Gemeinde **Oberschleißheim**
Lkr. München

Außenbereichssatzung **Kalterbachweg**

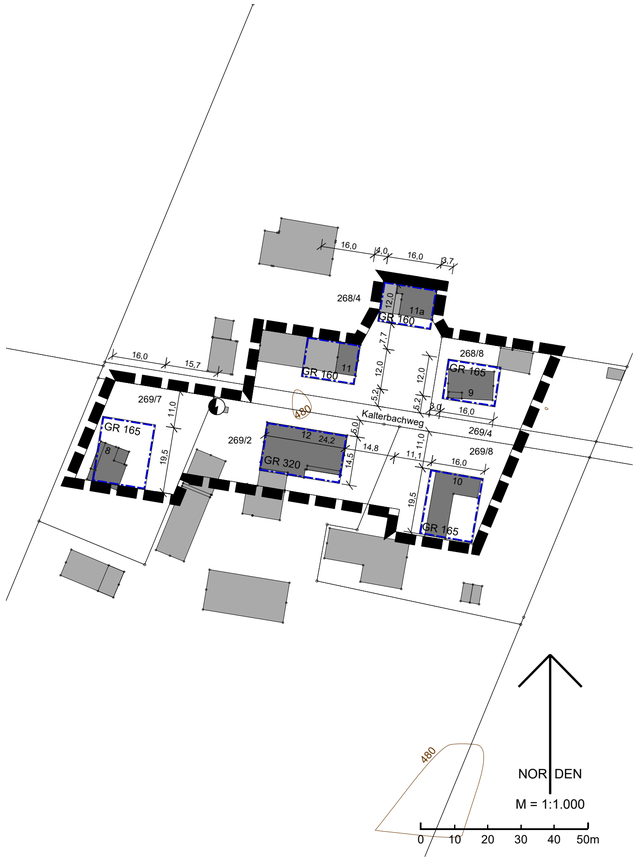
Planung **PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung Specht QS: Kastrup

Aktenzeichen OSH 2-94

Plandatum 24.04.2023 (Satzungsbeschluss)
24.10.2022 (2. Entwurf)
24.01.2022 (Entwurf)

Satzung



3.1.1 Für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen inkl. deren Überdachungen wird eine zusätzliche Grundfläche von 20 qm festgesetzt.

3.1.2 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl für Flur Nr. 269/7 und 269/8 von 0,5; für Flur Nr. 268/8 von 0,6; für Flur Nr. 268/4 von 0,7 und für Flur Nr. 269/2 von 0,9 überschritten werden.

3.2 Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

4 Immissionsschutz

4.1 An der Nord- und Ostfassade eines Wohngebäudes auf Flurstück 269/7 ist die Errichtung von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 nicht zulässig.

4.1.1 Ist dies nicht überall möglich, so sind an den betroffenen Fassadenabschnitten vor schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Festverglasungen (vorausgesetzt diese Räume verfügen zur Belüftung über Fenster an nicht geräuschbeaufschlagten Fassaden) oder verglaste Vorbauten oder in ihrer Wirkung gleichwertige Maßnahmen vorzusehen.

5 Bemaßung

5.1 16,0 Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

C Nachrichtliche Übernahmen

1 Der Geltungsbereich liegt im Landschaftsschutzgebiet "Münchner Norden im Bereich der Gemeinden Garching bei München, Ober- und Unterschleißheim".

D Hinweise und Empfehlungen

1 Flächen für Versorgungsanlagen

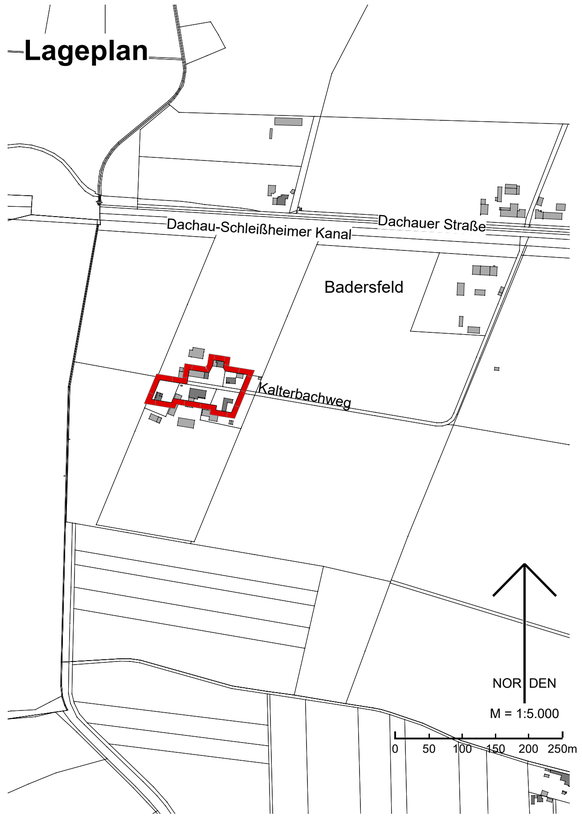
1.1 Trafostation

2 bestehende Grundstücksgrenze

3 438 Flurstücksnummer, z. B. 438

4 bestehende Bebauung

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



A Präambel

Die Gemeinde Oberschleißheim erlässt gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung folgende Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich, für den Bereich Badersfeld/ Kalterbachweg, Gemeinde Oberschleißheim.

B Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit

§ 1 Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich der Gemarkung Oberschleißheim, Gemeinde Oberschleißheim, Ortsteil Badersfeld werden gemäß der in der beigefügten Planzeichnung (M 1:1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Innerhalb der in 1.1 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.

1 Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Wohneinheiten

2.1 Baugrenze

2.1.1 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, Vordächer, Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen ausnahmsweise um bis zu 2,6 m Tiefe und bis zu einer Breite von 7,7 m insgesamt je Bauraum überschritten werden.

2.2 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

2.3 Je vollendete 350 qm Grundstücksfläche innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung ist 1 Wohneinheit zulässig.

2.4 Es wird offene Bauweise festgesetzt.

3 Maß der Nutzung

3.1 GR 165 Maximal zulässige Grundfläche in Quadratmetern, z.B. maximale Grundfläche 165 qm

6 Immissionsschutz

Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden auf den Fl. Nrn. 269/2, 269/8, 268/8, 268/4, ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens eine erneute Überprüfung der schalltechnischen Situation auf Basis der konkreten Eingabeplanung durchzuführen.

Im Zuge von Einzelfallprüfungen sind bei Um- und Neubauten die gegebenenfalls erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auszuarbeiten.

7 Grundwasser, Hochwasserangepasste Bauweise

Im Plangebiet ist mit höchsten Grundwasserständen bis zur Geländeoberkante zu rechen.

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen müssen Keller oder sonstige unterhalb anstehenden Geländes liegende Räume wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.

Das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich ist grundsätzlich genehmigungspflichtig.

Bauvorhaben sollten grundsätzlich hochwasserangepasst, d.h. erhöht gebaut werden, damit kein Zufluss von Oberflächenwasser, zu Tage tretendem Grundwasser bzw. Ausuferungen der Gewässer in die Gebäude möglich ist.

8 Landwirtschaft

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. vor 6:00 Uhr zu rechnen. Die Bewirtschaftung der angrenzenden oder in der Nähe liegenden landwirtschaftlichen Flächen und Hofstellen ist ohne Einschränkung zu dulden.

Bei zukünftigen Grenzbepflanzungen, welche an landwirtschaftlichen Flächen angrenzen, wird empfohlen ab einer Bewuchshöhe von 2 Metern Grenzabstände von mindestens 4 Metern zum Nachbargrundstück einzuhalten, um zukünftige Beeinträchtigungen zu vermeiden.

9 Denkmalschutz

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

8 Niederschlagswasser

Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV vom 01.10.2008 erfüllt und die zugehörigen Technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern. Die Technischen Regeln zur Versickerung sind zu beachten und ausreichende Flächen hierfür vorzusehen. Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer ist erlaubnisfrei sofern die Anforderungen der TRENOG vom 17.12.2008 erfüllt sind. In den übrigen Fällen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt München zu beantragen.

9 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.

10 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./29. 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 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.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 06/2021. 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 .....

.....
PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde Oberschleißheim, den .....

.....
Erste Bürgermeister Markus Böck

Verfahrensvermerke

1. Der Bau- und Werkausschuss hat in der Sitzung vom 29.07.2021 die Aufstellung der Außenbereichssatzung beschlossen.

2. Der Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 24.01.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.05.2022 bis 15.06.2022 öffentlich ausgelegt.

3. Zu dem Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 24.01.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.05.2022 bis 15.06.2022 beteiligt.

4. Der geänderte Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 24.10.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.11.2022 bis 28.12.2022 erneut öffentlich ausgelegt.

5. Zu dem geänderten Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 24.10.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.12.2022 bis 01.02.2023 erneut beteiligt.

6. Die Gemeinde Oberschleißheim hat mit Beschluss des Bau- und Werkausschusses vom 24.04.2023 die Außenbereichssatzung in der Fassung vom 24.04.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Oberschleißheim, den .....

(Siegel) .....
Erste Bürgermeister Markus Böck

7. Ausgefertigt

Oberschleißheim, den .....

(Siegel) .....
Erste Bürgermeister Markus Böck

8. Der Satzungsbeschluss wurde am ..... 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.

Oberschleißheim, den .....

(Siegel) .....
Erste Bürgermeister Markus Böck