

# AUSSENBEREICHSSATZUNG "PAGENHARD"



## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Westheim erlässt aufgrund

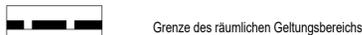
- der § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses jeweils gültigen Fassung die

## Außenbereichssatzung "Pagenhard"

als **SATZUNG**.

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich der Gemeinde Westheim werden gemäß der in der Planzeichnung (M = 1:2.000) ersichtlichen Darstellungen (Geltungsbereich) festgelegt. Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

### § 2 Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken oder 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.

Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB unberührt.

### § 3 Zulässigkeitsbestimmungen

Vorhaben im Sinne des § 2 sind nur gemäß folgender Bestimmungen zulässig:

- es sind nur Einzelhäuser zulässig;
- je Wohngebäude sind maximal zwei (2) Wohnungen zulässig, zusammengebaute Gebäude auf einem Grundstück zählen als ein Wohngebäude;
- es sind maximal zwei (2) Vollgeschosse zulässig;
- Als Dacheindeckung sind nur nicht glänzende Dachziegel oder Betondachsteine im Farbspektrum von rot bis rotbraun und von grau bis anthrazit sowie Dachbegrünungen

- Dachaufbauten in Form von Gauben, Zwerchgiebeln, Quergiebeln und dergleichen sind erst ab einer Dachneigung von 38° zulässig, die Gesamtbreite der Dachaufbauten je Dachseite darf max. 1/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite betragen;
- Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie (Photovoltaikanlagen und Solarthermieanlagen) auf den Dachflächen sind in gleicher Neigung wie das Dach zu installieren, bzw. in die Dachfläche zu integrieren;
- Flächen für Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise anzulegen.

### § 4 Hinweise

Folgende zeichnerische und textliche Hinweise sind zu beachten:

- bestehendes Haupt- und Nebengebäude
  - bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer z. B. 2801
  - Bodendenkmal mit Aktennummer z. B. D-5-7029-0003
  - Baudenkmal mit Aktennummer z. B. D-5-77-179-30
  - Landschaftsschutzgebiet mit ID z. B. LSG-00565.01
  - Biotop mit Biotopeflächen Nr. z. B. 7029-1157-003
  - bestehendes Ökoflächenkataster (Ausgleich/Ersatz) mit ÖFK-Lfd-Nr. z. B. 1001004
- h. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.
- i. Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen, auch nachts sowie an Sonn- und Feiertagen zu rechnen. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen. Außerdem sind von landwirtschaftlichen Hofstellen ausgehende Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen als ortsüblich hinzunehmen.
- j. Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bestehende bauliche Anlagen genießen Bestandsschutz.
- k. Im Planbereich der Außenbereichssatzung sind nach derzeitiger Aktenlage keine Altlasten (Altablagerungen oder Altstandorte), schädlichen Bodenveränderungen bzw. entsprechende Verdachtsflächen bekannt. Sollten im weiteren Verfahren oder bei Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen oder sonstige Bodenverunreinigungen bekannt werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Ansbach und das Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen zu informieren.
- l. Bauvorhaben im Außenbereich gem. § 35 BauGB sind aufgrund ihrer Auswirkungen auf Natur und Landschaft als Eingriff gem. der Definition des Bayerischen Naturschutzgesetzes zu werten und ökologisch auszugleichen.

Zur landschaftlichen Einbindung der jeweiligen Bauvorhaben ist eine wirksame Eingrünung durchzuführen.

Dem Antrag auf Baugenehmigung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Flächenbilanzierung bzgl. der neu zu versiegelnden Flächen und der Ausgleichsmaßnahmen beizulegen.

- Der spezielle Artenschutz gem. § 44 BNatSchG ist bei der Bauvorbereitung und -durchführung zu beachten.
  - Bauvorhaben sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.
  - Der Ortsteil Pagenhard wird mittels Kleinkläranlagen abwassertechnisch entsorgt, d.h. die Abwasserbeseitigung muss in einer Kleinkläranlage mit biologischer Reinigung erfolgen.
- Für die Einleitung des gereinigten Abwassers in ein Gewässer ist eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis mit Zulassungsfiktion (Art. 15 i. V. m. Art. 70 BayWG) erforderlich, d.h. für den Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis muss ein Gutachten eines Privaten Sachverständigen in der Wasserwirtschaft mit dem Anerkennungsbereich Kleinkläranlagen beim Landratsamt vorgelegt werden.
- Eine Versiegelung der Geländeoberflächen ist soweit möglich zu vermeiden.
  - Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser auf den Grundstücken sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung-NWFreiV), die hierzu eingeführten Technischen Regeln (Technischen Regeln (TRENKW und TREN OG), in den jeweils aktuellen Versionen, zu beachten.
- Es wird darauf hingewiesen, dass eine erlaubnisfreie Versickerung primär eine flächenhafte Versickerung voraussetzt. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist so rechtzeitig beim Landratsamt zu beantragen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann.

Bei der Planung sind das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und das DWA-A 138, in den jeweils aktuellen Versionen zu berücksichtigen.

Eine Versickerung von Regenwasser darf ausschließlich über unbelastete Bodenflächen erfolgen.

- Bei geplanten Baumpflanzungen in Bereich von Ver- und Entsorgungsanlagen ist das Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Telekommunikationslinien nicht behindert wird.
  - Die Planzeichnung ist für die Maßentnahme nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
  - Sollten im Zuge von Baumaßnahmen evtl. Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, sind diese im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen zu beantragen.
  - Bei Einbinden von Baukörpern ins Grundwasser wird empfohlen, die Keller wasserdicht auszubilden und die Ölkanten gegen Auftrieb zu sichern.
  - Es wird darauf hingewiesen, dass Gebäude auch abseits von oberirdischen Gewässern Gefahren durch Wasser (z. B. Starkregenereignisse etc.) ausgesetzt sein können. Bei Starkregenereignissen und lokalen Unwetterereignissen können Straßen und Grundstücke überflutet werden. Dies sollte bei der Ausbildung von Kellern und deren Öffnungen sowie bei der Anlage von ebenerdigen Gebäudeöffnungen etc. Beachtung finden.
- Durch neue Bebauung darf es zudem zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (§37 WHG).

### § 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

## VERFAHRENSVERMERKE

(Verfahren nach § 13 BauGB)

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 35 Abs. 6 BauGB die Aufstellung der Außenbereichssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom ..... wurde gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht.
- Die Gemeinde Westheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... die Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB in der Fassung vom ..... beschlossen.
- Ausgefertigt  
Westheim, den .....
- Der Satzungsbeschluss wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Außenbereichssatzung ist damit in Kraft getreten. Die Außenbereichssatzung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über ihren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Herbert Weigel  
Erster Bürgermeister

Siegel

Westheim, den .....

Herbert Weigel  
Erster Bürgermeister

Siegel

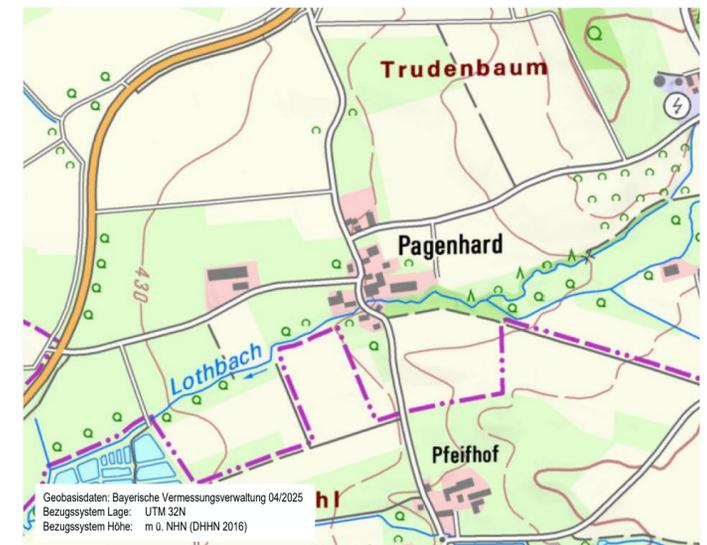
# GEMEINDE WESTHEIM LANDKREIS WEISSENBURG-GUNZENHAUSEN

## AUSSENBEREICHSSATZUNG "PAGENHARD"

Fassung zur öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 i.V.m § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

### ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 10.000



ENTWURFSVERFASSER:

PPAFFENHOFEN, DEN 18.08.2025

**Wipfler PLAN**

Architekten Stadtplaner  
Bauingenieure  
Vermessungsingenieure  
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124  
85276 Pfaffenhofen  
Tel.: 08441 5046-0  
Fax: 08441 504629  
Mail info@wipflerplan.de

Proj.Nr.: 3197.017