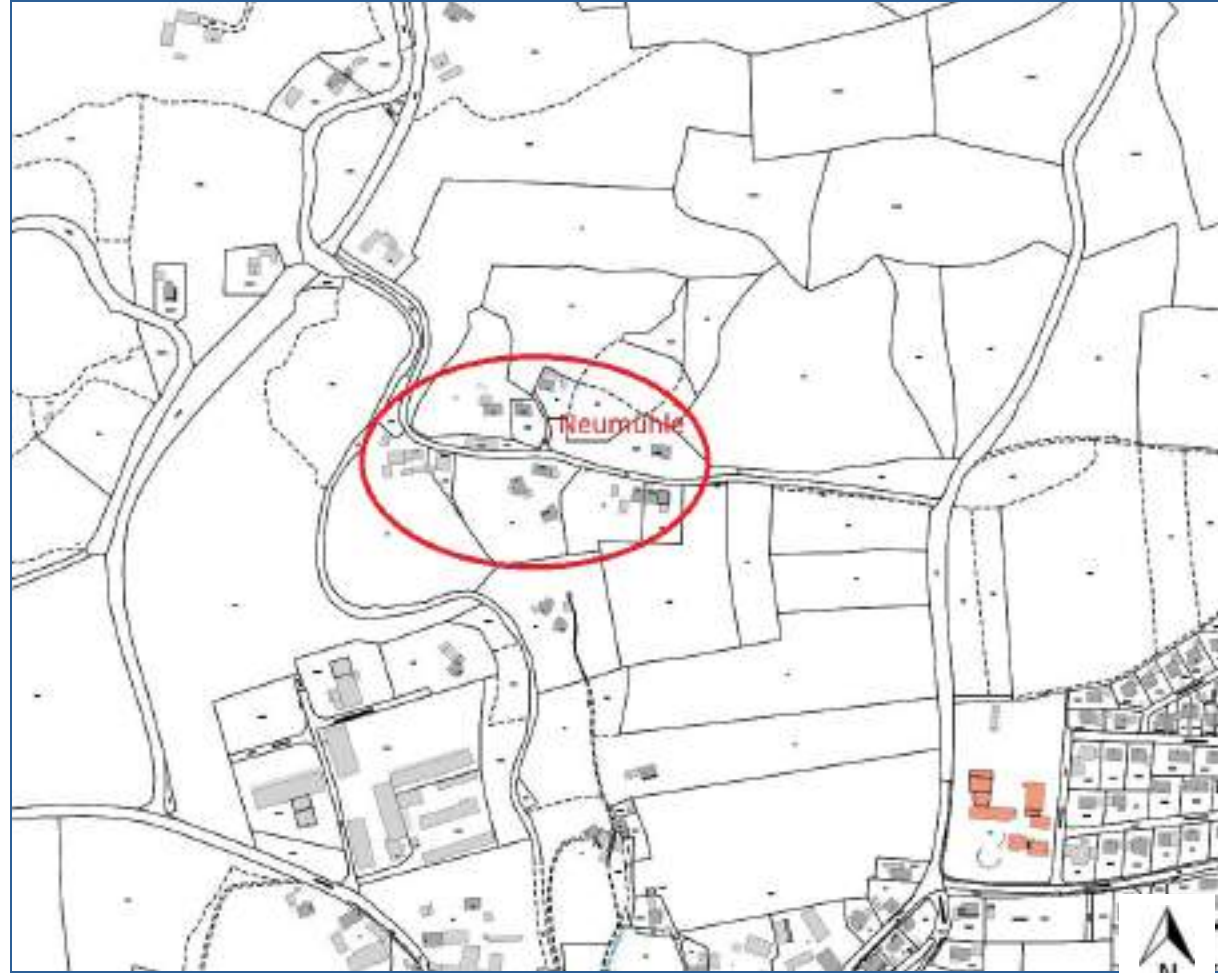


I. Lage
Der Ortsteil „Neumühle“ liegt nördlich des Ortes Perach in ca. 350 m Entfernung von der Dorfmitte Perach.

Übersichtslageplan



II. 1. Änderung der Außenbereichssatzung Neumühle“ 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 Perach für den Ortsteil „Neumühle“ folgende Satzung:

**AUßENBEREICHSSATZUNG
NEUMÜHLE
1. Änderung**

**§ 1
Räumlicher Geltungsbereich**

Die 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Neumühle“ der Gemeinde Perach umfasst die Grundstücke:
● **Neumühle** 22, 22 ½, 22 1/3, 23, 23 ½, 23 1/3, 23 ¼, 24, 24 ¼, 25, 26 und 26 ½
= Wohnhäuser mit Nebengebäuden.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan M 1:000 dargestellt.

**§ 2
Bestandteile der Satzung**

Die Außenbereichssatzung besteht aus dem Lageplan M 1:1000 vom 27.02.2019 und den nachfolgenden Bestimmungen. Der Außenbereichssatzung ist eine Begründung in der Fassung vom 27.02.2019 beigelegt.

**§ 3
Festsetzungen und Hinweise**

1. Festsetzungen:

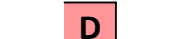
1.0 Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung (Innenkante maßgebend)



Höhenlinien



Denkmalschutz



bestehende Nebengebäude



bestehende Wohngebäude



zu erhaltende Gehölze – das Planzeichen legt sowohl den überdecken Bereich als auch den Innenbereich, als „zu erhaltende Gehölze“ fest

1.1 Planungsrechtliche Zulässigkeit:

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 2 Baugesetzbuch -BauGB- in Verbindung mit den im Lageplan vom 27.02.2019 getroffenen zeichnerischen Festsetzungen und mit den nachstehenden Regelungen:

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 Außenwände müssen verputzt und in unaufdringlichem Weiß- oder Pastellfarben gehalten werden. Die Holzverschalungen sind in traditioneller Bauweise, senkrecht oder waagrecht verlaufend anzubringen. Ornamentputze, Glasbausteine, Kunststoffverkleidungen und Verkleidungen aus Metall oder Verbundstoffen sind unzulässig.

Dachform und Dachdeckung ist der bestehenden Bebauung anzupassen.

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.

1.3 Stellplätze, Garagenzufahrten, Parkplätze:

Stellplätze, Garagenzufahrten und Parkplätze dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden. Garagenzufahrten dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt 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.
Zäume sind für die Einfriedung von Gemüsegärten und Blumenbeeten, d.h. für sog. „Bauerngärten“, aber hier nur für begrenzte Flächen von maximal 30 m² zugelassen. Eine Einfriedung von Grundstücken oder größeren Teilflächen eines Grundstücks im Bereich der Ortsdurchfahrt GVStr. 5 „Neumühlerstraße“ ist aus Sicherheitsgründen ebenfalls zulässig.

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

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

Für die Bepflanzung eignen sich insbesondere folgende

-Bäume:

Acer pseudoplatanus
Betula pendula
Carpinus betulus

- Bergahorn
- Sandbirke
- Hainbuche

Fraxinus excelsior
Prunus avium
Sorbus aucuparia
Tilia cordata

- Esche
- Vogelkirsche
- Vogelbeere
- Winterlinde

-Sträucher:

Cornus mas
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Prunus padus
Prunus spinosa
Rosa canina
Salix caprea
Salix purpurea

- Kornelkirsche
- Hasel
- Weißdorn
- Traubenkirsche
- Schlehe
- Hundrose
- Salweide
- 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.

Zu erhaltende Gehölze:

Ortsbildprägende Gehölzbestände auf der Flurnummer 77, die sich im westlichen Teil des Grundstückes befinden, sind zu erhalten.
Ortsbildprägende Gehölzbestände auf den Flurnummern 71 und 71/4, die sich jeweils im südlichen Teil der Grundstücke befinden, sind zu erhalten.

1.5 Wasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung ist gesichert.
Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die bestehende zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Perach.
Im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung müssen alle Neubauten an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Perach anschließen.

1.6 Abwasserentsorgung:

Die Abwasserentsorgung erfolgt 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 Vorflurte, ist eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 17 BayWG vom Landratsamt Altötting, Sg. Wasserversirtschaft 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 muss das Niederschlagswasser über die obere belebte Bodenzone 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 den jeweils aktuellen Stand der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie der „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ – TRENGW 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.

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. 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 angebenen 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 Grundstücksteile in den jeweiligen Baugebieten oder der Flächen sonstiger Nutzung bezogen werden.

1.12 Denkmalpflege

Historische Bodenfunde:

Sollten 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 Kreisheimatpflege zu verständigen.

Bestehende Baudenkmäler:

Im Geltungsbereich Bereich der Außenbereichssatzung befindet sich folgendes Baudenkmal:

Teilliste A – Baudenkmäler: D-1-71-126-25 – Neumühle 22

Ehem. Kleinbauernhaus, Wohnteil zweigeschossiger verputzter und verschalter Blockbau mit Hochlaube und Traufseitlaube, Stallteil gewölbt, am Giebel bez. 1809. FlstNr. 68, Gemarkung Perach

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

1.13 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.

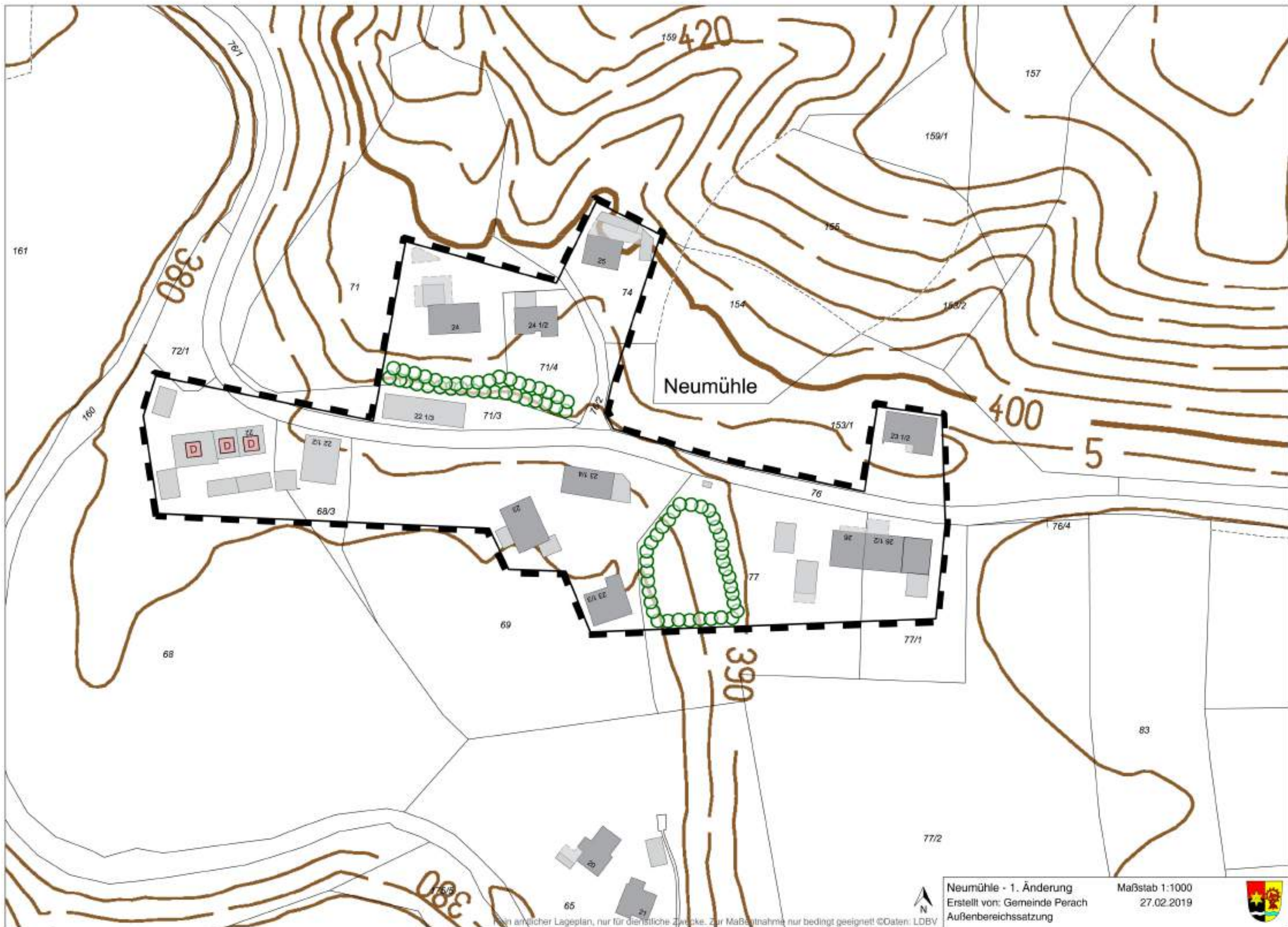
2. Hinweise:

2.1 Eingrünungsaufforderungen

Bei Eingrünungsaufforderungen 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.
Außerdem wird darauf hingewiesen, dass der Grenzabstand von 4 m zu landwirtschaftlichen Grundstücken nicht für Kern- und Steinobstbäume gilt.

2.2 Immissionen/Emissionen:

Da es sich um einen ländlichen Ortsteil handelt, muss mit Lärmbelastungen und Geräuschimmissionen 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.
Bei Wohngebäudebaubeständen in der Nachbarschaft von landwirtschaftlichen Anwesen oder lärmrelevanten, Luftschadstoff emittierenden gewerblichen/industriellen Einrichtungen, ist eine Immissionsschutzfachliche Einzelfallprüfung erforderlich. Das gleiche gilt für gewerbliche bzw. landwirtschaftlich genutzte Bauvorhaben in der Nachbarschaft von Wohngebäuden. Die entsprechenden Bauanträge sind der Immissionsschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen.



Neumühle - 1. Änderung
Erstellt von: Gemeinde Perach
Außenbereichssatzung
Maßstab 1:1000
27.02.2019



III. Verfahrensvermerk

Am **18.10.2018** wurde die 1. Änderung Außenbereichssatzung „Neumühle“ durch den Peracher Gemeinderat beschlossen.

Der Entwurf (vom 18.10.2018) der 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Neumühle“ wurde am **18.10.2018** durch den Gemeinderat gebilligt.

Der Entwurf der 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Neumühle“ wurde gemäß § 3 (2) BauGB vom **05.11.2018** bis **07.12.2018** in der Gemeinde Perach, Kirchgasse 8, 84567 Perach und in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Reischach, Eggentledner Straße 9, 84571 Reischach, Zi-Nr. 4 – 5, EG öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am **25.10.2018** 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.

Die im Rahmen der Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorggetragenen Anregungen wurden vom Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung am **30.01.2019** und **27.02.2019** behandelt und zur Einarbeitung in den Entwurf beschlossen.

Perach, den

Georg Eder, 1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat am **27.02.2019** die 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Neumühle“ gemäß § 35, Nr. 6 BauGB, Art. 81 Abs. 1-3 BayBO als Satzung beschlossen.

Die 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Neumühle“ 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.

Perach, den

Georg Eder, 1. Bürgermeister

GEMEINDE
Landkreis
Regierungsbezirk

PERACH
Altötting
Oberbayern



**Außenbereichssatzung
„Neumühle“
1. Änderung
(Genehmigungsfassung)**

Luftbildaufnahme



Vorhabensträger:
Gemeinde Perach
Kirchgasse 8
84567 Perach

Entwurfsverfasser:
Gemeinde Perach
Kirchgasse 8
84567 Perach
Tel: 08670/200, Fax: 08670/918621

Perach, den 18.10.2018
Geändert am: 27.02.2019

Perach, den 18.10.2018
Geändert am: 27.02.2019

(1. Bürgermeister, Georg Eder)

(1. Bürgermeister, Georg Eder)