



Gemeinde Sauerlach

Außenbereichssatzung
Feistbauer

Satzung

Architekt

wasserhess architekturbüro

Markus Wasserhess

Dipl.Ing.(FH) Architekt BDB

Münchener Straße 9

82054 Sauerlach

t.08104.8882398

f.08104.8882388

buero@wasserhess.de

Erste Fassung vom 15.09.2026

A Präambel

Die Gemeinde Sauerlach erläßt gemäß § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeverordnung folgende Satzung über die Zulässigkeit des Vorhabens Feistbauer im Außenbereich für den Bereich Lanzenhaar, Gemeinde Sauerlach.

B Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit

- § 1 Die Grenzen des bebauten Bereiches im Außenbereich werden gemäß derin der beigefügten Planzeichnung (M 1:500) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Die Planzeichnung ist Bestandteil der Satzung.
- § 2 Innerhalb der in 1. festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleineren Handwerksbetrieben nach § 35 Abs. 2 und Abs. 6 BauGB.
- Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken und kleinen Handwerksbetrieben dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie
- einer Darstellung des Flächennutzungsplanes für Flächen der Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
 - die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

1.0 Geltungsbereich

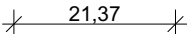
- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2.0 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Wohn-/Gewerbereinheiten

- 2.1 zur best.Werkstatt wird eine neue Lagerhalle erstellt

- 2.2  Baugrenze

3.0 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 GR1 560 Grundfläche Bestandsgebäude mit Terrassen, Balkonen und Vordächern (siehe B 1.1)
- GR2 825 max.zulässige Grundfläche für den Neubau Lagerhalle einschl.Bestandsgebäuden (ohne Fahr- und Stellplatzflächen), Fluchttreppen können diese Fläche überschreiten (um max. 15 m²).
- 3.2 WH1 5,30 max. zulässige Wandhöhe Aussenwand EG und OG
- WH2 6,70 max. zulässige Wandhöhe zurückvers.Außenwand DG
- 3.3 FH 7,65 maximal zulässige Firsthöhe
- 3.4 III maximal zulässig 3 Vollgeschosse, das dritte Vollgeschoss ist als Dachgeschoss auszubilden
- 3.5 Im Zuge einer energetischen Sanierung kann eine Aufdachdämmung (bis zu 20 cm) aufgebracht werden, ohne das eine Anpassung der Abstandsfläche notwendig ist. Ebenso ist es in diesem Zusammenhang möglich die Dachneigung am Drehpunkt Traufwand auf max. 35° zu erhöhen ohne das eine Abstandsflächenanpassung notwendig ist.
- 3.6  Maßzahlen
-  Maßzahlen Sichtdreieck

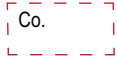
4.0 Dachgestaltung

- 4.1 SD Satteldach
- 4.2. 20° Dachneigung 20°
- 4.3  vorgeschriebene Firstrichtung

5.0 Verkehrsflächen

- 5.1  Straßenbegrenzungslinie
- 5.2  private Verkehrsfläche

6.0 Sonstige Festsetzungen

- 6.1.1  Fläche für Stellplatz, z.B. 2 Stellplätze
- 6.1.2  Fläche Carport (max.Höhe 4,20 m)
- 6.1.3  Fläche Lagercontainer (max.Höhe 3,00 m)
- 6.1.4 Baukörper

7.0 Grünflächen

- 7.1.1  zu erhaltender Großbaum
- 7.1.2  zu erhaltender Kleinbaum
- 7.1.3  zu pflanzender Großbaum
- 7.1.4  zu pflanzender Kleinbaum
- 7.1.5  private Grünfläche

C Hinweise und Empfehlungen

- 1.1 bestehende Grundstücksgrenze
- 1.2  Gebäude, Bestand
- 1.3  Zu- und Ausfahrt
- 1.4  Sichtdreieck, freizuhalten

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die festgesetzte Grundfläche GR1 beinhaltet die Bestandsgebäude mit Terrassen, Balkonen und Vordächern. GR2 beinhaltet die komplette Fläche der Lagerhalle (jedoch keine Zufahrten, Stellplätze, Hofflächen), und somit auch die Fläche GR1 (= Gesamtfläche).
- 2.2 Für die Flächen von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (Müllhäuschen, Gartenhäuschen etc.) sowie für Stellplätze und Zufahrten darf die zulässige Grundfläche GR1 nach §19 Abs.4 BauNVO soweit erforderlich bis zu einem Höchstmaß von GRZ 0,8 überschritten werden. Die zulässige Grundfläche GR2 darf ein Höchstmaß von 2.550 m² (einschließlich Tiefgaragenzufahrt) nicht überschreiten.

- 2.3 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen bei Beachtung der maximalen Grundfläche durch nachstehende Bauteile mit folgenden Abmessungen überschritten werden:

- Balkone, wenn diese nicht tiefer als 1,50 m sind, das Längenmaß des Einzelbalkones darf 4,50 m nicht überschreiten. Das Längenmaß der Gesamtbalkone pro Seite darf 27,00 m nicht überschreiten.
- Erker sind nicht zulässig.

3. Art der Baulichen Nutzung, Bauweise

- 3.1 Es wird eine Lagerhalle festgesetzt (1 Gebäude).
- 3.2. Abweichende Bauweise
Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 25 Meter zulässig sind.

4. Wandhöhe, Abstandsflächen

- 4.1 Als Bezugspunkt für Wand- und Firsthöhe wird die Lage FFB im Erdgeschoss der Lagerhalle (602,65 m ü.NN) festgelegt. Die maximale Wand-/Firsthöhe ist das Maß von FFB des EG der Lagerhalle bis zum Schnittpunkt der Wand mit OK Dachhaut, gemessen an der Außenkante der traufseitigen Außenwand (Wandhöhe) bzw. bis zur OK Dachhaut First (Firsthöhe).

5. Örtliche Festsetzungen

- 5.1.1 Dächer
Die Dachflächen der Lagerhalle ist als Satteldach auszubilden.
Dacheinschnitte, Gauben und Zwerchgiebel sind unzulässig.
- 5.1.2 Dachflächenfenster
Es sind Dachflächenfenster bis zu einer Einzelfläche von 1,5 qm zulässig.
- 5.1.3 Sonnenkollektoren, Photovoltaikeinrichtungen
Auf den Dachflächen sind Sonnenkollektoren und/oder Photovoltaikeinrichtungen ohne Flächenbeschränkung zugelassen. Das Aufständern von Sonnenkollektoren/Photovoltaikanlagen ist unzulässig.
- 5.2 Sockelzone, Höhenlage der Gebäude
Sockel von Gebäuden sind putzbündig, verblecht (Spritzwasserschutz) bzw. in gleichem Material und gleicher Struktur wie die Gebäudeaußenwand auszuführen.
Die Höhe des Fertigfußbodens des Erdgeschosses wird mit 602,65 m ü.NN festgelegt.
- 5.3 Abgrabungen
Abgrabungen sind nicht zulässig
- 5.4 Grundstückszufahrten
Vor der zur Straße ausgerichteten Ein-/Ausfahrt muss ein mind. 5 m großer Abstand zur Straßenbegrenzungslinie vorhanden sein. Dieser Stauraum sowie Grundstückszufahrten dürfen nicht eingefriedet werden.

- 5.5 Materialien, Fassadengestaltung
Als Material an Außenwänden der Lagerhalle sind naturbelassene oder hell getönte Holzschalungen sowie weiße oder hell getönte Putzflächen zulässig. Glasflächen sind unverspiegelt auszuführen.
- 5.6 Stellplätze
Der Stellplatznachweis ist entsprechend der gemeindlichen Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen in der Fassung vom 01.07.2025 zu führen.
- 5.7 Einfriedungen, Sichtschutz
Öffentlichen Flächen zugewandte Einfriedungen von Wohngärten sind als sockelloser, für Kleintiere durchlässiger, senkrechter Holzlattenzaun (Maximalhöhe 120 cm) auszuführen.
Trennungen von Parzellen untereinander können auch mit Maschendraht-/Metallstabmattenzaun vorgenommen werden. Zum Schutz der Kundenkraftfahrzeuge darf dieser Zaun bis zu 2.00 m Höhe erreichen.
- 6 Grünordnung**
- 6.1 Pflanzgebot
Sämtliche Pflanzen im MI sind mit den nachfolgend genannten einheimischen Pflanzarten (Pflanzenliste, siehe weitere Hinweise) und Mindestgrößen vorzunehmen.
Alle Pflanzen müssen der Güteklasse A des Bundes Deutscher Baumschulen entsprechen.
- 6.2 Pflanzgrößen
- 6.2.1 Kleinbäume
Hochstämme, 3x verpflanzt, m.B., St.U. 16-18 cm
- 6.2.2 Sträucher
Sträucher; mind.verpflanzt, 100-150 cm
- 6.3 Befestigungsflächen
Offene Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen (wasserdurchlässiges Pflaster, Rasenpflaster)

D. Weitere Hinweise

- 1.1 Die Ausdehnung befestigter Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen.
- 1.2 Die als „private Verkehrsfläche“ bezeichnete Fläche dient dem Betrieb der Werkstatt und ist Zufahrt zur Lagerhalle.
- 2.1 Wasserrwirtschaftliche Hinweise
Es sind keine Abwässer zu erwarten.
- 2.2 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen (auch Verkehrsflächen im Planungsgebiet) ist zu versickern.
3. Altlasten
Das Planungsgebiet ist nach bisheriger Kenntnis altlastenfrei. Sollten bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt werden, ist

- das Landratsamt München und das Wasserwirtschaftsamt München zu verständigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.
4. Müllbeseitigung
Für das Bauvorhaben sind keine weiteren Stellflächen für Mülltonnen vorzuhalten.
 5. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind unverzüglich gemäß Art.8 Abs 1-2 DSchG dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
 6. Baumschutz, Artenschutz
Bei Baumaßnahmen ist die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen sowie die RAS-LP4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren zu beachten.
Etwaige Rodungen müssen außerhalb der Vogelbrutzeit (1.März – 30.September) vorgenommen werden. Auch außerhalb der Vogelbrutzeit sind zu fällende Gehölze auf besetzte Höhlen oder Spalten zu untersuchen, um etwaige Verstöße gegen Artenschutzrecht zu vermeiden.
 - 7.1. Pflanzenliste
 - 7.1.1 Kleinbäume

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
 - 7.1.2 Strauchpflanzungen, heimische Arten, z.B.

Cornus mas	Kornellkirsche
Corylus avellana	Hasel
Ribes aureum	Gold-Johannisbeere
Amelanchier laevis	Hängende Felsenbirne
Amelanchier lamarckii	Kupferfelsenbirne
Prunus mahaleb	Felsenkirsche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
 - 7.1.3 Negativliste

Thuja	Lebensbaum
Chamecyparis	Scheinzypresse
 8. Auf die Regelung der Abstandsflächen gemäß Art.6 Abs.5 Satz 1 Bayerische Bauordnung wird verzichtet. Das Gebäude ist durch den Vorhabens- und Erschließungsplan in seinen Ausmaßen klar definiert.

E. Hinweise zur Wasserwirtschaft

- 1.1 Das Oberflächenwasser muss auf dem eigenen Grundstück der Versickerung zugeführt werden. Vorrangig sind eine breitflächige Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzone und Rückhaltemaßnahmen (z.B. Regentonnen, Zisterne) zur Beregnung der Grünflächen anzustreben. Erst wenn alle Möglichkeiten einer breitflächigen Versickerung ausgeschöpft sind, soll eine gezielte Versickerung umgesetzt werden. Als Versickerungsanlagen sind Mulden-, Rohr- oder Rigolenversickerung sowie Sickerschächte bzw. eine

- Kombination dieser Anlagen möglich. Grundwasser schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden.
- 1.2 Das Niederschlagswasser von Dach- und befestigten Freiflächen kann gemäß Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) erlaubnisfrei versickert werden, wenn die Anforderungen der NWFreiV und die dazugehörigen „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) beachtet werden. Vom Bauwerber ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV anzuwenden ist. Ist dies der Fall, ist Planung und Ausführung der Versickerungsanlagen unter Beachtung der einschlägigen Regelwerke eigenverantwortlich durchzuführen. Andernfalls ist beim Landratsamt München ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zu stellen. Für die Bemessung und Planung der Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) verwiesen.
- 1.3 Für Dachflächen und Ableitungen sind nach Möglichkeit nicht metallische Materialien zu wählen. Soweit trotzdem metallische Werkstoffe Verwendung finden, sollen diese mit einer abtragsfreien Schutzschicht versehen sein.

F. Allgemeine Hinweise

- 1.1 Die in der Satzung aufgeführten DIN-Vorschriften können im Rathaus der Gemeinde Sauerlach, Bauamt während der Dienstzeiten oder nach Vereinbarung eingesehen werden.

G. Verfahrensvermerke

1. Die Gemeinde Sauerlach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 26.03.2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Aufgrund von Schwierigkeiten, den Bebauungsplan im Außenbereich rechtsgültig zu beschließen wird nun diese Außenbereichssatzung beschlossen.

Der Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 15.09.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von vier Wochen vom 13.10.2026 mit 10.11.2026 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom nach § 4 Abs.2 BauGB unter Fristsetzung bis 10.11.2026 nach § 4 Abs.1 BauGB beteiligt.

Der Satzungsbeschluss zur Außenbereichssatzung in der Fassung vom wurde vom Gemeinderat am gefasst (§ 10 Abs.1 BauGB).

Sauerlach, den

Siegel

.....
Michael Hohenleitner, Erster Bürgermeister

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses der Außenbereichssatzung durch die Gemeinde erfolgte am Dabei wurde auf die Einsehbarkeit und auf die Rechtsfolgen der §44, 214 und 215 BauGB hingewiesen. Mit Bekanntmachung trat die Außenbereichssatzung in der Fassung vom in Kraft (§ 10 Abs.3 BauGB).

Sauerlach, den

Siegel

.....
Michael Hohenleitner, Erster Bürgermeister