

# GEMEINDE WACKERSBERG

Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen



## Einbeziehungssatzung "Ganterstattweg"

§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Fassung vom

15.11.2016

**Gemeinde Wackersberg**

**Bachstraße 8**

**83646 Wackersberg**

**Tel.: 08041/79928-0 Fax: 08041/79928-29**

**Verfasser  
Planungsbüro Peter Gerg**

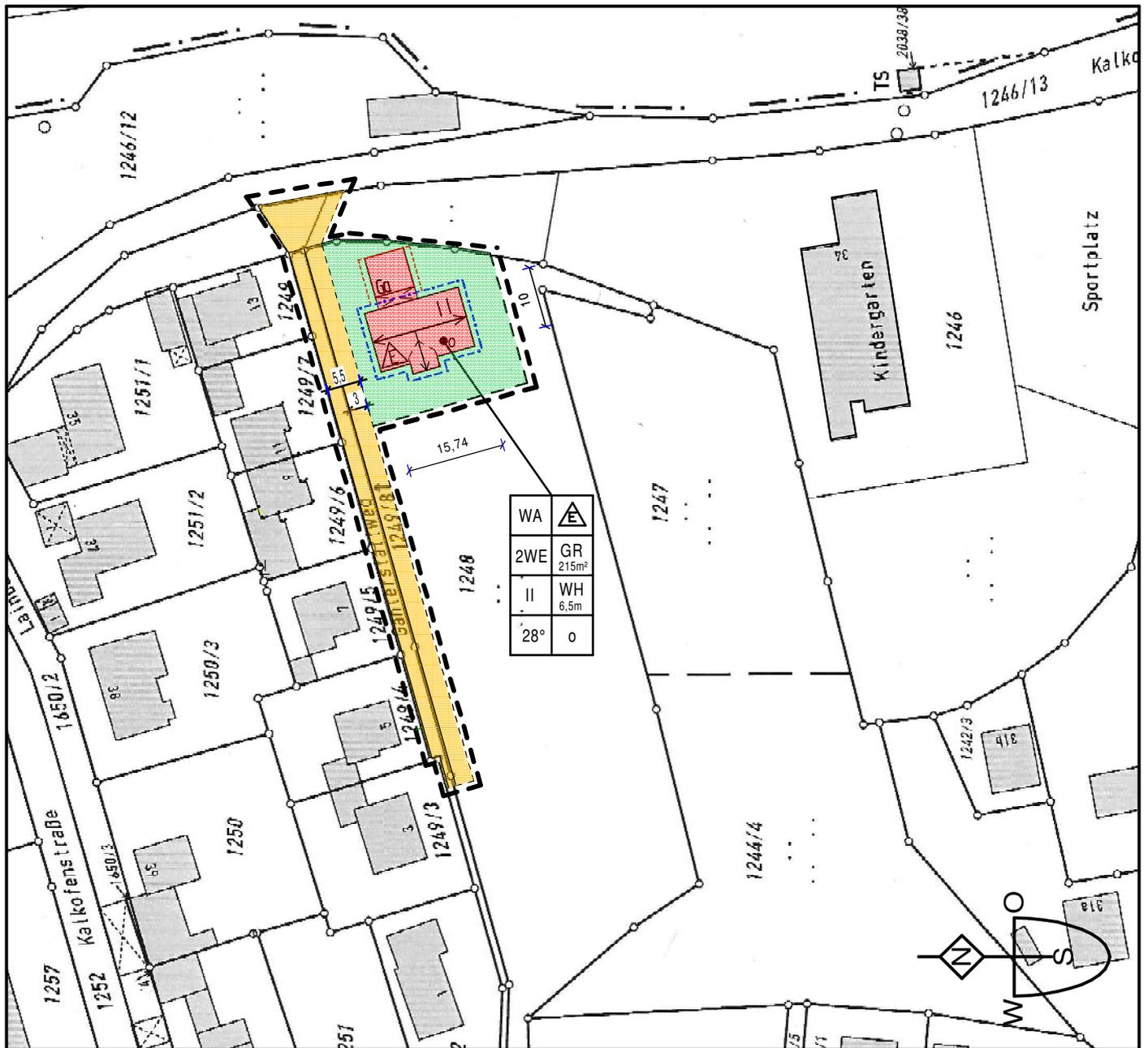
**Stefan-Glonner-Str.6**

**83661 Lenggries**

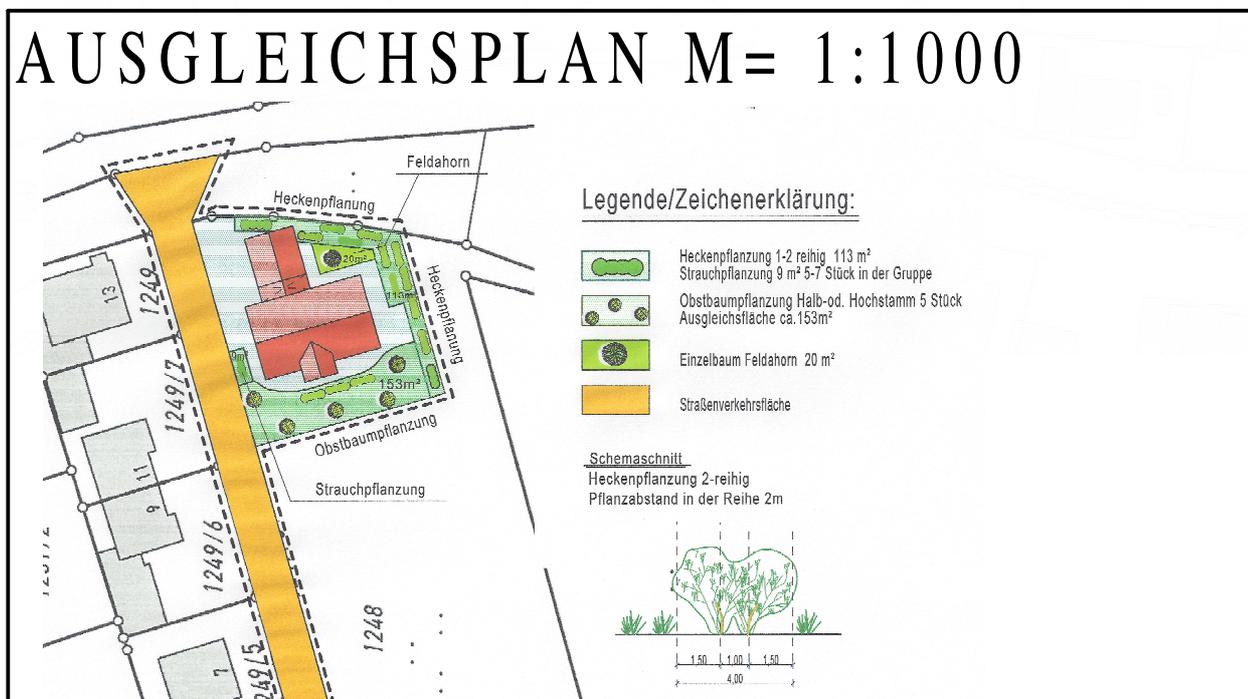
**Tel.:08042/509026 Fax 08042/509027**



# LAGEPLAN M= 1:1000



# AUSGLEICHSPPLAN M= 1:1000



## 2. Festsetzungen

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	Allgemeines Wohngebiet
2	max. 2 Wohneinheiten

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
28°	Dachneigung
6,50	Wandhöhe vom Hauptgebäude als Höchstmaß 6,50m gem. Art 6 BayBO
215	GR 215 maximal zulässige Grundfläche in m <sup>2</sup>

### BAUWEISE , BAULINIE, BAUGRENZEN

o	Offene Bauweise
	nur Einzelhäuser zulässig
	Baugrenze

### VERKEHRSFLÄCHEN

	Straßenverkehrsflächen
---	------------------------

### GRÜNORDNUNG

Bei dem künftigen Baugrundstück sind mind. 5 Obstbäume neu zu pflanzen, die Situierung bleibt frei wählbar.

Durch Strauchpflanzung im Süden und Westen ist ein "grüner Ortsrand" sicherzustellen

### SONSTIGE PLANZEICHEN

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Garagen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Firstrichtung Hauptgebäude

### HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

	bestehende Grundstücksgrenzen
1248	Flurstücksnummern
	geplante Grundstücksgrenzen
	Bestehende Gebäude
	Vorgeschlagene Baukörperform

## **Entwässerung**

Für das abfließende, unverschmutzte Niederschlagswasser gelten die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW). Das anfallende Niederschlagswasser ist oberflächlich über eine belebte Bodenschicht (mind 20cm Oberboden) flächenhaft zu versickern.

Kann die Flächenversickerung nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung über Sickerschächte ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine der vorgenannten Lösungen ausschließen. In diesem Fall ist eine ausreichende Vorreinigung vorzuschalten.

Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist durch einen Sickerversuch nachzuweisen. Das Regelwerk ATV-Arbeitsblatt A 138 und Merkblatt ATV-DVWK-M 153 sind zu beachten.

## **Starkniederschläge und Grundwasser**

Die im Planungsgebiet nicht bekannten Grund- und Hochwasserstände liegen in der Eigenverantwortung der Bauwerber, die notwendigen Ermittlungen vor Planungsbeginn durchzuführen. Bei Hochwasserereignissen kann ein Eindringen von Grundwasser in die Kellergeschosse nicht ausgeschlossen werden. Es wird dringlich empfohlen, die Kellergeschosse wasserdicht auszuführen.

Bei einer zu erwartenden Bauwasserhaltung beim Baugrubenaushub, ist beim Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis (Art. 15 BayWG, Beschränkte Erlaubnis bzw. Art. 70 BayWG, Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) einzuholen.

## **Denkmalschutz**

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuelle zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht nach Art.8 Denkmalschutzgesetz an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unterliegen. Sollten bei den Aushubarbeiten Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf Altlasten bzw. Bodenverunreinigungen hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen. Die Aushubmaßnahme ist dann zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

## **Ver- und Entsorgung**

Alle Wohngebäude sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde anzuschließen. Die Entsorgung des Abwassers hat über die gemeindliche Kanalisation zu erfolgen. Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sind vor Bezugsfertigkeit anzuschließen.

## **Landwirtschaft**

Im Baugebiet haben die Bauwerber die landwirtschaftlichen Immissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubentwicklungen) die von angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen ausgehen, unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.

## **Örtliche Bauvorschrift**

Die Ortsgestaltungssatzung (OGS) der Gemeinde Wackersberg vom 06.09.1994 ist einzuhalten.

## § 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Wackersberg, den *23.01.2017*

.....  
Alois Bauer Erster Bürgermeister

## VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Wackersberg hat in der Sitzung vom 17.05.2016 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Ganterstattweg" Teilfläche der Flur-Nr. 1248, Gmkg. Wackersberg beschlossen. Den Planentwurf der Fassung vom 17.05.2016 gebilligt. Der Beschluss wurde am 19.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung in der Fassung vom 17.05.2016 hat von *30.05.2016* bis *07.07.2016* stattgefunden.
3. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 17.05.2016 hat von *30.05.2016* bis *07.07.2016* stattgefunden. Aufgrund im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß §4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurde der Entwurf der Einbeziehungssatzung mit Begründung geändert.
4. Die Gemeinde Wackersberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom *17.01.2017* die Einbeziehungssatzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom *15.11.2016* als Satzung beschlossen.

Wackersberg, den *17.01.2017*

Gemeinde Wackersberg

-----  
Alois Bauer, Erster Bürgermeister

Die Planzeichnung sowie der Textteil in der Fassung vom *15.11.2016* sind Bestandteil des Satzungsbeschlusses.

Die Satzung wurde am *23.01.2017* im Rathaus der Gemeinde Wackersberg, Bachstr.8, zur Einsichtnahme niedergelegt.

Der Satzungsbeschluss und die Niederlegung der Satzung wurde am *23.01.2017* gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich an der Gemeindetafel bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die Einbeziehungssatzung nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Wackersberg, den *23.01.2017*

Gemeinde Wackersberg

-----  
Alois Bauer, Erster Bürgermeister