

# *Außenbereichssatzung "AU"*

## § 1

### **ABGRENZUNG**

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich "AU" (§ 35 Abs. 6 BauGB) werden gem. beigefügtem Lageplan im Maßstab 1 : 1.000 ersichtlichen Darstellungen (blau) festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

## § 2

### **FESTLEGUNGEN UND HINWEISE**

#### **(1) Festlegungen (§ 9 BauGB):**

1. Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 6 BauGB.
2. Im Satzungsgebiet sind Wohngebäude, landwirtschaftliche Betriebsgebäude und Handwerksbetriebe im Sinne von § 5 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig.
3. Die Traufwandhöhe darf 6,40 m nicht überschreiten. Dabei ist das Maß der Traufwandhöhe von der Oberkante des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut zu messen.
4. Die Gebäude sind in einem ortsgebundenen ländlichen Baustil zu errichten. Außenwände sollen geputzt und in hellen, nicht leuchtenden, unaufdringlichen Pastellfarben gestrichen oder mit Holzschalung in natürlichen Holzfarben versehen werden. Außerdem werden Außenwände in Holzblock-Bauweise zugelassen.
5. Oberflächenbefestigungen, wie Stellplätze, Wege, Parkplätze müssen mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergeb. Decke, Rasengittersteinen, Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfuge) angelegt werden.
6. Sockelmauern sind grundsätzlich nicht erlaubt.

#### **7. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen**

Bei Neubauvorhaben an der Ortsrandlage muss eine ausreichende Eingrünung (d.h. in einem Streifen von mindestens 10 Metern Tiefe / Breite) mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern insbesondere durch Anlage von bzw. Erweiterung der vorhandenen Obstwiesen hergestellt werden:

##### Pflanzvorschlag für Bäume:

Vogelkirsche, Spitzahorn, Bergahorn, Feldahorn, Winterlinde, Sommerlinde, Feldulme, Mehlbeere, Sandbirke, Weißbuche, Rotbuche, Esche, Eberesche, sowie alle heimischen Obstbäume (vorzugsweise als Hochstamm).

##### Pflanzvorschlag für Sträucher:

Haselnuss, Hundsrose, Wildrose, Schwarzer Holunder, Kornelkirsche, Vogelkirsche, Wildapfel, Wildbirne, Felsenbirne, Hainbuche, Zaunrose, Eberesche, Schlehdorn, Salweide, Fingerstrauch, Purpurweide, Schlehe, sowie alle heimischen Beerensträucher.

Die Pflanzung von landschaftsfremden, exotischen Gehölzen, Gehölze mit bizarrem Wuchs oder Trauerformen sowie streng geschnittene Formhecken jeglicher Art ist nicht erlaubt.

Jeder Baum, der einem Neubau weichen muss, ist zu ersetzen. Außerdem sind Versiegelungen durch Neubauten mit je einem Baum pro 50 m<sup>2</sup> versiegelter Grundfläche zu kompensieren. Der genaue Umfang und die Art der Bepflanzung ist vor Baubeginn mit der Gemeinde Haiming abzustimmen.

8. **Denkmalschutz:**

6 – 8 Wochen vor Baubeginn ist der geplante Oberbodenabtrag dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmäler, bekannt zu geben. Dieses entsendet zur Beobachtung der Baufeldfreimachung kostenfrei einen Mitarbeiter.

Für Bauvorhaben am eingetragenen Baudenkmal oder für Neubauten im Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 – 6 DSchG. Somit ist das Bay. Landesamt bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmal/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

9. **Immissionsschutzrecht:**

Wird ein neues Wohnhaus innerhalb des Satzungsgebietes errichtet, darf es nicht näher an einen landwirtschaftlichen Betrieb heranrücken als die bereits bestehenden Wohnhäuser.

**(2) Hinweise:**

1. Da es sich um einen ländlichen Ortsteil handelt, muss mit Geruchsimmissionen im üblichen landwirtschaftlichen Umfang gerechnet werden. Falls die Wetterlage landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend oder an Sonn- und Feiertagen erzwingt, sind diese ebenfalls wie die Geruchsbelästigung durch Wirtschaftsdüngerausbringung als ortsüblich und zumutbar einzustufen und zu dulden.

Bauanträge von Wohnhäusern in unmittelbarer Nähe von landwirtschaftlichen Anwesen und Baupläne von landwirtschaftlich genutzten Bauvorhaben in der Nachbarschaft von Wohngebäuden werden im Baugenehmigungsverfahren der Immissionsschutzbehörde zur Prüfung vorgelegt.

Es wird darauf hingewiesen, dass nahe an landwirtschaftliche oder gewerbliche Betriebe heranrückende Wohnbebauung zu Einschränkungen dieser Betriebe führen kann und diese Betriebe dadurch in Ihrer weiteren Entwicklung eingeschränkt werden können.

2. 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 erteilt die Bayernwerk-Bezirksstelle Eggenfelden.

Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist der Bayernwerk-Bezirksstelle rechtzeitig zu melden.

Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

Nachdem die Stromanschlüsse der neuen Wohngebäude durch Erdkabel erfolgen, sind Kabeleinführungen vorzusehen.

3. Bei Bepflanzungen angrenzend an landwirtschaftliche Grundstücke sind die rechtlichen Grenzabstände einzuhalten, um insbesondere Ertrags- und Qualitätsminderungen durch Schattenwirkung oder Wurzeln zu mindern.
  
4. Für die erlaubnisfreie Entsorgung der anfallenden Niederschlagswässer wird empfohlen, diese am besten breitflächig unter Ausnützung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone zu versickern oder über Sickeranlagen in den Untergrund zu leiten.  
Beim Einsatz von Sickeranlagen, wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV vom 01.10.2008) verwiesen. Wenn die Versickerungen im Geltungsbereich dieser Rechtsnorm liegen, und die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ – TRENW (AllMBI Nr. 1/2009 S. 4) vom 17.12.2008 beachtet werden, sind die geplanten Einleitungen der Niederschlagswässer in den Untergrund genehmigungsfrei.  
Kommt die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung nicht zur Anwendung, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis durch das Landratsamt Altötting erforderlich.  
Für genehmigungspflichtige Einleitung wird darauf verwiesen, dass zur Bewertung des Verschmutzungspotentials die „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ des ATV-DVWK Merkblattes M 153 zu beachten sind.  
Dieses gibt Aufschluss darüber, ob die Einleitung der Oberflächenwässer in den Untergrund eine nachteilige Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit erwarten lässt und welche Vorbehandlungsmaßnahmen ggf. erforderlich sind.  
Bei der Errichtung von Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu beachten.  
Im A 138 wird insbesondere darauf verwiesen, dass grundsätzlich der Versickerung über die belebte Bodenzone der Vorzug zu geben ist. Kann diese nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben.  
Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur noch in Ausnahmefällen zulässig, bzw. wenn zwingende Gründe eine der vorgenannten Lösungen ausschließen.

### **§ 3 INKRAFTTRETEN**

Die Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Haiming, \_\_\_\_\_

Siegel

---

Wolfgang Beier,  
Erster Bürgermeister