

# GEMEINDE KIRCHWEIDACH

Landkreis Altötting  
Regierungsbezirk Oberbayern



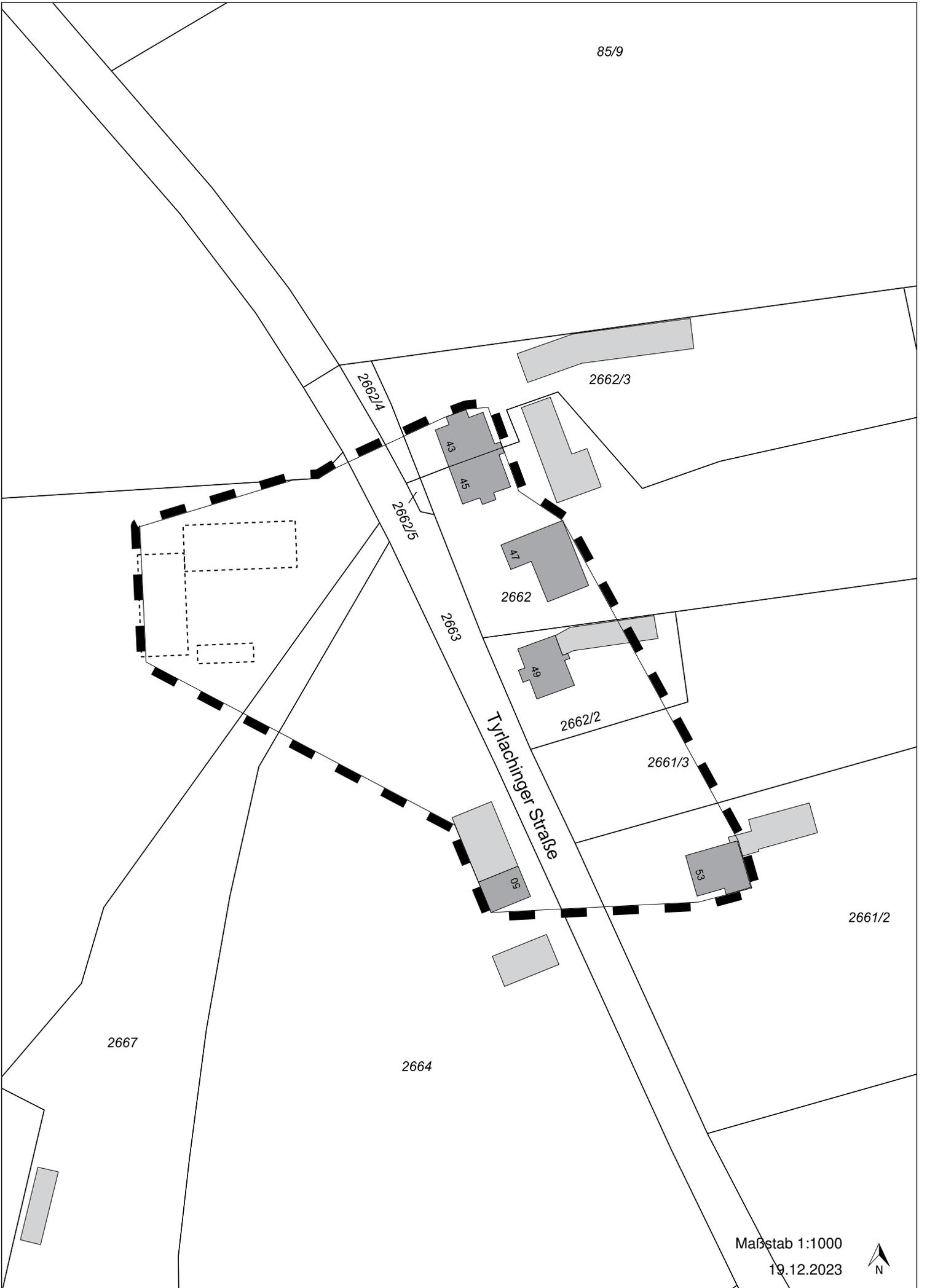
## Außenbereichssatzung „Neuroidham“

Aufstellung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i. V. mit Art. 23 GO

Entwurfsverfasser:

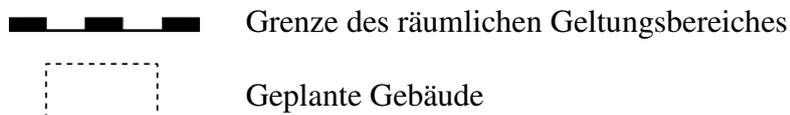
Verwaltungsgemeinschaft Kirchweidach  
Hauptstraße 21 - 84558 Kirchweidach  
Tel. 08623/9886-0

Kirchweidach, 19.12.2023



## **§ 1 Geltungsbereich**

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches werden gemäß dem Lageplan (M: 1 : 1.000) ersichtlichen Darstellung festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.



## **§ 2 Zulässigkeit**

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 6 BauGB.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben 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.

Die Satzung wird auch auf Vorhaben von kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben erstreckt.

## **§ 3 Festlegungen und Hinweise**

### **3.1 Festlegungen:**

- Als Gebäudeform sind klare, ruhige, rechteckige Baukörper vorzusehen.
- Für jeden Baum, der gefällt werden muss, ist ein Ersatzbaum zu pflanzen. Obstbäume sollen grundsätzlich als Hochstämme gepflanzt werden. Im Ortsrandbereich ist eine ausreichende Eingrünung und Durchgrünung mit standortgerechten heimischen Bäumen (auch Obstbäume) und Sträucher anzulegen.
- Die Oberflächenbefestigungen wie Stellplätze, Wege, Parkplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfuge) anzulegen.
- Für Gebäude bis zu einem Abstand von  $\leq 21$  m zur Straßenachse AÖ 25 gelten die Anforderungen an den baulichen Schallschutz entsprechend dem Lärmpegel IV der DIN 4109 in der zum Zeitpunkt der Errichtung geltenden Fassung. Für Gebäude ab einem Abstand von  $> 21$  m zur Straßenachse AÖ 25 gelten die Anforderungen an den baulichen Schallschutz entsprechend dem Lärmpegel III der DIN 4109 in der zum Zeitpunkt der Errichtung geltenden Fassung. Für Gebäude bis zu einem Abstand von 26 m zur Straßenachse AÖ 25 sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen, da der Orientierungswert der DIN 18005 zur Nachtzeit überschritten wird.  
Schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind bei den Gebäuden entlang der AÖ 25 auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen und über diese Gebäudeseite zu belüften.

Falls sich eine entsprechende Grundrissorientierung nicht für alle schutzbedürftigen Räume umsetzen lässt, ist mindestens ein notwendiges Fenster oder eine Lüftungsöffnung von schutzbedürftigen Räumen mit einem verglasten Vorbau bzw. Wintergarten zu versehen. Ist weder eine entsprechende Grundrissorientierung noch ein verglaster Vorbau bzw. Wintergarten möglich, so ist zur erforderlichen hygienischen Belüftung bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 (in der zum Zeitpunkt der Errichtung geltenden Fassung), die ausschließlich Fenster aufweisen, an denen der Beurteilungspegel von 50 dB(A) in der Nacht überschritten wird, eine schalldämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtung oder gleichwertige Maßnahme vorzusehen, welche das erforderliche Schalldämmmaß nach DIN 4109 nicht verschlechtern.

Bei Wohngebäuden ab dem Lärmpegelbereich III gem. Tabelle 7 der DIN 4109 ist ein Nachweis der ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile erforderlich. Eine genaue Dimensionierung der Außenbauteile hat nach VDI-Richtlinie 2719 zu erfolgen.

- Zaunanlagen dürfen eine Höhe von 1,10 m nicht überschreiten, sind sockellos zu erstellen und müssen einen Bodenabstand von 10 cm aufweisen, um entsprechenden Kleintierwechsel zu fördern. Einfriedungen aus Holz sind zu bevorzugen. Formhecken und fremdländische Pflanzen sind unzulässig.

### 3.2 Hinweise:

#### - Anbauverbotszone, Zufahrten, Abwässer, Straßenemissionen:

Die Anbauverbotszone, 15 m ab Fahrbahnrand, ist einzuhalten. Dies gilt auch für Zäune, Holzstapel, usw. Weitere Zufahrten dürfen nicht errichtet werden. Die Erschließung muss über die bestehenden Zufahrten erfolgen. Baustellenzu- oder ausfahrten dürfen nicht an die Kreisstraße AÖ 25 angebunden werden. Es dürfen keine Abwässer (Oberflächenwasser usw.) in die Kreisstraßenentwässerung eingeleitet werden. Vorhandene Straßenentwässerungseinrichtungen (Sicherschächte, Einlaufschächte, Leitungen, usw.) müssen erhalten bleiben und dürfen nicht verändert werden. Der Zugang zu den Entwässerungseinrichtungen durch den Straßenbetriebsdienst muss jederzeit möglich sein. Die Kreisstraße AÖ 25 entwässert in diesem Bereich über das Bankett. Auch dies muss sichergestellt sein. Es wird ausdrücklich 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 der Verkehrslärmschutz-Erstattungsrichtlinien durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

#### - Mindestabstände Luftwärmepumpen:

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sind folgende Mindestabstände zur benachbarten schutzbedürftigen Bebauung erforderlich:

| Schallleistungspegel der Wärmepumpe LWA in dB(A) | Mindestabstand zwischen Wärmepumpe und bestehender bzw. baurechtlich zulässiger schutzbedürftiger Bebauung in Meter in einem |                        |                                  |               |
|--|--|------------------------|----------------------------------|---------------|
|  | Reinen Wohngebiet  | Allgemeines Wohngebiet | Misch-Dorfgebiet, Urbanes Gebiet | Gewerbegebiet |
| 45   | 7  | 4                      | 2                                | 1             |
| 50   | 13   | 7                      | 4                                | 2             |
| 55   | 23   | 13                     | 7                                | 4             |
| 60   | 32   | 23                     | 13                               | 7             |
| 65   | 49   | 32                     | 23                               | 13            |
| 70   | 80   | 49                     | 32                               | 23            |
| 75   | 133  | 80                     | 49                               | 32            |

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schalleistungspegeln sind nicht zulässig. Die Schalleistungspegel von Wärmepumpen sind beim jeweiligen Hersteller zu erfragen. Die Einhaltung ist im Bauantrag gegenüber der Gemeinde bzw. des Landratsamtes nachzuweisen. Die Nichteinhaltung kann zu zivilgerichtlichen Nachbarklagen führen.

- Landwirtschaftliche Immissionen:

Durch benachbarte landwirtschaftliche Betriebe können Geräusch-, Geruchs- und Staubeinwirkungen auftreten. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage solche Maßnahmen erzwingt. Vor allen Dingen beim Aufbringen von Wirtschaftsdünger auf die landwirtschaftlichen Nutzflächen ist mit erheblichen, aber zeitlich begrenzten Geruchseinwirkungen zu rechnen. Aufgrund der Lage im ländlichen Raum sind diese Immissionen, auch soweit sie über das übliche Ausmaß hinausgehen, als ortsüblich und zumutbar einzustufen.

Bei geplanten Bau- bzw. Eingrünungsmaßnahmen soll ausreichend Abstand zu den bestehenden Betriebsgebäuden bzw. Nutzflächen landwirtschaftlicher Betriebe eingehalten werden, sodass deren Bewirtschaftung sowie künftige Betriebserweiterungen nicht eingeschränkt werden.

- Regenwasserentsorgung:

Das Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit breitflächig oder über Sickeranlagen in den Untergrund zu leiten. Es darf nicht in den Schmutzwasserkanal, auf öffentliche Verkehrsflächen sowie auf benachbarte Grundstücke geleitet werden. Es wird empfohlen, den Anteil der befestigten Flächen auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Das auf dem Grundstück durch die Dachentwässerung anfallende Regenwasser sollte in Wasserzisternen gesammelt werden.

- Denkmalschutz:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Bodendenkmäler, die nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes der Meldepflicht unterliegen, und sonstige historische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung der Vorhaben zu Tage kommen, sind unverzüglich dem Landratsamt (Untere Denkmalschutzbehörde), bzw. dem Kreisheimatpfleger zu melden.

- Naturschutz:

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist gemäß § 18 Abs. 2 BNatSchG im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Der Nachweis über die Anwendung der Eingriffsregelung ist im Baugenehmigungsverfahren der Unteren Naturschutzbehörde vor Erteilung der Baugenehmigung zur Prüfung vorzulegen.

- Unterirdische Versorgungsleitungen:

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen der Fa. Bayernwerk sind von Bepflanzungen freizuhalten. 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 Fa. Bayernwerk geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Für Kabelanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

#### **§ 4 Verfahrensvermerke**

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.10.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Neuroidham“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 01.06.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.06.2023 bis 12.07.2023 beteiligt.
3. Der Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 01.06.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.06.2023 bis 12.07.2023 öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 19.12.2023 die Außenbereichssatzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Kirchweidach, den \_\_\_\_\_

Robert Moser  
Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Kirchweidach, den \_\_\_\_\_

Robert Moser  
Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu der Außenbereichssatzung wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Außenbereichssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Außenbereichssatzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Kirchweidach, den \_\_\_\_\_

Robert Moser  
Erster Bürgermeister