzberg-Nord“ wurde gemäß § 3 (2) BauGB vom **10.06.2013** bis **12.07.2013** in der Gemeinde Eribach, Dorfstraße 6, 84567 Eribach und in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Reischach, Eggenfeldener Straße 9, 84571 Reischach, Z.Nr. 4 – 5, EG öffentlich ausgestellt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am **28.05.2013** 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 **27.08.2013** die Außenbereichssatzung „Sulzberg-Nord“ gemäß § 35, Nr. 6 BauGB, Art. 81 Abs. 1-3 BayVO als Satzung beschlossen.

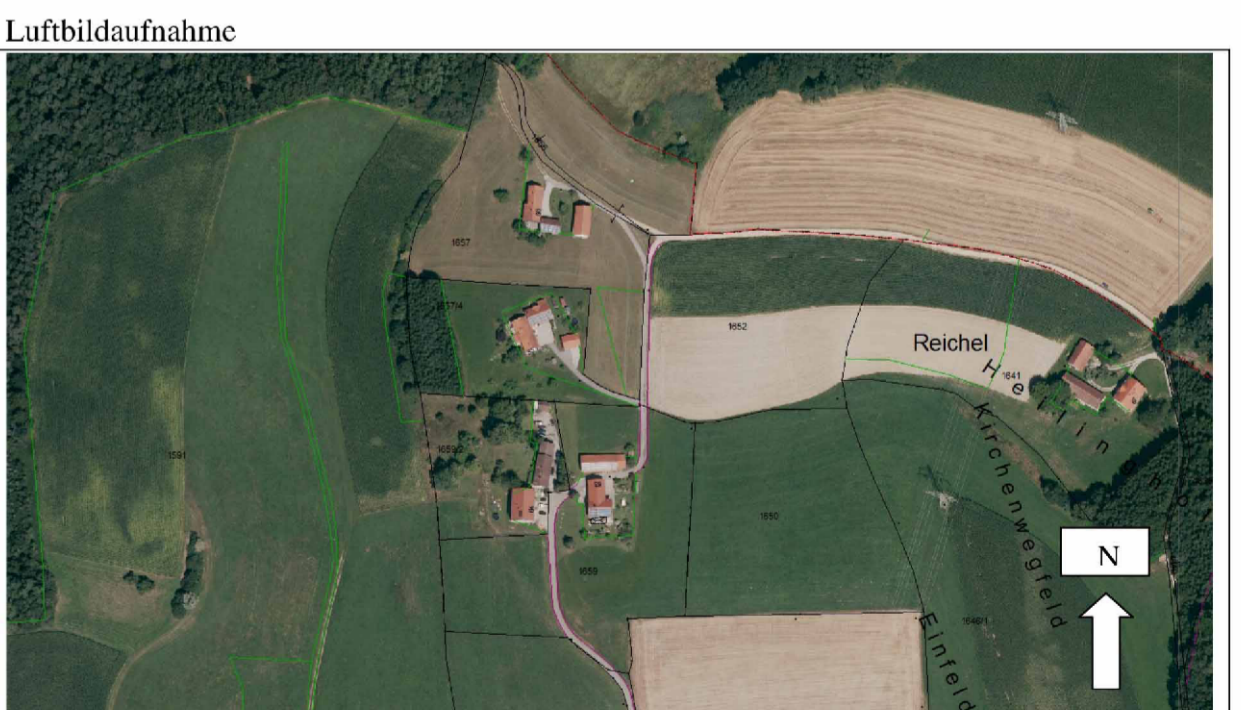
Die Außenbereichssatzung „Sulzberg-Nord“ kann gemäß § 35 Abs. 6 BauGB ortsüblich bekannt gemacht werden. Ortsübliche Bekanntmachung durch Anschlag an der Amtstafel ist am **17.09.2013** erfolgt. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Außenbereichssatzung in Kraft. Die Außenbereichssatzung mit Begründung 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.

Eribach, den 17.09.2013

GEMEINDE  
Landkreis  
Regierungsbezirk

ERLBACH  
Altötting  
Oberbayern

**Außenbereichssatzung  
Ortsteil „SULZBERG-NORD“  
(Genehmigungsfassung)**



<b>Vorhabenträger:</b> Gemeinde Eribach Dorfstraße 6 84567 Eribach	<b>Entwurfsverfasser:</b> Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Reischach Eggenfeldener Straße 9 84571 Reischach Tel: 08670/9886-30, Fax: 08670/9886-60
Eribach, den 06.05.2013 Geändert: am 09.09.2013	Eribach, den 06.05.2013 Geändert: am 09.09.2013
(1. Bürgermeister, Watzinger)	(Bauamt, Hr. Reisbeck)