Gemeinde **Windach**
Lkr. Landsberg a.L.

Außenbereichssatzung **An der Schlechtwiesstraße Ost**

Planfertiger 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

Aktenzeichen WIN 2-92

Bearbeitung: Vachev QS: Goetz

Plandatum 26.04.2022 (Satzungsbeschluss)
08.02.2022 (2. Entwurf)
19.10.2021 (Entwurf)

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 08/2020
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

A Präambel

§ 1 Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich der „Schlechtwiesstraße Ost", Gemeinde Windach werden gemäß der in der beigefügten Planzeichnung (M 1:1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 2 und Abs. 6 BauGB.
Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken und kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie
- einer Darstellung des Flächennutzungsplans für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen
  oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

B Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit

1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Als maximale GR (Grundfläche) sind 140 qm pro Hauptgebäude und Grundstück zulässig.

2.1 Die nach B 2 festgeschriebene Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden. Maßgebend ist die sich im Umgriff der Satzung befindliche jeweilige Baugrundstücksfläche.

3 Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

4 Es sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig. Für erdgeschossige Anbauten und Garagen sind auch begrünte Flachdächer zulässig.

5 Die maximal zulässige Firsthöhe wird auf 8,0 m festgelegt. Der höchste Punkt des Firstes darf dabei 577,0 m ü. NHN nicht überschreiten.

Die Firsthöhe wird gemessen von der natürlichen Geländeoberkante lotrecht unter dem First bis zum höchsten Punkt des Daches.

6 Zu erhaltende Baum- und Strauchvegetation

6.1 Je angefangene 200 qm Grundstücksfläche sind mindestens ein Laubbaum und zwei Sträucher zu pflanzen. Auf dem Grundstück vorhandene Laubbäume die der Mindest- Pflanzqualität entsprechen, sind auf diese Zahl anzurechnen.

6.2 Für alle Pflanzungen sind standortgerechte und gebietseigene Sträucher und Bäume zu verwenden.

Mindest-Pflanzqualität: Die zu pflanzenden Bäume müssen zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens folgender Qualität entsprechen: Hochstamm, 3 mal verpflanzt, 18-20 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe)
Die zu pflanzenden Sträucher müssen zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens folgender Qualität entsprechen: 1 mal verpflanzt, 60-100 cm Höhe

6.3 Die nach der Festsetzung B 6 zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall spätestens in der darauf folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

7 Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/ Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

8 Das gesammelte Niederschlagswasser ist im Trennverfahren zu beseitigen und darf nicht zusammen mit dem häuslichen Schmutzwasser beseitigt werden.

9 Flächen, auf welchen mit erhöhten Belastungen gerechnet werden muss, sind vor Niederschlagswasser zu schützen.

C Hinweise

1 bestehende Grundstücksgrenze

2 **435/1** Flurstücksnummer, z.B. 435/1

3 bestehende Bebauung

4 495,5 Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 565,0 m ü NHN

5 Abstandsflächen
Es gilt die Satzung der Gemeinde Windach über ein von der BayBO abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen in ihrer jeweils gültigen Fassung.

6 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:
Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Plangebiets Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Geländeoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/ oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

7 Grundwasser
Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich den jeweiligen Bauherren, die ihre Bauwerke bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern müssen.
Im Bereich der geplanten Bebauung ist bekannt, dass zeitweise Grundwasserstände auftreten können, die über das dort übliche Grundwasserniveau ansteigen können. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers und der Grundstücksentwässerungsanlagen oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn.

8 Altlasten
Im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung bekannt werden, ist die untere Abfall-/ Bodenschutzbehörde gemäß § 47 Abs. 3 KrWG und Art. 1 Satz 1 und 2 i.V.m. Art. 12 BayBodSchG zu informieren. Die weiteren Maßnahmen wie Aushubüberwachung nach § 51 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 KrWG und Art. 30 BayAbfG i. V .m. § 10 Abs. 2 Nrn. 5 - 8 KrWG, die Abstimmung von Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 und § 3 Nachweisverordnung und ggfs. nachfolgende Beweissicherungsuntersuchungen nach § 10 Abs. 1 S. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BBodSchG sind mit der unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen.

9 Bodenschutz

9.1 Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

9.2 Die Flächen für oberirdische Stellplätze und Grundstückszufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, weitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrasen) anzulegen.

9.3 Sollten Erkenntnisse zu gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen beim Planungsträger vorhanden sein, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen oder Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung bekannt werden, so sind diese gemäß § 9 Abs 5 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen. In diesem Fall ist die untere Abfall-/Bodenschutzbehörde gemäß § 47 Abs. 3 KrWG und Art. 1 Satz 1 und 2 i. V. m. Art 12 BayBodSchG zu informieren. Die weiteren Maßnahmen wie Aushubüberwachung nach § 51 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 KrWG und Art. 30 BayAbfG i.V.m § 10 Abs. 2 Nrn. 5 – 8 KrWG, die Abstimmung von Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 und § 3 Nachweisverordnung und ggfs. Nachfolgende Beweissicherungsuntersuchung nach 10 Abs. 1 S. 1 i. V. m. § 4 Abs. 2 BBodSchG sind mit der unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen.

10 Grünordnung

10.1 Der Ortsrand entlang der Grundstücksgrenzen ist mit Bäumen und Großsträuchern zu begrünen.

10.2 Die Pflanzung folgender gebietseigener, standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Bäume:
Acer campestre (Feld-Ahorn)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)
Alnus incana (Grau-Erle)
Betula pendula (Sand-Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Pyrus pyraster (Wild-Birne)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Salix alba (Silber-Weide)
Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)

Sträucher:
Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)
Frangula alnus (Faulbaum)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Prunus spinosa (Schlehe)
Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
Rosa arvensis (Feld-Rose)
Salix caprea (Sal-Weide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Darüber hinaus wird die Pflanzung von bienen- bzw. insektenfreundlichen Sträuchern und Bäumen sowie Obstbäumen empfohlen.

10.3 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 Artenschutz
Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen und Abbrucharbeiten dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar vorgenommen werden. Bei Arbeiten außerhalb dieser Zeiten ist sicher zu stellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind, z.B. durch eine ökologische Baubegleitung vor und während der Baufeldräumung. Die Maßnahmen sind vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt abzustimmen.
Vor Abriss der Bestandsgebäude sind Erhebungen (insbesondere im Bereich der holzverschalten Scheunengebäude) im Hinblick auf die mögliche Nutzung als Gebäudequartier durchzuführen und ggf. entsprechende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen zu entwickeln. Die Erhebungsergebnisse und Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

12 Denkmalschutz
Es wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung eines Vorhabens zu Tage kommen, der Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG unterliegen und der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.

13 Emissionsschutz
Durch die bestehende Landwirtschaft und den damit verbundenen Verkehr ist mit Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen, insbesondere zur Erntezeit auch an Sonn- und Feiertagen und nach 22:00 Uhr bzw. von 6:00 Uhr zu rechnen. Die Bewirtschaftung der angrenzenden oder in der Nähe liegenden landwirtschaftlichen Flächen und Hofstellen ist ohne Einschränkung zu dulden.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 08/2020. 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

Planfertiger München, den 06.05.2022
PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde Windach, den 19.05.2022
Erster Bürgermeister Richard Michl

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung der Außenbereichssatzung wurde vom Gemeinderat Windach am 07.09.2021 gefasst und am 17.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Die von der Satzung berührte Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden zum Satzungsentwurf in der Fassung vom 19.10.2021 in der Zeit vom 30.11.2021 bis 03.01.2022 beteiligt (§ 35 Abs. 6 Satz 4 BauGB)

3. Der geänderte Entwurf der vom Gemeinderat Windach am 08.02.2022 gebilligten Außenbereichssatzung in der Fassung vom 08.02.2022 wurde mit der Begründung in der Zeit vom 04.03.2022 bis 05.04.2022 erneut öffentlich ausgelegt (§ 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB)

4. Zu dem geänderten Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 08.02.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.03.2022 bis 05.04.2022 erneut beteiligt.

5. Die Gemeinde Windach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 26.04.2022 die Außenbereichssatzung in der Fassung vom 26.04.2022 gemäß § 35 Abs. 6 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel) Windach, den 19.05.2022
(Richard Michl, 1. Bürgermeister)

6. Der Satzungsbeschluss zur Außenbereichssatzung wurde am 23.05.2022 gemäß § 1 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 Satzung 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) Windach, den 23.05.2022
(Richard Michl, 1. Bürgermeister)