

GEMEINDE AITRANG

AUßENBEREICHS- SATZUNG „WENGLINGEN“

TEXTTEIL

Schongau, den
Geändert
Endfertigung

06.07.2026

Städtebaulicher Teil
**ARCHITEKTURBÜRO
HÖRNER & PARTNER**
Architektur + Stadtplanung
An der Leithe 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/933700
mail: info@architekturhoerner.de

Die Gemeinde Aitrang, Landkreis Ostallgäu, Regierungsbezirk Schwaben beschließt mit Sitzung vom xx.xx.2026 aufgrund von §§ 2, 9, 10, 13 und § 35 Abs. 6 des Bau-gesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 3 Bayer. Naturschutzgesetz (Bay-NatSchG) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen, die vorliegende Außenbereichssatzung „Wenglingen“.

SATZUNG

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Die Außenbereichssatzung „Wenglingen“ der Gemeinde Aitrang umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nr. 707, 708, 713, 718, 720, 721/2, 723, 723/2, 723/3, 725, 807/3 und Teilflächen der Fl.Nr. 705, 706, 710/4, 714, 715, 716, 717, 719, 721, 722, 722/1, Gemarkung Wenglingen.

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 22.450 m². Maßgeblich ist die Planzeichnung.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die Außenbereichssatzung besteht aus dem vom Architekturbüro Hörner & Partner ausgearbeiteten zeichnerischen Teil, den nachfolgenden textlichen Festsetzungen und einer Begründung, jeweils in der Fassung vom xx.xx.2026.

§ 3

Planungsrechtliche Zulässigkeit

Innerhalb des in § 1 festgelegten räumlichen Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§29 BauGB) nach § 35 Abs. 6 i.V.m. § 35 Abs. 2 BauGB. Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben, kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung des Flächennutzungsplanes für Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs.1 und 4 BauGB unberührt.

§ 4

Textliche Festsetzungen

1. Im Geltungsbereich sind Wohngebäude mit fremdenverkehrlichen Nutzungen, landwirtschaftliche Nutzungen sowie kleinere nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig. Die fremdenverkehrliche Nutzung wird auf zusätzlich max. 2 Ferienwohnungen je Gebäude beschränkt wobei sichergestellt sein muss, dass eine Vermietung auf Dauer an einen wechselnden Personenkreis erfolgt.
2. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen für Hauptgebäude. Garagen, Carports und Nebengebäude im Sinne des §14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
3. Es gilt die Satzung über die Herstellung, Bereithaltung und Gestaltung von Stellplätzen und Garagen der Gemeinde Aitrang in Ihrer jeweils rechtswirksamen Fassung.
4. Für Neubauten gilt die eingetragene Firstrichtung als vorgeschlagen.
5. Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.
6. Die fachgerechte Versickerung des Niederschlagswassers von privaten, befestigten Flächen muss auf dem Grundstück geschehen und ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
7. Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.
8. Um durch eine Bebauung eine Verschlechterung für die Unter- und Oberlieger im Bereich der im Plan hingewiesenen Flächen zu vermeiden, ist durch den jeweiligen Bauwerber / Grundstücksbesitzer im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren ein entsprechender Nachweis zu führen. Die daraus resultierenden Maßnahmen sind durch den Bauwerber / Grundstücksbesitzer auszuführen.

9. Gestaltung:

- 9.1 Für Hauptgebäude sind Satteldächer zulässig. Als Dacheindeckung sind Dachpfannen oder Dachziegel in roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tönen zulässig.
- 9.2 Quergiebel dürfen 1/3 der Hauslänge nicht überschreiten. Der First des Quergiebels muss mind. 0,50 m unter dem des Hauptfirsts liegen.
- 9.3 Für alle Gebäude im Geltungsbereich gilt grundsätzlich: Die Traufseite des Gebäudes muss mind. 1/5 länger sein als die Giebelbreite.
- 9.4 Es sind nur verputzte Fassaden mit hellem Anstrich oder hellen Erdfarben, als auch Holzverschalungen in natürlichen Farbtönen zugelassen.
- 9.5 Der Dachüberstand an der Giebelseite wird mit mindestens 40 cm und der an der Traufseite mit mindestens 60 cm festgesetzt.
- 9.6 Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf den geeigneten Dachflächen in symmetrischer Anordnung und parallel zur Dachfläche zulässig.
- 9.7 Einfriedungen sind als Punktfundamente zulässig. Durchgängige Sockelmauern sind unzulässig. Um Durchschlupfmöglichkeiten für wildlebende Kleintiere (z.B. Igel) zu gewährleisten, ist durchgehend oder mindestens lückenweise ein Bodenabstand von mind. 15 cm einzuhalten.

§ 5

Grünordnerische Festsetzungen

1. Zulässig sind nur standortgerechte, heimische Obst- bzw. Laubbäume mit autochthoner Herkunft (s. beispielhafte Pflanzliste unter Hinweisen).
2. Die nicht überbauten und nicht für Zufahrten und Stellplätze benötigten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen. Es ist sicherzustellen, dass mindestens 20 % der genannten Flächen mit standortgerechten und heimischen Bäumen und Sträuchern bestanden sind (vgl. beispielhafte Pflanzliste unter Hinweisen).
3. Bei Rodungsmaßnahmen und Abbruch-, Sanierungs- und Umgestaltungsarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG zu beachten.

§ 6

Hinweise

1. Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freilächengestaltungsplan beizulegen.

2. Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorge-
maßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Was-
ser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von
mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie
Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor
Lichtschächten, ausgeführt werden.

3. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
4. Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auf-
tretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.
5. Die Dichtigkeit als auch der Nachweis über die ausreichende Dimensionierung
der Entwässerungseinrichtungen ist durch den Bauwerber zu erbringen.
6. Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser
eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung), so ist
rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich
der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.
7. Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten
des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung
oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das zuständige Landratsamt, Boden-
schutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Boden-
schutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.
8. Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor
Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden
(Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des
§12 BBodSchV zu verwerten.
9. Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen
und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die
Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.
10. Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Nieder-
schlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenut-
zungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde er-
forderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische

Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) bzw. TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) erfüllt sind.

11. Emissionsschutzfachliche Hinweise

Die von den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben und den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehenden Emissionen, wie sie von einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftungsform zu erwarten sind, sind unvermeidlich und müssen geduldet werden. Die Grenzwerte der Geruchsemissionen nach TA Luft dürfen nicht überschritten werden. Für die landwirtschaftlichen Betriebe dürfen die gemäß § 5 Abs. 1 BauNVO ausdrücklich ausgesprochenen Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt werden.

Die Emissionen, die von der Kirche ausgehen (überwiegend Glockengeläut), als auch das von Tieren ausgehende Glockengeläut, sind von den Bewohnern im Umfeld zu dulden. In der Nachtzeit (22:00 – 06:00 Uhr) sind die Grenzwerte gemäß TA Lärm einzuhalten.

12. Kommen bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage, unterliegen sie der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs.1 und 2 DSchG (Denkmalschutzgesetzes). Sie sind dann unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekanntzugeben.

13. Pflanzliste

Als standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher können beispielsweise gelten:

Acer campestre (Feldahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Betula pendula (Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Buche)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Quercus robur (Stieleiche)
Salix caprea (Salweide)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Tilia cordata (Winterlinde)

Obstbäume regionaler Sorten

Pflanzqualitäten:

Hochstämme, 2 xv., StU 10-12 cm
oder Heister, verpflanzt, mind.100 - 150 cm

Obstbäume: Halb- oder Hochstamm

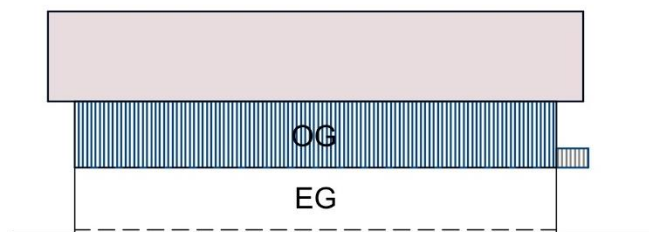
14. Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall der als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind diese nach der Satzung gleichwertig zu ersetzen. Dies sollte bis zur nächsten Vegetationsperiode erfolgen.

15. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Ausgleichsmaßnahmen

Der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich von flächenverändernden Eingriffen ist im Rahmen der Baugenehmigung zu ermitteln und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Es wird empfohlen, zukünftig erforderlich werdende Ausgleichsmaßnahmen in Form von Laubbaum- bzw. Obstbaumpflanzungen zur Durch- und Eingrünung vorzunehmen, da dies den dörflichen Charakter Wenglingens stärkt.

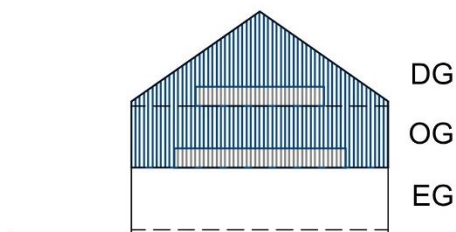
16. Gestalterische Hinweise

Neben den Festsetzungen unter 9.4 wird empfohlen die Fassadengestaltung gemäß nachfolgende Fassadentypen auszuführen.



TYP I

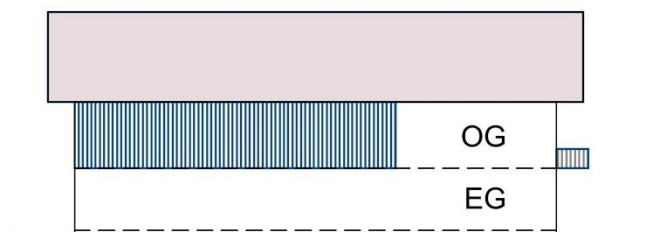
unabhängig der Länge <1,5



TYP I

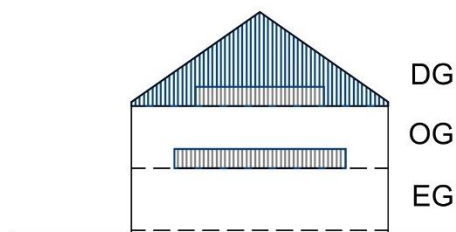
Straßenfassade

>2,0 >2,0
Balkone an Giebfassaden



TYP II

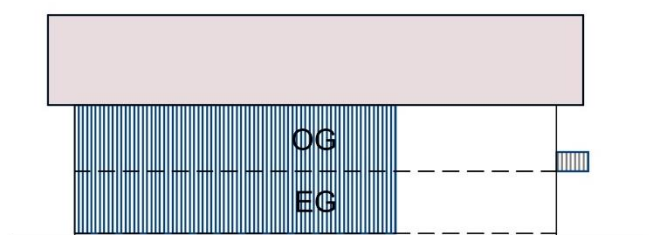
> 1/3 > 1/3 <1,5
>15,0m
Straßenfassade



TYP II

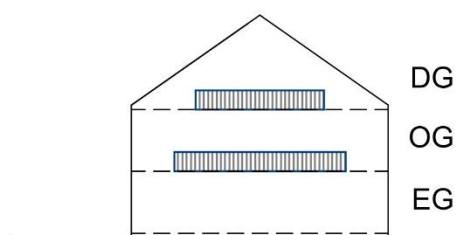
Straßenfassade

>2,0 >2,0
Balkone an Giebfassaden



TYP III

> 1/3 > 1/3 <1,5
>15,0m
Straßenfassade



TYP III

Straßenfassade

>2,0 >2,0
Balkone an Giebfassaden

§ 8

Inkrafttreten

Die Außenbereichssatzung „Wenglingen“ der Gemeinde Aitrang gem. § 35 Abs. 6 BauGB tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Aitrang, den

Michael Hailand
Erster Bürgermeister