

Gemeinde Wackersberg

Außenbereichssatzung "Leitzingerau", Gemeinde Wackersberg

Fassung vom : 12.07.2022



14. Grundwasser
Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss.
15. Telekommunikation/Kabel/Leitungen
Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass vorhandene Telekommunikationslinien nicht verändert werden bzw. beschädigt werden.
16. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.
17. Schutz des Bodens
Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten.
18. Zum Schutz vor umstürzenden Bäumen (Windwurfgefahr) sind innerhalb eines Abstandes von 25 Meter zu den Flurnummern 731/0 und bei Teilflächen von 708/0, Gemarkung Unterfischbach die Dachstühle auf den Lastfall Baumwurf auszurichten. Alternativ kann durch Entwicklung eines gestuften Waldrandes in den an die Bebauung anschließenden Waldbereichen die Gefahr für die vorhandenen und geplanten Wohngebäude verringert werden.

§ 5 Nachrichtliche Übernahmen

1. Die örtliche Bauvorschrift der Gemeinde Wackersberg (Ortsgestaltungssatzung) in der Fassung vom 01.01.2018 ist zu beachten.

§ 6 Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss am: 16.11.2021
2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 24.03.2022 bis einschließlich 25.04.2022.
3. Öffentliche Auslegung vom 24.03.2022 bis einschließlich 25.04.2022, bekannt gemacht am 16.03.2022.
4. Erneute, verkürzte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 15.07.2022 bis einschließlich 01.08.2022.
5. Erneute, verkürzte öffentliche Auslegung vom 15.07.2022 bis einschließlich 01.08.2022, bekannt gemacht am 07.07.2022.
6. Satzungsbeschluss am: 14.02.2023.
7. Ausfertigung am 15.02.2023.

Gemeinde Wackersberg, den

1. Bürgermeister Jan Göhzold

8. Schlussbekanntmachung am 16.02.2023 (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

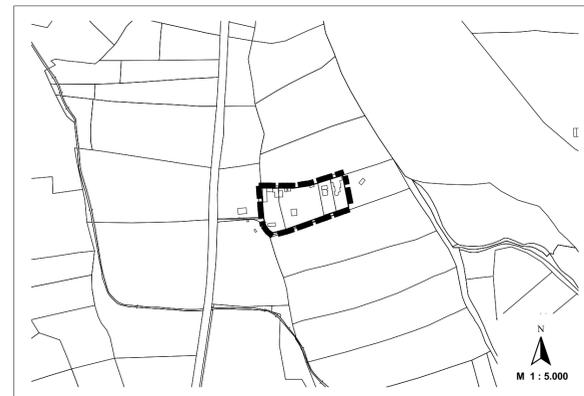
Gemeinde Wackersberg, den

1. Bürgermeister Jan Göhzold

Gemeinde Wackersberg

Außenbereichssatzung "Leitzingerau", Gemeinde Wackersberg

Lageplan



Die Gemeinde Wackersberg erlässt aufgrund des § 35 Abs. 6 i.V.m. den § 3, 10 Abs. 3 und 13 Abs. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020, der Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 folgende

Außenbereichssatzung

Fassung vom: 12.07.2022

Auskünfte:

Gemeinde Wackersberg
Bachstraße 8, 83646 Wackersberg
Tel.: 08041/79928-0
Fax: 08041/79928-29
E-Mail: info@wackersberg.de
Internet: www.wackersberg.de



Planfertiger:

Planungsbüro U-Plan
Moosestr. 16, 82549 Königsdorf
Tel.: 08179/925541
Fax: 08179/925545
E-Mail: mail@buero-u-plan.de
Internet: www.buero-u-plan.de



§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Satzung umfasst das aus der Plandarstellung M 1:1.000 ersichtliche Plangebiet.

§ 2 Planungsrechtliche Zulässigkeit

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 6 in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB.

Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 3 Festsetzungen

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung
2. Baugrenze
3. Grenze zwischen Baubereichen mit unterschiedlicher Bezeichnung
4. Die maximal zulässige Wandhöhe in Meter ist mit 6,5 festgesetzt. Unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe ist die Höhe des natürlichen Geländes innerhalb der Baugrenze. Für den oberen Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe gilt Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO.
5. Die maximal zulässige Grundfläche für Hauptgebäude ist
 - für Baubereich Nr. 1 mit 80 m²,
 - für Baubereich Nr. 2 mit 80 m²,
 - für Baubereich Nr. 3 mit 125 m²,
 - für Baubereich Nr. 4 mit 75 m²,
 - für Baubereich Nr. 5 mit 75 m²,
 - für Baubereich Nr. 6 mit 75 m²,
 - für Baubereich Nr. 7 mit 155 m² festgesetzt.
6. Für Außentreppe, Balkone, Terrassen und Überdachungen wird eine zusätzliche Grundfläche von 25 v. H. der jeweils zulässigen Grundfläche festgesetzt.

§ 4 Hinweise

1. 730/5 Flurstücksnummer, z. B. 730/5
2. Bestehende Grundstücksgrenzen
3. Bestehende Gebäude mit Hausnummer, z. B. 175
4. Vorgeschlagene Grundstücksteilung
5. Baubereich mit Nummer, z. B. 1
6. Grünordnung
- 6.1 Pflanzliste
Als standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher können beispielsweise gelten:

Bäume:
Acer campestre (Feldahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Betula pendula (Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Buche)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Quercus robur (Stieleiche)
Salix caprea (Salweide)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Obstbäume regionaler Sorten

Sträucher:
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Rosa arvensis (Ackerrose)
Rosa canina (Hundsrose)

Pflanzqualitäten Bäume:
Hochstämme, 2 xv., STU 10-12 cm
oder Heister, verpflanzt, Höhe 100-150cm;

Pflanzqualitäten Sträucher:
Sträucher, verpflanzt, Höhe 60-100 cm

- 6.2 Mit den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne vorzulegen, aus denen mindestens die Höhenlage der Gebäude, die Lage und Ausführung der Zufahrten, der Wege, der Stellplätze und der vorgesehenen Pflanz- bzw. Ausgleichsmaßnahmen hervorgehen.
7. Denkmalschutz
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
8. Altlasten
Sollten bei Aushubarbeiten Auffüllungen, optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.
9. Artenschutz
Die vorhandenen Gehölze dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar abgeschnitten oder gerodet werden.
10. Niederschlagswasserbeseitigung
Das auf Dach- und Hofflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern. Die Rückhaltung des Niederschlagswassers in Zisternen zur Gartenbewässerung ist zulässig.

Mit dem Bauantrag ist ein Nachweis über die schadlose Versickerung des Niederschlagswassers vorzulegen. Sollte eine genehmigungspflichtige Grundwasserbenutzung vorliegen, ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Bad Tölz - Wolfratshausen eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen. Unabhängig davon, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht, müssen die Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser den Regeln der Technik entsprechend gebaut und unterhalten werden.
11. Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen
Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
12. Wasserversorgung
Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage. Unterirdische Wasserzisternen zur Speicherung von Dachflächenwasser zur Verwendung als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung sind zulässig und erwünscht. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVB Wasser V). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.
13. Abwasserentsorgung
Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an eine Kleinkläranlage.