

STADT GERMERING

Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von
Bauvorhaben im Außenbereich

Aufgrund des § 4 Abs. 4 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch - BauGB-
MaßnahmenG - i.d.F. der Bek vom 28.04.1993 (BGBl. II S. 622) i. V. m. Art. 23 BayGO
(BayRS 2020-1-1-I, geändert durch Gesetz vom 21. Nov. 1985, GVBL Seite 677) erläßt die
Stadt Germering folgende Außenbereichssatzung:

§ 1

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich der Gemarkung Unterpffaffenhofen
werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M = 1 : 1000) ersichtlichen Darstellungen fest-
gelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von
Wohnzwecken dienenden Vorhaben nach § 4 Abs. 4 WoBauErlG i. V. m. § 35 Abs. 2
BauGB.

Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB kann nicht entgegen-
gehalten werden, daß sie

- einer Darstellung des Flächennutzungsplanes für Flächen für die Landwirtschaft oder
Wald widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Für Fälle von Nutzungsänderungen gilt dies nur, wenn die Nutzungsänderung der Schaffung
von Wohnraum dient.

§ 3

1. Zulässig sind nur Wohnbauvorhaben, dazugehörige Nebengebäude, Garagen und
Stellplätze.
2. Offene Bauweise wird zwingend festgesetzt.
3. Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig. Die Höhenentwicklung darf nicht mehr als
E + I + DG betragen.
4. Die zulässigen Gebäudeausmaße richten sich nach den Größen der in der näheren
Umgebung vorhandenen Wohngebäude.

5. Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m einschließlich Betonsockel, gemessen von der Straßenoberkante zulässig. Nicht zulässig sind geschlossene Einfriedungen wie Mauern, Flechtzäune.

An den rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen sind nur offene, sockellose Einfriedungen bis zu einer Gesamthöhe von 1,50 m zulässig.
6. Hofflächen und Garagenvorplätze sind in wasserdurchlässiger Oberfläche auszugestalten.
7. Der Bauantrag muß einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan beinhalten. Dabei werden entsprechende Anforderungen, insbesondere an durchzuführende Ortsrandeingrünungsmaßnahmen und an sonstige Pflanz- und Erhaltungsgebote festgesetzt.
8. Für jeden Bauantrag ist die Freiflächengestaltung und die Eingrünung mit dem Sachgebiet Umweltschutz im Stadtbauamt Germering und der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Fürstenfeldbruck abzustimmen.
9. Pro 200 qm Grundstücksfläche ist mindestens 1 heimischer Laubbaum 1. Ordnung, Hochstämme, Mindestgröße: STU 18 - 20, Höhe 350 - 400 (z.B. Berg-, Spitzahorn, Buche, Stieleiche, Sommer-, Winterlinde, Bergulme) oder 1 Obstbaum zu pflanzen. Vorhandene Bäume der entsprechenden Arten sind zu belassen und werden auf das Pflanzgebot angerechnet.
10. Bei jedem Bauantrag, der sich auf die Ortsrandgestaltung auswirkt, sind angemessene Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung entlang der Grenze des Geltungsbereiches dieser Satzung zu treffen. Insbesondere ist alle 10,0 m ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung, Hochstämme, Stammbüsche, Mindestgröße: STU 14 - 16, Höhe 250 - 300 (z.B. Feldahorn, Heimbuche, Vogelkirsche, Gemeine Eberesche, Vogelkirsche, Hängebirke, Weiß-, Rotdorn) zu pflanzen. Die in diesem Bereich bereits bestehenden Bäume und Sträucher der angeführten heimischen Art sind zu belassen. Sie werden auf das Pflanzgebot angerechnet.
11. Am Ortsrand ist entsprechend der in der näheren Umgebung vorhandenen Eingrünung zusätzlich eine in Dichte und Form der Umgebungsbepflanzung angegliche Ergänzungsmaßnahme durch die Pflanzung heimischer Sträucher oder Kleinbäume (z.B. Hartriegel, Hasel, Liguster, Schwarzer Holunder, Schneeball, Pfaffenhütchen) vorzunehmen. Die in diesem Bereich bereits bestehenden Pflanzen der angeführten heimischen Art sind zu belassen. Sie werden auf das Pflanzgebot angerechnet.
12. Ausländische Baumarten oder gärtnerische Zuchtformen sind in diesem Bereich nicht zulässig.
13. Alternativ dazu kann der Ortsrand in einer Breite von mindestens von 10,0 m als Obstbaumanger gestaltet werden. Dabei sind auf einem 6,0 m breiten Streifen 2 Reihen von Obstbäumen (Hochstamm und Halbstamm) jeweils versetzt im Abstand von 8,0 m zu pflanzen. Ansonsten ist der Streifen als Wiese zu gestalten.
14. Soweit die Ortsrandabgrünung nicht auf dem Grundstück, auf dem das Bauvorhaben durchgeführt werden soll, erfolgen kann, muß der Erhalt der Pflanzung auf einem anderen Grundstück zugunsten der Stadt Germering dinglich gesichert werden.

§ 4

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Germering 07.11.1997



Dr. Peter Braun
Erster Bürgermeister



Verfahrenshinweise:

1

Der Stadtrat der Stadt Germering hat in seiner öffentlichen Sitzung am 11.07.1996 den Erlaß einer Satzung für den Ortsteil Nebel nach § 4 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG beschlossen.

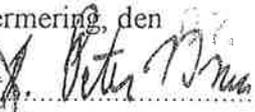
2.

Den betroffenen Bürgerinnen und Bürgern wurde in der Zeit vom 21.01.1997 bis 21.02.1997 und 16.06.1997 bis 18.07.1997 sowie bei einem Erörterungstermin am 08.09.1997 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Träger öffentlicher Belange wurden am Verfahren beteiligt.

3.

Der Stadtrat der Stadt Germering hat am 04.11.1997 den Satzungsbeschluß gefaßt.

 Germering, den 04.11.1997

Dr. Peter Braun
Erster Bürgermeister

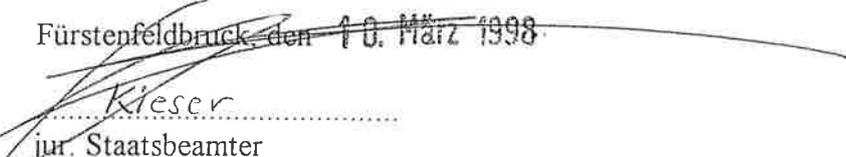
4

Die Satzung wurde gemäß § 4 Abs. 4 Satz 4 BauGB-MaßnahmenG i.V.m. § 34 Abs. 5 Satz 2 und § 22 Abs. 3 Satz 1 BauGB angezeigt.

Das Landratsamt Fürstfeldbruck hat eine Verletzung von Rechtsvorschriften bei der Aufstellung dieser Satzung nicht geltend gemacht (§§ 22 Abs. 3, 11 Abs. 3 BauGB)



Fürstfeldbruck, den 10. März 1998


jur. Staatsbeamter

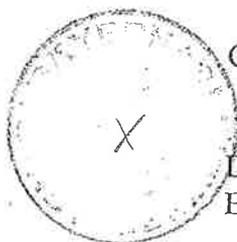
5.

~~05.01.1998~~

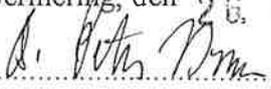
Vorstehende Satzung wurde am ~~05.01.1998~~ ortsüblich bekannt gemacht (§ 12 Abs. 1 BauGB).

Die Satzung ist damit nach § 12 Abs. 4 BauGB in Kraft getreten.

Auf die Rechtswirkung des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 Abs. 4 BauGB und des § 215 Abs. 1 BauGB und des § 9 BauGB-MaßnahmenG wurde hingewiesen.



Germering, den 26.02.1998


Dr. Peter Braun
Erster Bürgermeister



Planbeilage zur Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Bauvorhaben im Außenbereich lt. Beschluß des Stadtrates vom 04.11.1997
 Gemering den **03. 11. 1997**
 Planfertiger: Stadt Gemering

angeheftet: 05.01.1998
 abgenommen: 09.02.1998

