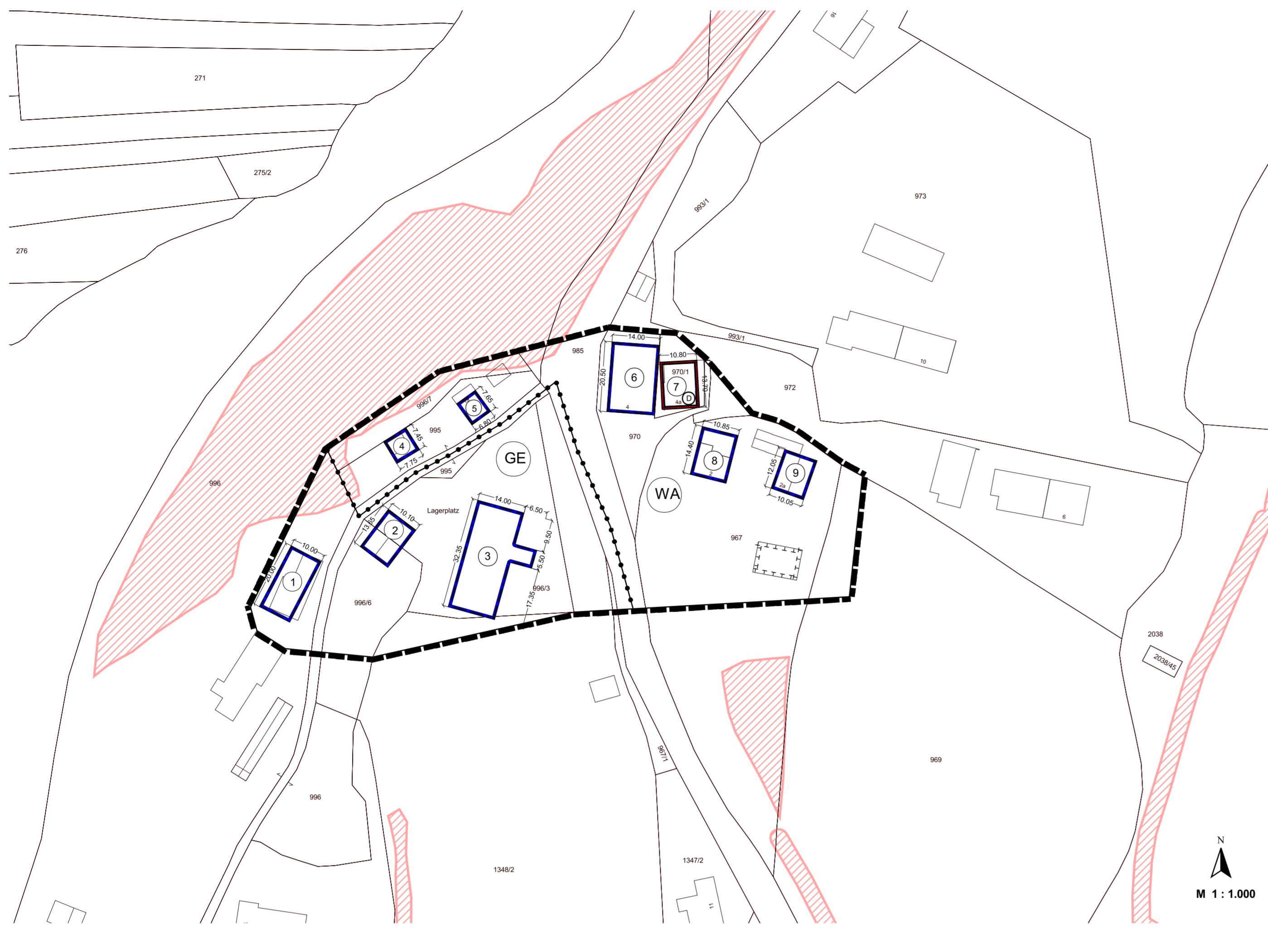


# Gemeinde Wackersberg

## 1. Änderung der Außenbereichssatzung "Bibermühle", Gemeinde Wackersberg

Fassung vom: 10.09.2024



### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Satzung umfasst das aus der Planarstellung M 1 : 1.000 ersichtliche Plan-  
gebiet.

### § 2 Planungsrechtliche Zulässigkeit

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zu-  
lässigkeit 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 Ent-  
stehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

### § 3 Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung
- Art der baulichen Nutzung
- 2.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 2.2 Gewerbegebiet Wohngebiet gemäß § 8 BauNVO
- 2.2.1 Ausnahmsweise können im Gewerbegebiet zugelassen werden:  
- Betriebswohnungen (gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).
- Grenze zwischen Gebieten mit unterschiedlicher Art  
der Nutzung
- Baugrenze
- 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.
- Die maximal zulässige Grundfläche für Hauptgebäude ist  
- für Baubereich Nr. 1 mit 200 m<sup>2</sup>,  
- für Baubereich Nr. 2 mit 138 m<sup>2</sup>,  
- für Baubereich Nr. 3 mit 490 m<sup>2</sup>,  
- für Baubereich Nr. 4 mit 58 m<sup>2</sup>,  
- für Baubereich Nr. 5 mit 52 m<sup>2</sup>,  
- für Baubereich Nr. 6 mit 287 m<sup>2</sup>,  
- für Baubereich Nr. 7 mit 148 m<sup>2</sup>,  
- für Baubereich Nr. 8 mit 156 m<sup>2</sup>  
- für Baubereich Nr. 9 mit 121 m<sup>2</sup>  
festgesetzt.
- Für Außentreppe, Balkone, Terrassen und Überdachungen  
wird eine zusätzliche Grundfläche von 25 v. H. der jeweils  
zulässigen Grundfläche festgesetzt.
- Baudenkmal Nr. D-1-73-145-36 (Bauernhaus)
- Die Satzung der Gemeinde Wackersberg über abweichende Maße  
der Abstandsflächentiefe in der Fassung vom 10.02.2021 ist für den  
hier vorliegenden Geltungsbereich der 1. Änderung der Außen-  
bereichssatzung festgesetzt.

### § 4 Hinweise

- 995 Flurstücksnummer, z. B. 995
- Bestehende Flurstücksgrenzen
- Bestehende Gebäude mit Hausnummer, z. B. 135
- Baubereich mit Nummer, z. B. 1

5. Biotop gemäß amtlicher Kartierung

6. Gemeldete Ausgleichsfläche Nr. 166910

7. Grünordnung

7.1 Mit den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne vorzulegen,  
aus denen mindestens die Höhenlage der Gebäude, die Lage und  
Ausführung der Zufahrten, der Wege, der Stellplätze und die vor-  
gesehenen Pflanz- bzw. Ausgleichsmaßnahmen hervorgehen.

7.2 Pflanzliste  
Als standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher können  
beispielsweise gelten:

Bäume:	Sträucher:
Acer campestre (Feldahorn)	Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	Corylus avellana (Hasel)
Betula pendula (Birke)	Crataegus monogyna (Weißdorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Fagus sylvatica (Buche)	Ligustrum vulgare (Liguster)
Prunus avium (Vogelkirsche)	Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Quercus robur (Stieleiche)	Prunus spinosa (Schlehe)
Salix caprea (Salweide)	Rhamnus frangula (Faulbaum)
Sorbus aucuparia (Eberesche)	Rosa arvensis (Ackerrose)
Tilia cordata (Winterlinde)	Rosa canina (Hundsrose)
Obstbäume regionaler Sorten	

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

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

8. Denkmalschutz  
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben zu Tage  
treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind un-  
verzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

8. Altlasten  
Sollten bei Aushubarbeiten Auffüllungen, optische oder organo-  
leptische 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 Abdek-  
kung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unter-  
brechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

10. 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.

11. Niederschlagswasserbeseitigung  
Das auf Dach- und Hofflächen anfallende unverschmutzte Nieder-  
schlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern. Die Rück-  
haltung des Niederschlagswassers in Zisternen zur Gartenbe-  
wässerung ist zulässig.  
Mit dem Bauantrag ist ein Nachweis über die schadlose Ver-  
sickerung des Niederschlagswassers vorzulegen. Sollte eine  
genehmigungspflichtige Grundwasserbenutzung vorliegen, ist  
rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Bad Tölz - Wolfrats-  
hausen eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.  
Unabhängig davon, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich  
ist oder nicht, müssen die Anlagen zur Beseitigung von Nieder-  
schlagswasser den Regeln der Technik entsprechend gebaut  
und unterhalten werden.

12. Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen  
Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich der Außenbereichs-  
satzung 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.

13. Wasserversorgung  
Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Wasser-  
versorgungsanlage der Stadtwerke Bad Tölz. 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.
14. Abwasserentsorgung  
Der Planbereich ist vollständig an die Schmutzwasserkanalisation (Kanal-  
trennsystem) der Gemeinde Wackersberg angeschlossen
15. Grundwasser  
Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen  
Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder  
Hangschichtenwasser sichern muss.
16. Telekommunikation/Kabel/Leitungen  
Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass vorhan-  
dene Telekommunikationslinien nicht verändert werden bzw. beschädigt  
werden.
17. 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 Baumpflan-  
zungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommuni-  
kationslinien nicht behindert werden.
18. Schutz des Bodens  
Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu  
erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Über-  
schüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden  
sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten.
19. Durch die Bebauung dürfen keine Nachteile für die umliegenden  
landwirtschaftlichen Flächen entstehen. Die Zufahrt zu den landwirt-  
schaftlich genutzten Flächen muss sichergestellt sein. Es wird darauf  
hingewiesen, dass von den Flächen auch bei ordnungsgerechter Bewirt-  
schaftung von Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auszugehen ist.  
Unter Umständen können diese auch sonn- und feiertags sowie vor  
6:00 Uhr und nach 22:00 Uhr auftreten. Diese sind zu dulden.

### § 5 Nachrichtliche Übernahmen

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

### § 6 Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss am 09.04.2024.
  2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom ..... bis einschließlich  
.....
  3. Öffentliche Auslegung vom ..... bis einschließlich .....  
bekannt gemacht am .....
  4. Satzungsbeschluss am .....
  5. Ausfertigung am .....
- Gemeinde Wackersberg, den .....

1. Bürgermeister Jan Göhzold

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

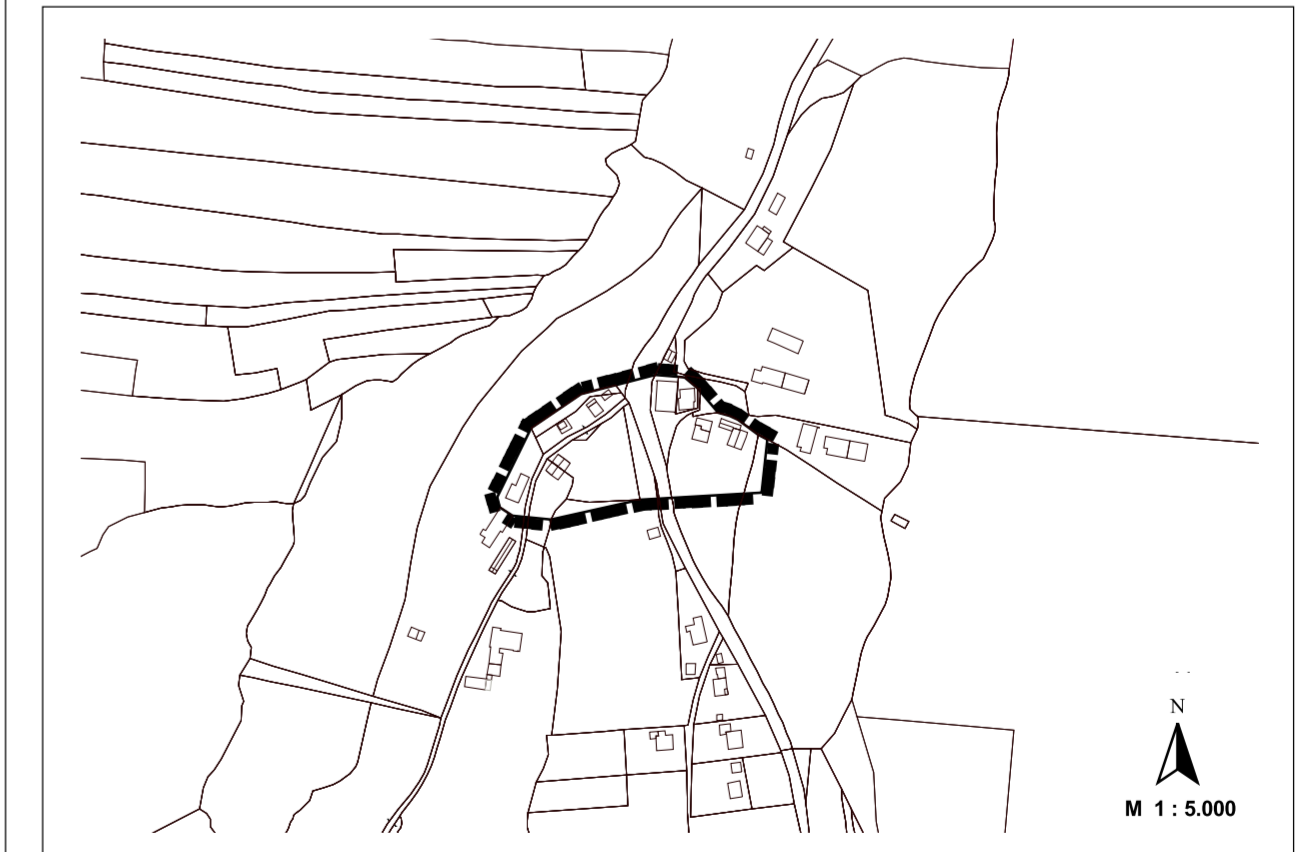
Gemeinde Wackersberg, den .....

1. Bürgermeister Jan Göhzold

## Gemeinde Wackersberg

### 1. Änderung der Außenbereichssatzung "Bibermühle", 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  
(BauNVO) 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: 10.09.2024

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

