

-Entwurf-
Abrundungssatzung

Für die Ortschaft Westerndorf, „**Westerndorf – Mitte**“

Der Markt Wallersdorf erlässt auf der Grundlage von § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches - BauGB - in der derzeit geltenden Fassung folgende (erweiterte) Ortsabrundungssatzung:

§1

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil der Ortschaft Westerndorf werden gemäß dem im beigefügten Lageplan (1 : 1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

Das Grundstück Fl.Nr. 1160/1, der Gemarkung Ettling (im Lageplan schwarz umrandet) werden dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Westerndorf zugeordnet.

§2

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs nach Inkrafttreten dieser Satzung ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3




Pro Gebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

§ 4

Der Ausgleich nach § 1a BauGB ist im Einzelfall auf dem Baugrundstück durch einen Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen. Gemäß den Planzeichnungen ist an der Süd- und Ostseite eine Eingrünung mit Bäumen und Heckenstrukturen festgesetzt. Die genaue Zusammensetzung der Heckenstrukturen sowie die Auswahl der Bäume erfolgt ebenfalls mit dem Freiflächengestaltungsplan.

§ 5

Es gelten folgende planliche und textliche Festsetzungen:

	Umgriff des Plangebiets
	Ortsrandeingrünung
	Baum

	Heckenstruktur
---	----------------

Die detaillierte Ausgestaltung der Grünordnung ist im Freiflächengestaltungsplan festzulegen.

Die Bäume und Sträucher richten sich nach folgender Artenliste:

Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraeaster	Wild-Birne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Robinia pseudoacacia	Gewöhnliche Robinie
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Obstbäume, alle Arten, vorzugsweise Hochstämme

Sträucher

Amelanchier	ovalis Echte Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Sonstige Festsetzungen:

- a. Anfallendes Niederschlagswasser ist, sofern möglich, auf dem Grundstück zu versickern. Der Einbau von Zisternen auf den Grundstücken zur Brauchwasserverwendung und zur Sammlung von Niederschlagswasser ist ausdrücklich erwünscht. Auch bei extremen Grundwasserständen müssen die

leeren Zisternen (Brauchwassernutzung) ausreichend auftriebssicher ausgeführt sein.

- b. Um Kleinstlebewesen den Zugang zur freien Landschaft nicht zu erschweren, wird die Sockelhöhe bei Einfriedungen auf max. 10 cm beschränkt. Des Weiteren ist dabei von der Zaununterkante ein Mindestabstand von 10 cm zur Geländeoberfläche bzw. zum Sockel einhalten.
- c. Nicht befestigte Gartenflächen sind dauerhaft zu begrünen oder als Pflanzflächen anzulegen. Die Anlage von Schotterflächen oder Steingärten auf Gartenflächen ist nur in untergeordnetem Umfang auf einer Fläche bis maximal 15 m² je Baugrundstück zulässig.

§ 6

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Wallersdorf den 27.10.2025

Markt Wallersdorf

Aster, 1. Bürgermeister

