

# **AUSSENBEREICHSSATZUNG „NEUBACHLING V“ GEMEINDE WALLERFING**

RECHTSGRUNDLAGE: § 35 Abs.6 BauGB

ENTWURFSSTAND: 25.01.2018

VORHABENSTRÄGER: GEMEINDE WALLERFING  
NIEDERPÖRING 23  
94562 OBERPÖRING

Oberpöring, den

(Thomas Brunner)  
1.Bürgermeister

Aufgrund des § 35 Abs. 6 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist i.V.m. Art. 23 GO vom 26.10.1982 (GVBl S. 903) in der jeweils geltenden Fassung erlässt die Gemeinde Wallerfing folgende Satzung:

## § 1

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Neubachling werden gemäß den in dem beigefügten Lageplan M 1:1.000 ersichtlichen Darstellung festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

## § 2

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§29 BauGB) nach § 35 Abs. 2 BauGB. Soweit für ein Gebiet des nach § 1 festgelegten Innenbereichs eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnbauzwecken dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

- einer Darstellung des Flächennutzungsplans für Flächen für die Landwirtschaft widersprechen  
oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen

## § 3

Die Wandhöhe wird traufseitig auf 6,5 m über natürlichem Gelände festgesetzt. Bei Pultdächern wird zudem die maximal zulässige Wandhöhe an der Firstseite auf 8,00 m beschränkt.

Die Traufhöhe wird von der natürlichen Geländeoberkante gemessen. Als oberer Punkt gilt die Schnittkante zwischen Wandfläche und Dachuntersicht.

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgelegt:

Geschossflächenzahl (GFZ) max. 0,5

Grundflächenzahl (GRZ)  $\leq$  0,4

Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 BayBO 2013.

#### § 4

Zulässig sind Sattel-, Walm-, Zelt- und Pultdächer mit roter, rotbrauner oder anthrazit-farbender Dacheindeckung.

Dachneigungen:

- bei Sattel-, Walm- und Zeltdach 18° bis 38°, max. 30° bei zwei Vollgeschossen, es sind nur symmetrische Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit durchgehender Firstlinie zulässig;
- bei Pultdach: 7° bis 12°; gegeneinander geneigte Pultdächer 7° bis 21° (die breitere Dachhälfte wird auf max. 2/3 der Gesamtbreite des Daches begrenzt)

#### § 5

Zur Einbindung in die freie Landschaft ist zu den jeweiligen Bauvorhaben mindestens eine Reihe Obstbaum-Hochstämme im Abstand von 10 m zu pflanzen.

Die Pflanzung von landschaftsfremd wirkenden Gehölzen (bizarr wachsende und buntlaubige Arten, Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen, insbesondere Blaufichten, Thujen, Scheinzypressen und Wacholder) ist nicht zulässig am Parzellenrand und in Bereichen, die in die freie Landschaft wirken.

Das vorhandene Gelände ist in seiner Beschaffenheit zu belassen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,5 m vor dem Baukörper bzw. Garagengebäude, ausgehend von der natürlichen Geländeoberkante, zulässig.

Massive Einfriedungen mit Mauern, Zäunen mit Beton- und Mauersockeln sowie streng geschnittene Hecken sind nicht zulässig.

Das Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu verwerten. Es darf nicht auf ökologisch wertvollen Flächen wie Feuchtwiesen, Trocken- oder Magerstandorten, alten Hohlwegen, Feldrainern, Waldrändern, Bachtälern usw. abgelagert werden.

#### § 6

Für Zufahrten, Garagenvorplätze und sonstige Stellplätze sind wasser- und luftdurchlässige Beläge festgesetzt: Granitpflaster, graues Betonpflaster mit breiter Rasen- und Splittfuge, Ökopflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen, wassergebundene Wegedecken.

Wasser- und luftundurchlässige Beläge wie Asphalt und Beton sind nicht zulässig.

#### § 7

Zur Vermeidung von Unfällen und Kabelschäden ist bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben das zuständige Energieversorgungsunternehmen zu verständigen. Zur Vermeidung von Fehlplanungen ist bereits zu Beginn der Planungsarbeiten Auskunft über die gegebenen Möglichkeiten einzuholen.

## § 8

Bei allen Bodeneingriffen im Geltungsbereich muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Für Bodeneingriffe im Bereich der Bodendenkmäler ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 (1) BayDSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Bei im Zuge von Bauarbeiten zu Tage tretenden Funden sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Denkmalschutzbehörde ist umgehend zu verständigen.

## § 9

Häusliches Schmutzwasser ist in den gemeindlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

Niederschlagswasser von Dächern und Zufahrten ist im Bereich des Baugrundstückes zu versickern. Es besteht teilweise die Möglichkeit an einen privaten Regenwasserkanal anzuschließen.

Folgende Grundsätze sind bei der Niederschlagswasserentsorgung zu beachten:

- Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern. Eine Versickerung von Niederschlagswasser über andere Versickerungsanlagen, insbesondere Rigolen, Sickerrohre oder Sickerschächte, ist zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist. Die ausreichende Aufnahmefähigkeit des Untergrunds ist zu überprüfen.
- Sofern eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich sein sollte, weisen wir vorsorglich darauf hin, dass die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer nur in gepufferter Form zulässig ist. Das heißt, es darf dem Vorfluter künftig nicht mehr und nicht in verschärfter Form Wasser zufließen, als dies jetzt bei natürlichen Verhältnissen gegeben ist.
- Beeinträchtigungen Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung müssen ausgeschlossen sein. Bei Versickerungen in Hanglagen ist darauf zu achten, dass Unterlieger nicht durch Vernässungen beeinträchtigt werden. Wild abfließendes Wasser soll grundsätzlich gegenüber den bestehenden Verhältnissen nicht nachteilig verändert werden.
- Für das Einleiten von Niederschlagswasser ist dann keine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wenn die Voraussetzungen der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENNOG) bzw. der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vorliegen. Dies ist vom Planer in eigener Verantwortung zu prüfen. Auch für eine erlaubnisfreie Versickerung ins Grundwasser bzw. Einleitung in Oberflächengewässer sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u. a. TRENNOG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“, DWA-A 138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu beachten.
- Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulässig. Bei einer geplanten Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter sollten diese Materialien vermieden werden.

- Für Versickerungsanlagen auf den jeweiligen Bauparzellen wird eine Fläche von ca. 15 Prozent der zu entwässernden Fläche benötigt.
- Nach Frostperioden können Versickerungsanlagen in ihrer Funktionsfähigkeit eingeschränkt sein.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Wallerfing gewährleistet.

Die vorhandenen Grundstücksanschlüsse (Wasser / Kanal) sind zu verwenden. Falls ein neuer Grundstücksanschluss für Kanal und Wasser erforderlich wird, gehen alle dadurch entstehenden Kosten zu Lasten des Bauwerbers.

#### § 10

Für den Umgang und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizölverbraucheranlagen) ist die Anlagenverordnung – AwSV – einschlägig.

#### § 11

Künftige Anwohner werden darauf hingewiesen, dass sich das Baugebiet im näheren Umgriff zu landwirtschaftlich genutzten Flächen befindet und somit die ortsüblichen Emissionen durch Staub, Lärm und Geruch bei der Gülle- und Pflanzenschutzmittelausbringung und bei Erntearbeiten hinzunehmen sind.

#### § 12

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Erläuterung:

Die Aufstellung dieser Außenbereichssatzung erfolgt aufgrund eines konkret anstehenden Bauvorhabens im durch diese Satzung festgesetzten Geltungsbereich. Ziel dieser Satzung ist es, das konkret geplante Bauvorhaben – Umbau / Nutzungsänderung eines bestehenden Nebengebäudes zu einen kleinen Frisörsalon - zu ermöglichen.

Das Vorhaben grenzt unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Bereich im Ortsteil Neubachling an. Eine bauliche Nutzung in diesem Anschlussbereich mit Zielrichtung Wohnen ist mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung im Raum Wallerfing vereinbar. Der angrenzende Bereich ist durch Wohnnutzung geprägt.

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung stellt im Flächennutzungsplan Außenbereich dar. Die nötige Infrastruktur wird im Bereich der vorhandenen Erschließung über die Hofstelle im Norden aus verlegt.

Die Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind nicht beeinträchtigt.

---

Ort, Datum

Unterschrift Bgm.

Siegel