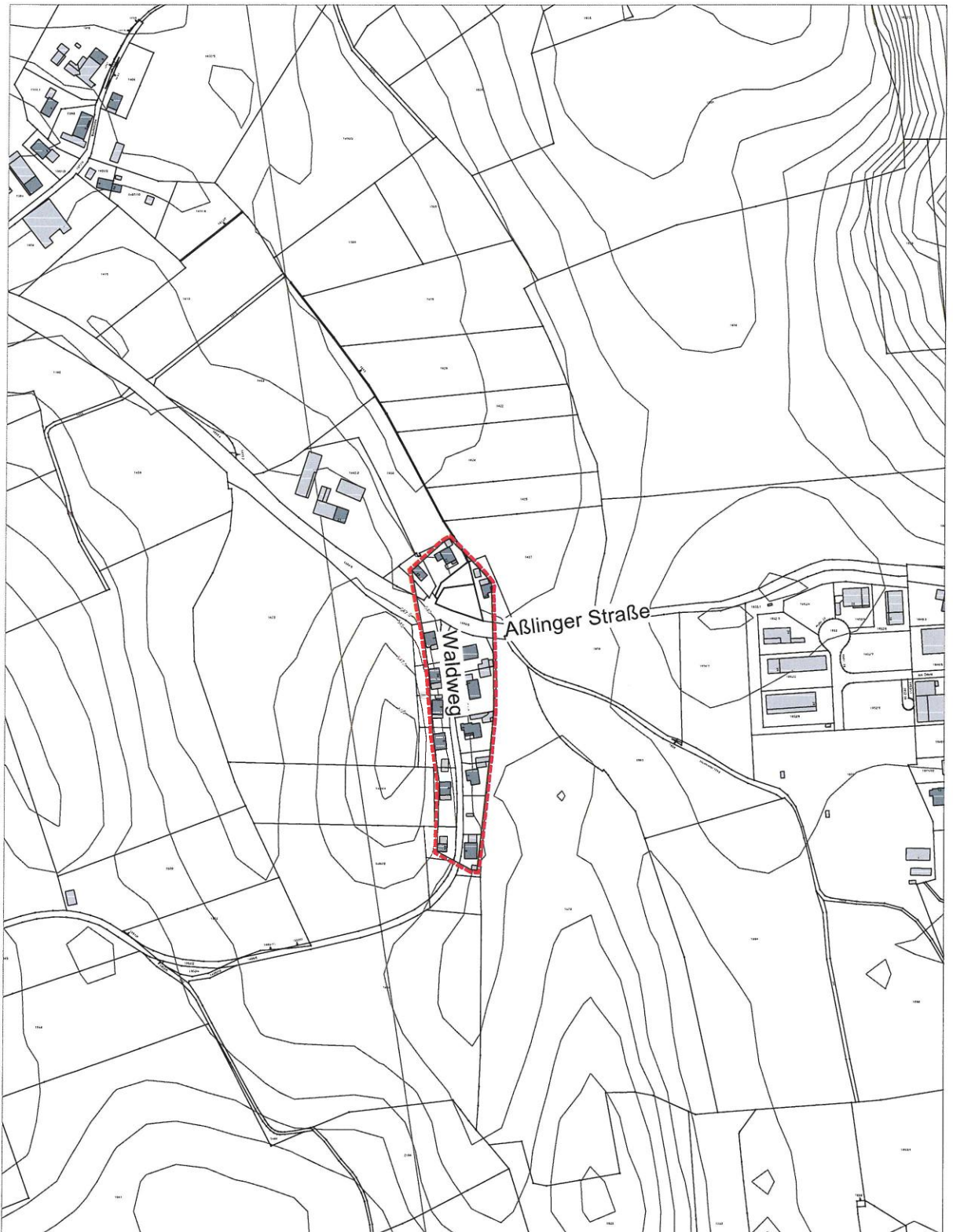


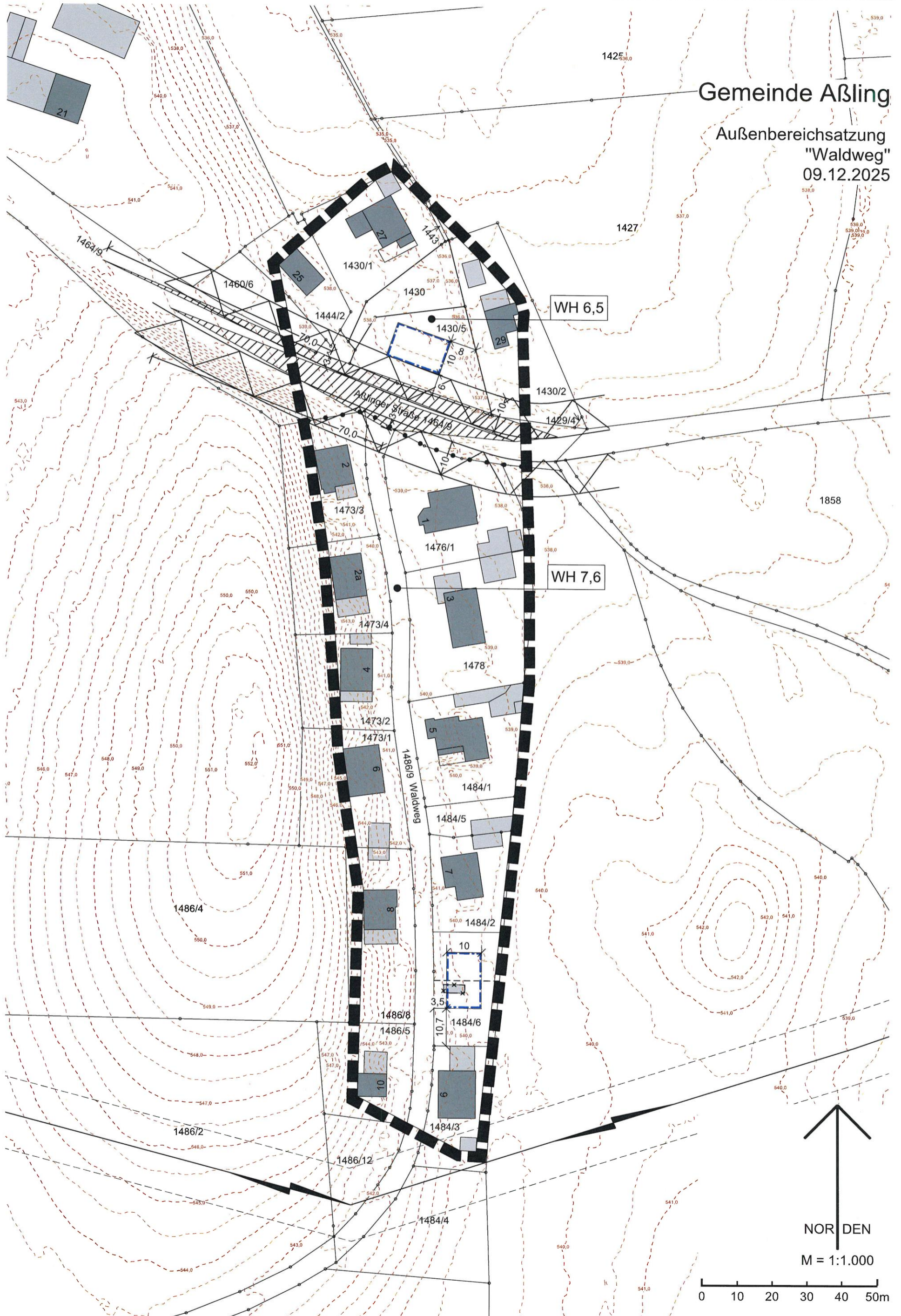
Gemeinde	Aßling Lkr. Ebersberg
Außenbereichssatzung	Waldweg
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Mergenthaler, Becker-Nickels QS: GK
Aktenzeichen	ASS 2-68
Plandatum	09.12.2025 (Satzungsbeschluss) 21.10.2025 (Entwurf)

Satzung

Die Gemeinde Aßling erlässt aufgrund §§ 35 Abs. 6, 9, 10 und 13 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.





Lageplan M 1:5.000. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2025.



A Außenbereichssatzung


1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen, *hier*: Maß der baulichen Nutzung
- 1.3 Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung wird gemäß Darstellung in der Planzeichnung M 1:1.000 festgesetzt.

2 Zulässigkeit von Vorhaben

- 2.1 Innerhalb der Grenzen dieser Außenbereichssatzung richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 6 i.V.m. § 35 Abs. 2 BauGB.
- 2.2 Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben sowie von Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen kann nicht entgegengehalten werden, dass sie
- einer Darstellung des Flächennutzungsplans über Flächen für Landwirtschaft widersprechen oder
 - die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

3 Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben




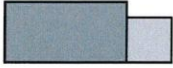
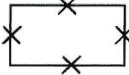
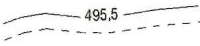
- 3.1  Baugrenze
- 3.2 Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
- 3.3 Eine offene Bauweise ist zwingend festgesetzt.
- 3.4 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, Vordächer, Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen ausnahmsweise um bis zu 3 m und bis zu einer Fläche von 21 m² überschritten werden.
- 3.5 Je Einzelhaus sind max. 2 Wohnungen und je Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohnung zulässig.
- 3.6 Die max. Grundfläche für Einzelhäuser beträgt max. 160 qm. Für Doppelhaushälften beträgt die max. Grundfläche 80 qm.
- 3.7 **WH 7,6** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 7,6 m
Die Wandhöhe wird gemessen vom niedrigsten Punkt des natürlichen Geländes an der talseitigen Fassade bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

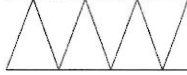


- 3.8 Sämtliche Dachflächen der Wohngebäude sind mit symmetrischen Satteldächern auszuführen. Die Firstrichtung verläuft über die Längsseite der Gebäude. Es wird eine max. Dachneigung von 34° festgesetzt.
- 3.9 Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 3.10 Vermeidungsmaßnahmen
- Die vorhandene Vegetation ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichwertig in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.
 - Je angefangener 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein bodenständiger Laubbaum (Baum 1. Wuchsordnung) zu pflanzen. Auf kleineren Grundstücken ist mindestens ein lokaltypisches Obstgehölz bzw. ein Baum 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Es ist ein Pflanzabstand bei Bäumen 1. Wuchsordnung von mindestens 7,0 m zum Gebäude einzuhalten. Bei lokaltypischem Obstgehölz bzw. Bäumen 2. Wuchsordnung ist ein Pflanzabstand von mindestens 3,5 m zum Gebäude einzuhalten.
 - Pflanzqualitäten
Bäume 1. Wuchsordnung sind als Hochstamm, mindestens dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm zu pflanzen. Lokaltypische Obstgehölze bzw. Bäume 2. Wuchsordnung sind als Hochstämme, mindestens dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 12 – 14 cm (alternativ auch Solitär, bei Obstbäumen auch Halbstamm) zu pflanzen.
 - Für Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze, Fußwege und Abstellflächen sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.
 - Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von 10 cm auszuführen.

4 Bemaßung

- 4.1  Maßzahl in Metern, z.B. 10 m

B Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 3  Flurstücksnummer, z.B. 1430
- 4  bestehende Bebauung
- 5  abzubrechende Bebauung
- 6  Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 540 m ü. NHN

- 7  Reduzierte Anbauverbotszone von 10 m
- 8  freizuhaltende Sichtfelder
Die Sichtfelder sind in einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.
- 9  Hochspannungsfreileitung
- 10 Auf die Beachtung folgender Satzungen und Verordnungen der Gemeinde Aßling in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen:
- Stellplatzsatzung
 - Abstandsflächensatzung
 - Erschließungsbeitragssatzung
- 11 Grünordnung
- 11.1 Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist, entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans, zu bepflanzen.
- 11.2 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.
- 11.3 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:
- | | |
|-----------------------------------|---|
| <u>Bäume:</u> | <u>Sträucher:</u> |
| Acer campestre (Feld-Ahorn) | Carpinus betulus (Hainbuche) |
| Acer platanoides (Spitz-Ahorn) | Cornus mas (Kornelkirsche) |
| Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn) | Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) |
| Betula pendula (Sand-Birke) | Corylus avellana (Haselnuss) |
| Carpinus betulus (Hainbuche) | Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn) |
| Fagus sylvatica (Rot-Buche) | Euonymus europaea (Pfaffenhütchen) |
| Prunus avium (Vogel-Kirsche) | Frangula alnus (Faulbaum) |
| Pyrus pyraeaster (Wild-Birne) | Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche) |
| Quercus petraea (Trauben-Eiche) | Ligustrum vulgare (Liguster) |
| Quercus robur (Stiel-Eiche) | Prunus spinosa (Schlehe) |
| Sorbus aria (Echte Mehlbeere) | Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere) |
| Sorbus aucuparia (Vogelbeere) | Rosa arvensis (Feld-Rose) |
| Tilia cordata (Winter-Linde) | Salix caprea (Sal-Weide) |
| Tilia platyphyllos (Sommer-Linde) | Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) |
| + heimische Obstbaumsorten | Viburnum opulus (Wasser-Schneeball) |
| | Viburnum lantana (Wolliger Schneeball) |

- 12 **Artenschutz**
Beim Abbruch von Gebäuden und bei der Rodung von Gehölzen können besonders oder streng geschützte Arten wie Vögel, Fledermäuse oder Amphibien betroffen sein. Es ist sicherzustellen, dass im Rahmen eines Bauvorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht berührt werden (z.B. durch ökologische Untersuchungen und eine Umweltbaubegleitung).
Rodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) vorzunehmen (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2, § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG).
- 13 **Eingriffsregelung**
Mit dem Antrag auf Baugenehmigung ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Eingriffsbilanzierung nach der BayKompV und der Darstellung der Vermeidungsmaßnahmen (Eingrünung der Gebäude) sowie der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen einzureichen.
- 14 **Immissionsschutz**
Durch die Nutzung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen und Hofstellen ist mit Staub-, Geruchs- und Lärmimmissionen zu rechnen. Die dadurch entstehenden Beeinträchtigungen sind zu dulden.
- 15 **Denkmalschutz**
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
- 16 **Oberflächenwasserbeseitigung**
Unverschmutztes Niederschlagswasser ist soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, zu versickern. Dabei soll als primäre Lösung eine ortsnahe flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Diese ist bei Einhaltung der Randbedingungen der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) genehmigungsfrei. Wird das Niederschlagswasser gesammelt in ein ober- oder unterirdisches Gewässer oder außerhalb des Grundstückes beseitigt, so ist dafür eine Erlaubnis vom Landratsamt notwendig. Der Nachweis über die Versickerungsfähigkeit ist vom Antragsteller bei Vorlage seines Bauantrages bei der Gemeinde Aßling zu erbringen.
- 17 **Brandschutz**
Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten.
- 18 **Altlasten**
Im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung befindet sich eine ehemalige Altlastenverdachtsfläche auf den Grundstücken mit den Flurnummern 1430 und 1430/5 der Gem. Loitersdorf. Diese wurden in der Vergangenheit orientierend untersucht (OU) und aufgrund der derzeitigen Nutzung als Park- und Freizeitanlage waren keine weiteren bodenschutzrechtliche Maßnahmen erforderlich; der Vorgang wurde nutzungsorientiert aus dem Altlastenkataster entlassen. Aufgrund der bekannten abfallrechtlich relevanten Belastungen verblieb diese jedoch im landkreisinternen Programm unter der ABUDS-Nr. 17500547. Mit einer nun vorgesehenen sensibleren Nutzung als Wohnhaus mit vermutlich Gartennutzung, ggf. nur auf der FI-Nr. 1430/5 der Gem.

Loitersdorf, sind die Grundstücke aus boden-schutzrechtlicher Sicht neu zu beurteilen und ggf. erneut im Altlastenkataster unter der bisherigen Nr. 17500547 aufzunehmen. Einer Bauung auf den Fl-Nr. 1430 und 1430/5 der Gem. Loitersdorf sollte erst zugestimmt werden, sobald die Bauunterlagen vorliegen und vom Landratsamt Ebersberg-Bodenschutzrecht- und den hierzu notwendigen Fachbehörden überprüft und freigegeben wurden.

19 Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen (Teil A) Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr.6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.

- Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, <http://www.dpma.de>
- Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13d , 80335 München, <http://www.fh-muenchen.de>

Sie wird bei der Verwaltungsstelle, bei welcher auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2025. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Maßentnahme Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Gemeinde Aßling, den 20.01.2026



 Hans Fent, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.02.2024 die Aufstellung der Satzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom 21.10.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.11.2025 bis 04.12.2025 im Internet veröffentlicht und zusätzlich durch öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Freistaates Bayern zugänglich gemacht.
3. Zu dem Entwurf der Satzung in der Fassung vom 21.10.2025 und zur Begründung wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.11.2025 bis 04.12.2025 eingeholt.
4. Die Gemeinde Aßling hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 09.12.2025 die Satzung in der Fassung vom 09.12.2025 gemäß § 35 Abs. 6 BauGB als Satzung beschlossen.

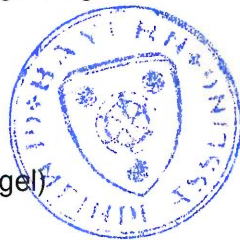


(Siegel)

Aßling, den 19.02.2026

Hans Fent, Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt



(Siegel)

Aßling, den 20.02.2026

Hans Fent, Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss der Außenbereichssatzung wurde am 02.03.2026 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Außenbereichssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Außenbereichssatzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.



(Siegel)

Aßling, den 03.03.2026

Hans Fent, Erster Bürgermeister