

-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:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Pyrus pyraster</i>	Wild-Birne
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Robina pseudoaccia</i>	Gewöhnliche Robinie
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Gemeine Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
Obstbäume, alle Arten, vorzugsweise Hochstämme	

Sträucher

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

Wackersdorf den 27.10.2025

Markt Wackersdorf

Aster, 1. Bürgermeister

