

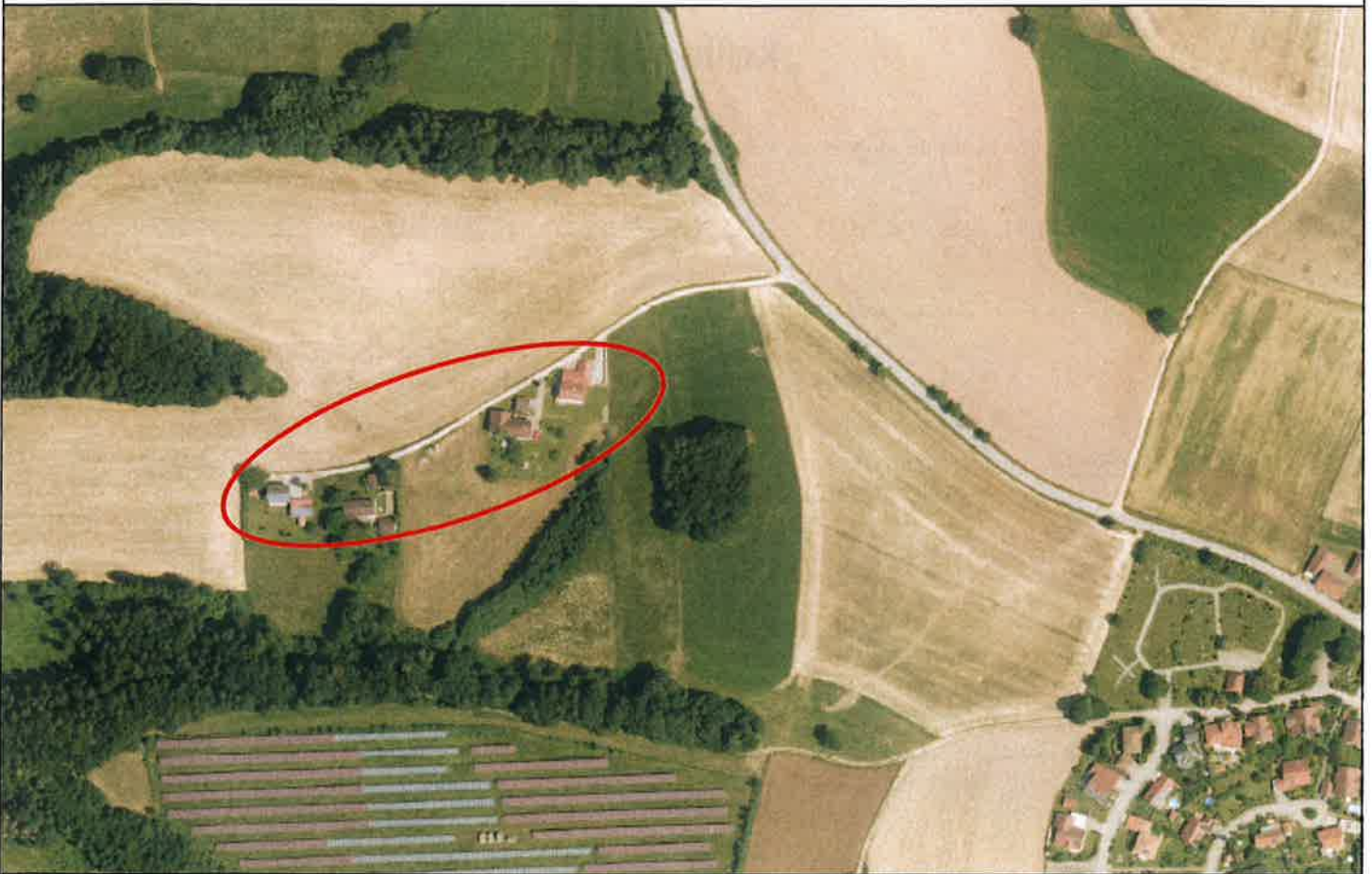
Außenbereichssatzung "Kalteneck"



Gemeinde: Markt Windorf
Landkreis: Passau
Regierungsbezirk: Niederbayern

| Endfassung

12.05.2026



Planfertiger:

WM-Planung
Weinzierl Manfred
Lehenstraße 33
94538 Fürstenstein
Nammering
TEL. 08544/1683



Satzung

gem. § 35 Abs. 6 BauGB

über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich im Bereich

„Kalteneck“

Der Markt Windorf erlässt gemäß § 35 Abs. 6 BauGB folgende Außenbereichssatzung
„Kalteneck“

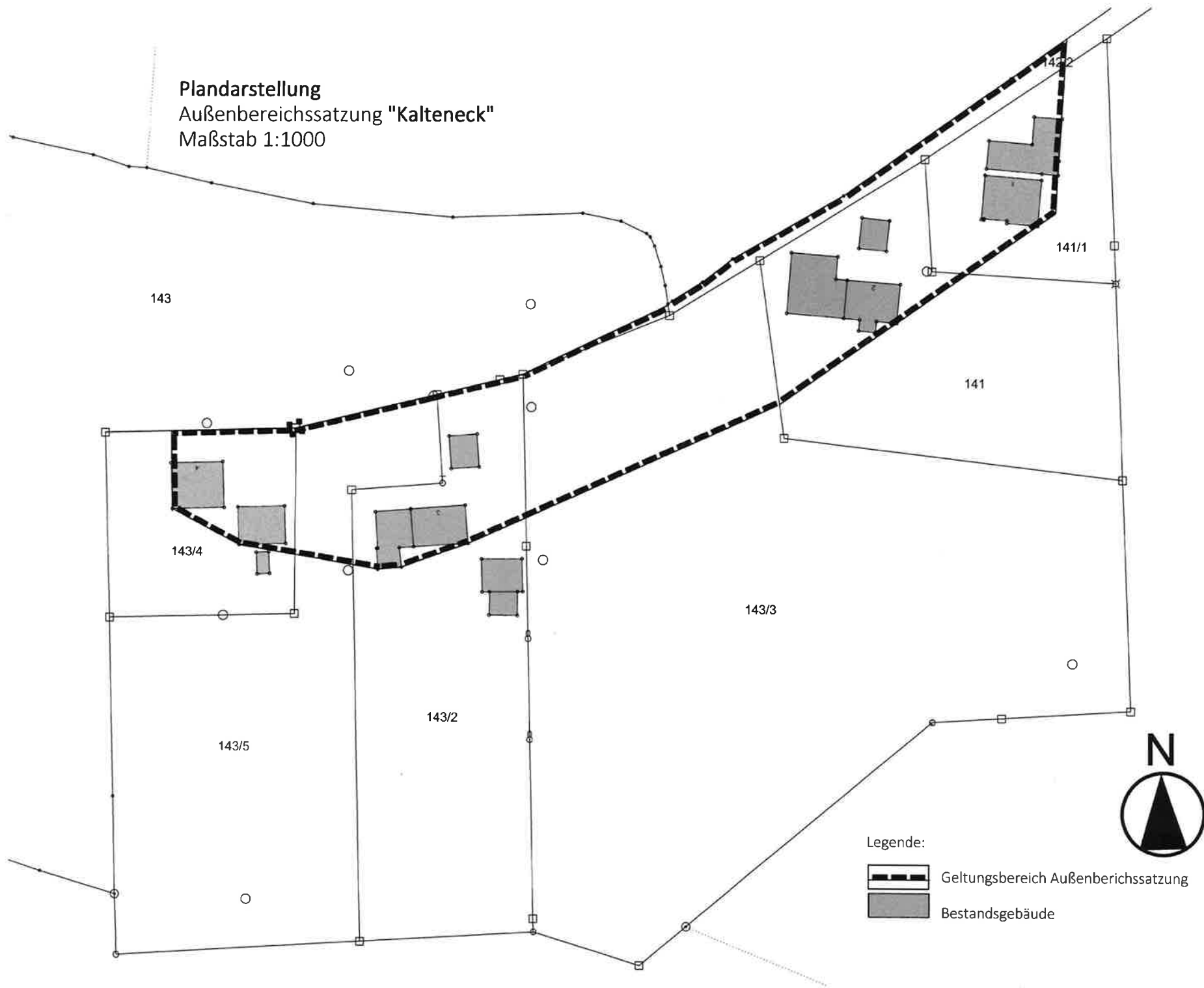
§1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs dieser Satzung ergeben sich aus dem beigefügten Lageplan im Maßstab 1: 1.000, der Bestandteil dieser Satzung ist. Er umfasst Teilflächen der **Fl.Nr 143/4; 143/5; 143/2; 143/3; 142/2; 141; 141/1** der Gemarkung Rathsmannsdorf.

§2 Zulässigkeit von Vorhaben

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

Plandarstellung
Außenbereichssatzung "Kalteneck"
Maßstab 1:1000



§3 Textliche Festsetzungen

1. Je Gebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Neubauten haben sich der bestehenden ländlichen Bebauung unterzuordnen.

2. Gestaltung der baulichen Anlagen:

2.1. Anzahl der Vollgeschosse max. II

2.2. Wandhöhe max. 7.00m ab Urgelände
Wandhöhe: Urgelände bis Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite

2.3. Dachform Satteldach 16-30° oder Pultdach,
bei untergeordneten Bauteilen auch Flachdach

3. Aufschüttung und Abgrabung

Das Urgelände ist weitestgehend zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,20m über/unter Urgelände zulässig.

4. Beseitigung Oberflächenwasser sowie Schmutzwasser

4.1 Schutz des Grundwassers:

Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink-, oder bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentration aufweisen kann, sind die Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink-, oder Bleidachfläche über 50m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswasser Anlagen verwendet werden, die der Bauart zugelassen sind.

4.2 Beseitigung von Oberflächenwasser

Anfallendes Oberflächenwasser ist nach den jeweiligen aktuellen technischen Vorschriften zu beseitigen. Aus der zusätzlichen Bebauung darf sich keine Verschlechterung angrenzender Gewässer ergeben. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren aufzuzeigen.

Zur Verringerung des Niederschlagswassers wird empfohlen, das Niederschlagswasser in einer geeigneten Zisterne zu puffern und breitflächig auf eigenem Grundstück versickern zu lassen.

Außerdem darf das Oberflächenwasser nur auf eigenem Grundstück versickert werden und nicht auf öffentlicher Verkehrsfläche abgeleitet werden.

4.3 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung ist durch Kleinkläranlagen nach den jeweils geltenden wasserrechtlichen Vorschriften sicherzustellen.

5. Einmündungen und Zufahrten

Die dem Satzungsgebiet nächstgelegene und zur Erschließung heranzuziehende Straße ist eine im Privateigentum stehende Erschließungsanlage. Der gesamte Geltungsbereich kann über diese Privatstraße ordnungsgemäß angefahren werden. Darüber hinaus ist die Privatstraße mit einem zugunsten der weiter hinter liegenden Grundstückseigentümer eingetragenen Fahrrecht belastet, sodass die Inanspruchnahme der Straße zur Herstellung der verkehrlichen Erschließung des Baugrundstücks rechtlich zulässig und tatsächlich gesichert ist.

§4 Grünordnerische Festsetzungen

Für Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB bleibt die Geltung der Vorschriften über die Eingriffsregelung nach §§ 14 ff BNatSchG unberührt, d. h. für jedes Einzelbauvorhaben ist die Eingriffsregelung nach §§ 15-18 BNatSchG im Baugenehmigungsverfahren durchzuführen und gegebenenfalls Ersatzmaßnahmen festzusetzen, welche in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan darzustellen sind.

§5 Hinweise

Duldungsverpflichtung:

In unmittelbarer Umgebung des Geltungsbereichs muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen gerechnet werden, wie z. B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen auch am Wochenende, an Feiertagen und zu Nachtzeiten. Diese sind aufgrund des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

Bodendenkmäler:

Treten bei Baumaßnahmen Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

§6 In-Kraft treten

Diese Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Windorf, 23. JULI 2026



Markt Windorf
1. Bürgermeister
Christian Bernkopf



**Außenbereichssatzung „Kalteneck“ der Marktgemeinde Windorf,
Gemarkung Rathsmannsdorf gem. § 35 Abs. 6 BauGB**

I. Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat Windorf hat in der Sitzung vom 09.12.2025 gemäß § 35 Abs. 6 BauGB die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Kalteneck“ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.12.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 06.11.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §35 Abs. 6 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.12.2025 bis 30.01.2026 beteiligt.
3. Der Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 06.11.2025 wurde mit der Begründung gemäß §35 Abs. 6 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.12.2025 bis 30.01.2026 im Internet veröffentlicht.
Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten:

Öffentliche Auslegung im Rathaus, Anschrift: Marktplatz 23, 94575 Windorf, während folgender Zeiten:

Montag bis Freitag: 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr,

Montag, Dienstag: 13:30 Uhr bis 16:00 Uhr,

Donnerstag: 13:30 Uhr bis 17:00 Uhr.

Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

4. Der Markt Windorf hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 21.07.2026 die Außenbereichssatzung in der Fassung vom 12.05.2026 als Satzung beschlossen.
5. Ausgefertigt

Markt Windorf, den **23. JULI 2026**



Markt Windorf
1. Bürgermeister
Christian Bernkopf



24. JULI 2026

6. Der Satzungsbeschluss zur Außenbereichssatzung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB i. V. m. §35 Abs. 6 Satz 6 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Außenbereichssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Die Außenbereichssatzung ist damit in Kraft ~~getreten~~.

Markt Windorf, den **24. JULI 2026**



Markt Windorf
1. Bürgermeister
Christian Bernkopf

