

GEMEINDE
Landkreis
Regierungsbezirk

P E R A C H
Altötting
Oberbayern



Innenbereichssatzung „Innviertel Perach“ 1. Änderung (Entwurfssfassung)

Luftbildaufnahme



Vorhabensträger:
Gemeinde Perach
Kirchgasse 8
84567 Perach

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

Perach, den 17.09.2018
Geändert am:

Perach, den 17.09.2018
Geändert am:

(1. Bürgermeister, Georg Eder)

(1. Bürgermeister, Georg Eder)

I. Lage

Das „Innviertel“ im Ort Perach schließt sich direkt im Süden gegenüber dem Bahngleis an.

Übersichtslageplan



II. Erlass der 1. Änderung der Innenbereichssatzung „Innviertel Perach“

Die Gemeinde Perach erlässt gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. Art. 81 der Bay. Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) folgende

SATZUNG

der Gemeinde Perach zur Festlegung der Grenzen und zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteil Innviertel

Innenbereichssatzung „Innviertel Perach“ – 1. Änderung

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die 1. Änderung der Innenbereichssatzung „Innviertel Perach“ umfasst folgende Grundstücke: FINr. 317, 350/3, 350/4, 350/7, 363/3, 368/Tfl., 368/12, 1661/21, 1661/22, 1661/23.

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









§ 2 Bestandteile der Satzung

Die 1. Änderung der Innenbereichssatzung besteht aus dem Lageplan M 1:1000 vom 17.09.2018 und den nachfolgenden Bestimmungen. Der 1. Änderung der Innenbereichssatzung „Innviertel Perach“ ist eine Begründung in der Fassung vom 17.09.2018 beigefügt.

§ 3 Festsetzungen und Hinweise

1. Festsetzungen:

1.0 Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Innenbereichssatzung (Innenkante maßgebend)
	Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen
	Nummerierung der Parzellen
	bestehende Nebengebäude
	bestehende Wohngebäude
	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
	Biotop-Nr. 7742-1024
	Höhenliniendarstellung für den Bereich der Parzelle 2 im Maßstab 1:250

1.1 Planungsrechtliche Zulässigkeit:

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB in Verbindung mit den im Lageplan vom 17.09.2018 getroffenen zeichnerischen Festsetzungen und mit den nachstehenden Regelungen:

Parzelle 1 = FINr. 368/12 (bereits bestehend: Ambulant Betreute Wohngemeinschaft)

offene Bauweise

Max. Firsthöhe: 8,25 m von Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss
 Max. Wandhöhe: 6,00 m von Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss bis Oberkante Dachhaut.

Mindestwandhöhe: 3,00 m von Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss bis Oberkante Dachhaut.

Dachform u. -neigung: Sattel- und Walmdach: 15 – 30 Grad.
 Pultdach mit firstseitig gegeneinandergestellten Dachhälften, mit einer Dachneigung von 10 - 25 Grad bei der zur Straßenseite gewandten westlichen Dachhälfte. Für die innenliegende ostseitige Pultdachhälfte ist eine Dachneigung von 5 – 15 Grad zulässig.

Dacheindeckung: Dachziegel oder Blechdeckung

GRZ: 0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß.

GFZ: 1,0 Geschossflächenzahl als Höchstmaß.

abweichende Bauweise: hier werden Baukörper bis zu einer max. Länge von 42 m und einer max. Breite von 19 m zugelassen.

Parzelle 2 = FINr. 368/Tfl. (geplanter Wohnwagen)

Fläche für die Aufstellung eines Wohnwagens.

Keine festen Fundamente zum Abstützen des Wagens.

Aufstellung Wohnwagen: Mittels Ständerfüßen.

Aufstellungshöhe: Der Wohnwagen ist so aufstellen, dass die Höhe des Wohnwagen-Fußbodens mindestens auf 361,75 m über NN ist.

GRZ: 0,30 Grundflächenzahl als Höchstmaß.

GFZ: 0,30 Geschossflächenzahl als Höchstmaß.

Gehwege, Zufahrten: Erstellung in wasserdurchlässiger Bauweise.

Gerätehütten: Sind auf Punktfundamenten zulässig. Sie haben sich in die Umgebungsbebauung einzufügen.

Abgrabungen: Sind unzulässig.

Auffüllungen: Sind unzulässig.

Grundstücke FINr.: 317, 350/3, 350/7, 350/4, 1661/21, 1661/22, 1661/23

Für die Grundstücke FINr. 317, 350/3, 350/4 350/7, 1661/21, 1661/22 und 1661/23 werden keine speziellen Festsetzungen getroffen, hier richtet sich die Bebaubarkeit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

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.

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

1.2 Stellplätze, Garagenzufahrten, Parkplätze:

Stellplätze, Garagenzufahrten und Parkplätze dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden.

Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

1.3 Grünordnerische Festsetzungen:

Im Ortsrandbereich ist eine ausreichende Eingrünung und Durchgrünung mit standortgerechten heimischen Bäumen und heimischen Sträuchern durchzuführen. Fremdländische Gehölze, sowie Gehölze mit strengen Wuchsformen, 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.

Erhaltenswerte Grünbestände, wie z.B. Obstwiesen, Obstbäume, sind zu erhalten. Bei Neubauten muss grundsätzlich darauf geachtet werden, dass der Baumbestand im Wesentlichen erhalten bleibt. Wenn ein Eingriff in einen Baumbestand unvermeidbar ist, ist eine Ersatzpflanzung durchzuführen.

Zu erhaltende Gehölze: Ortsbildprägende Gehölzbestände auf den Flurnummern 1661/21 (Eiche) und 317. Bei Entfernung von Orts- und Landschaftsbildprägenden Gehölzen ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.

1.4 Einfriedungen:

Zum öffentlichen Straßenraum sind lebende Einfriedungen (Hecken) aus standortgerechten Gehölzen sowie Holz- und Metallzäune mit senkrechten Latten bzw. Stäben zulässig. An seitlichen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig. Max. Höhe 1,20 m ab OK des fertigen Geländes.

Für die Einfriedung von Gemüsegärten und Blumenbeeten, d.h. für sog. „Bauerngärten“ sind Zäune zugelassen. Die Einfriedungen der sog. „Bauerngärten“ sollen maximal 1,0 bis 1,30 m hoch sein und sind dem ländlichen Landschaftsbild anzupassen.

1.5 Wasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung ist gesichert.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die bestehende zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Perach.

1.6 Abwasserentsorgung:

Die Abwasserentsorgung ist gesichert.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über einen Mischwasserkanal an die bestehende zentrale Kanalisation in die Kläranlage der Gemeinde Perach.

1.7 Niederschlagswasser:

Im Bereich des Innviertels liegt ein wasserdurchlässiger Boden vor.

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 Innenbereichssatzung 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 bezogen werden.

1.12 Denkmalpflege

Historische Bodenfunde:

Im Satzungsbereich 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 Kreisheimatpflege zu verständigen.

1.13 Altlasten und altlastenverdächtige Flächen:

Im Satzungsbereich 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 Eingrünungspflanzungen

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.

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

2.2 Biotop

Östlich neben der Parzelle 2 befindet sich im Nähebereich das Biotop-Nr. 7742-1024, Teilfläche-ID: 7742-1024-000 - Landröhricht und Nasswiese südlich Perach. Das Biotop wird durch die Parzelle 2 weder berührt noch beeinträchtigt.

2.3 Immissionen/Emissionen:

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.

Bei Wohnungsbauabsichten 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.

2.4 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: 08721/980-0.

Versorgungsleitungen der Bayernwerk AG:

Es wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung bereits Anlagen der Bayernwerk AG 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 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.

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 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 bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125, sind zu beachten.

§ 4 Inkrafttreten

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

Perach, den

.....
Georg Eder, 1. Bürgermeister

III. Verfahrensvermerke

Am **19.09.2018** wurde die 1. Änderung der Innenbereichssatzung „Innviertel Perach“ durch den Peracher Gemeinderat beschlossen.

Der Entwurf (vom 17.09.2018) der 1. Änderung der Innenbereichssatzung „Innviertel Perach“ wurde am **19.09.2018** durch den Gemeinderat gebilligt.

Der Entwurf der 1. Änderung der Innenbereichssatzung „Innviertel Perach“ wurde gemäß § 3 (2) BauGB vom **29.10.2018** bis **30.11.2018** in der Gemeinde Perach, Kirchgasse 8, 84567 Perach 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 **17.10.2018** ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel bekannt gemacht.

Gleichzeitig wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs. 6 i.V.m. § 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 vorgetragenen Anregungen wurden vom Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung am behandelt und zur Einarbeitung in den Entwurf beschlossen.

Perach, den

.....
Georg Eder, 1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat am die 1. Änderung der Innenbereichssatzung „Innviertel Perach“ gemäß § 34 Abs. 4, Art. 81 Abs. 1-3 BayBO als Satzung beschlossen.

Die 1. Änderung der Innenbereichssatzung „Innviertel Perach“ kann gemäß § 34 Abs. 6 BauGB ortsüblich bekannt gemacht werden.

Ortsübliche Bekanntmachung durch Anschlag an der Amtstafel ist amerfolgt. Mit dieser Bekanntmachung tritt die 1. Änderung der Innenbereichssatzung „Innviertel Perach“ in Kraft.

Die 1. Änderung der Innenbereichssatzung „Innviertel Perach“ 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