

**Satzung über die erleichterte
Zulässigkeit von Vorhaben
im Außenbereich
Neuwühn, Gemeinde Grafling**

Aufgrund des § 4 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG vom 06.05.1993 (BGBl I. S.623) in Verbindung mit Art. 23 GO (BayRS 2020-1-1-I) in der jeweils gültigen Fassung erläßt die Gemeinde Grafling folgende **A u ß e n b e r e i c h s s a t z u n g** :

§ 1

Die Grenzen für den bebauten Bereich des Ortsteils Neuwühn, Gemeinde Grafling, werden gemäß den Darstellungen im beige-fügten Lageplan (M 1 : 1000) festgelegt.
Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben nach § 4 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG in Verbindung mit § 35 Abs. 2 Baugesetzbuch. (Kein landwirtschaftlicher Betrieb vorhanden, aber 14 Wohnhäuser).

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, daß sie

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

§ 3

Zur Vermeidung von Fehlplanungen ist bereits zu Beginn der Planungsarbeiten Auskunft über die gegebenen Möglichkeiten einzuholen.

§ 4

Bauvorhaben sind in architektonisch einwandfreier Weise zu planen und müssen sich hinsichtlich Maßstab, Proportionen und Materialwahl in die ortsübliche Bebauung einfügen.

Es gelten innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen insbesondere folgende Festsetzungen (§ 9 BauGB):

1. Es sind nur Wohngebäude zulässig. Die Gebäude sind höhenmäßig auf maximal E + 1 zu beschränken.
2. Gehölzbestände sind zu erhalten. Unbedingt erforderliche Beseitigungen sind im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.
3. Zur Einbindung in die freie Landschaft sind entsprechende Pflanzmaßnahmen durchzuführen, z.B.:
 - a) Pflanzung mindestens einer Reihe Obstbaumhoch- oder Obstbaumhalbstämme im Abstand von jeweils 5 bis 8 m,
 - b) Pflanzung einer mindestens zweireihigen, freiwachsenden Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen im Abstand von jeweils 1,2 bis 1,5 m, Reihen jeweils auf Lücke versetzt.
4. Massive Einfriedungen mit Mauern, Zäunen mit Beton- und Mauersockeln sowie streng geschnittene Hecken sind nicht zulässig.
5. Die Pflanzung von landschaftsfremd wirkenden Gehölzen (buntlaubige und bizarr wachsende Arten; Trauer-, Säulen-, Hänge- und Kugelformen, insbesondere Blaufichten, Scheinzypressen, Thujen und Wacholder) ist nicht zulässig.
6. Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, alten Hohlwegen, Feldrainen, Waldrändern und Bachtälern gelagert werden. Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Ausgenommen sind Anschüttungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe von 50 cm vor dem Hauptkörper bzw. dem Garagengebäude, ausgehend von der festgelegten Geländeoberkante.

§ 5

Die B 11 verursacht eine geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet. Da in diesem Bereich bereits Wohngebäude bestehen und den Ortsansässigen die Einwirkungen der B 11 bekannt sind, sind die Verkehrslärmeinwirkungen von den Bauwilligen hinzunehmen oder aber durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen abzumildern, z.B. durch:

- Schaffung abgeschirmter Aufenthaltsbereiche im Freien (z.B. durch vorgelagerte Nebengebäude)
- Anordnung von Wintergärten zur B 11 hin
- Anordnung der Lüftungsfenster von Schlaf- und Kinderzimmern auf der straßenabgewandten Gebäudeseite, bzw. Einbau einer Zwangslüftungsanlage
- Einbau von Fenstern mit mindestens Schallschutzklasse III nach VDI 2719 bei Aufenthaltsräumen.

§ 6

Entlang der freien Strecke der Bundesstraße ist eine Anbauverbotszone von 20 m einzuhalten. Unmittelbare Zufahrten zur Bundesstraße werden nicht zugelassen.

§ 7

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Grafling, den 20.08.1996



Bügl
Bügl
Erster Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

*Die Satzung wurde am 11.10.1996 in der Gemeindeverwaltung Grafling,
Hauptstr. 2, zur Einsichtnahme niedergelegt.*

*Hierauf wurde durch Anschlag an allen Gemeindetafeln hingewiesen. Die
Anschläge wurden am 14.10.1996 angeheftet und am 31.10.1996
wieder abgenommen.*

Grafling, den 15.10.1996

Bügl
Bügl

1. Bürgermeister



