



# Satzung

über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich  
(§ 35 Abs. 6 BauGB)

## - Außenbereichssatzung -

Aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737), erlässt die Gemeinde Emmerting folgende Außenbereichssatzung:

### § 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich der Gemarkung Emmerting, Ortsteil Bruck / Waldsiedlung, werden gemäß dem im beiliegenden Lageplan (M 1/1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

### § 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 35 Abs. 2 BauGB. Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben sowie kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB unberührt.

### § 3 Festsetzungen durch Planzeichen



Satzungsbereich nach § 35 Abs. 6 BauGB  
(Außenbereichssatzung)



Biotop der amtlichen Biotopkartierung mit Biotopteilflächen-Nummer: 7842-0075-001

### § 4 Textliche Festsetzungen

- 1) Neubauten, Einfriedungen und Veränderungen von baulichen Anlagen müssen sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.
- 2) Es sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.
- 3) Pro neu zu errichtendem Gebäude sind höchstens 2 Wohneinheiten zulässig.
- 4) Es sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 21-30° zulässig. Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 5) Die Dacheindeckung von Hauptgebäuden hat mit ziegelroten bzw. rotbraunen Dachziegeln oder Dachsteinen gleicher Farbgebung zu erfolgen.
- 6) Die Verwendung von glänzenden Materialien und grellen Farbtönen ist unzulässig.
- 7) Zaunanlagen sind prinzipiell sockellos und mit einem Bodenabstand von 10 cm zur Geländeoberkante auszuführen, um den freien Oberflächenwasserdurchlauf und die Durchlässigkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten. Abgrenzungen zur freien Landschaft sind mit standortheimischen und freiwachsenden Gehölzen zu hinterpflanzen.

### § 5 Grünordnung / Naturschutzrechtliche Regelungen

- 1) Befestigte Flächen:  
Private Grundstückszufahrten, Stellplätze und Garagenzufahrten sind aus versickerungsfähigen Materialien herzustellen (z.B. Schotterrasen, Kies, Pflaster mit Rasenfuge, wasserdurchlässige Pflastersysteme usw.). Flächen, welche nicht der Zuwegung dienen, sind gärtnerisch und naturnah zu gestalten. Flächendeckendes loses Steinmaterial sowie Schüttungen (sogenannte Kiesgärten) sind unzulässig.
- 2) Bepflanzung:  
Je 50 m<sup>2</sup> neu überbauter und versiegelter Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Dabei kann ein Laubbaum durch einen Obstbaum (Hochstamm) ersetzt werden. Bei der Bepflanzung sind heimische und standortgerechte Gehölze sowie regionaltypische Obstsorten zu verwenden.  
Pflanzqualität: Mindestgröße Bäume 2 x v., StU 12-14 cm; Hochstamm StU 8-10 cm  
Die Gehölze sind fachgerecht zu pflanzen und zu pflegen. Bei Verlust einer Pflanzung ist gleichwertiger Ersatz in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu leisten.

### § 6 In - Kraft - Treten

Diese Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

### Textliche Hinweise

- 1) In der Umgebung liegen Flächen, die landwirtschaftlich genutzt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass es auch bei ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung dieser Grundstücke zu Geruchs- und Lärmbelastungen kommen kann. Von den landwirtschaftlichen Flächen ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu dulden.
- 2) Das Oberflächenwasser ist im jeweiligen Privatgrundstück zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung, z.B. mittels Mulden-Rigolen, vorzuziehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig.
- 3) Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Gering belastetes Niederschlagswasser sollte daher versickert werden (nach LfU Merkblatt Nr. 4.3/2 und DWA-Blatt M 153).
- 4) Wenn die Dacheindeckung aus Kupfer, Zink oder Blei besteht, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien < 50 m<sup>2</sup> sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.
- 5) Es ist in eigener Zuständigkeit zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) bzw. in oberirdische Gewässer (TREN OG) sind einzuhalten.
- 6) Werden die Anforderungen nicht erfüllt, ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der DWA-Blätter A 138, A 117 und M 153 einzuhalten.
- 7) Bei Starkregenereignissen besteht die Gefahr von Überflutungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser. Es wird empfohlen, in der weiteren Planung eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen dagegen vorzunehmen.
- 8) Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird bei Einzelbauvorhaben im Rahmen der Baugenehmigung angewendet.
- 9) Gemäß den vorliegenden Untersuchungen liegen Teile des Gemeindegebiets im Bereich einer Belastung mit perfluorierten Chemikalien, insbesondere Perfluorooctansäure (PFOA). Aus diesem Grund kann nach derzeitigem Kenntnisstand eine Belastung der gegenständig durch die Planung betroffenen Böden durch PFOA nicht ausgeschlossen werden.  
Für Bewertung und Verwendung des Bodenaushubes gelten grundsätzlich die „Leitlinien zur vorläufigen Bewertung von PFC-Verunreinigungen in Wasser und Boden“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) in der aktuellen Fassung.  
Entsprechend der vorläufigen Regelung für den Landkreis Altötting kann bei Bodenaushub unter 500 m<sup>3</sup> und örtlicher Verwendung des Aushubs in Hinblick auf den Grundwasserschutz auf Untersuchungen verzichtet werden.  
Bei Bodenaushub über 500 m<sup>3</sup> ist zur Erfassung der konkreten Belastungssituation vor Ort eine Untersuchung auf PFOA im Boden erforderlich. Je nach Höhe dieser Belastung und unter Berücksichtigung der am Ort der Baumaßnahme bereits vorliegenden Belastung in Boden und Grundwasser kann der Boden entweder wieder am Ursprungsort oder innerhalb des betroffenen Gebietes ggf. mit technischer Sicherung eingebaut werden, sofern dadurch keine erhebliche Verschlechterung der Grundwasserqualität zu erwarten ist. Für die Erstellung des Konzepts zur Untersuchung der PFOA-Belastung und der Bewertung des vorgesehenen Verwendungs-/ Verwertungs-/Entsorgungsweges wird empfohlen, einen nach §18 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zugelassenen Sachverständigen zu beauftragen. Das Konzept ist mit dem Landratsamt Altötting und dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein abzustimmen.
- 10) Bodendenkmäler, die bei den Bauarbeiten eines Bauvorhabens zutage treten, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG und müssen dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich bekannt gemacht werden.
- 11) 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. Die Kleinkläranlage und die Einleitung des gereinigten Schmutzwassers in ein Oberflächengewässer oder ins Grundwasser müssen von der Kreisverwaltungsbehörde wasserrechtlich behandelt und genehmigt werden.

### Verfahrensvermerke:

1. Der Gemeinderat Emmerting hat in seiner Sitzung am 13.10.2020 die Aufstellung der Außenbereichssatzung für den Ortsteil Bruck / Waldsiedlung (Lückenfüllungssatzung) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom 13.10.2020 wurde gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 26.10.2020 bis 30.11.2020 öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf der Satzung in der Fassung vom 13.10.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.10.2020 bis 30.11.2020 beteiligt.
3. Die Gemeinde Emmerting hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 09.12.2020 die Satzung in der Fassung vom 09.12.2020 erlassen.
4. Der Satzungsbeschluss wurde am 11.12.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch ortsüblich bekanntgemacht. Die Satzung ist damit in Kraft getreten.

Emmerting, den .....

Stefan Kammergruber  
1. Bürgermeister

Siegel

# GEMEINDE EMMERTING

## Außenbereichssatzung

### "Bruck / Waldsiedlung"



M 1/1000

Mißberger + Wiesbauer Architekten  
Mozartstraße 19, 84508 Burgkirchen

Architektur  
Ortsplanung  
Landschaftsplanung  
Einrichtungsplanung

Emmerting, den 13.10.2020

Norbert Mißberger  
Dipl.Ing., Architekt, Stadtplaner

Elisabeth Simmet  
Dipl.Ing. Landespflege