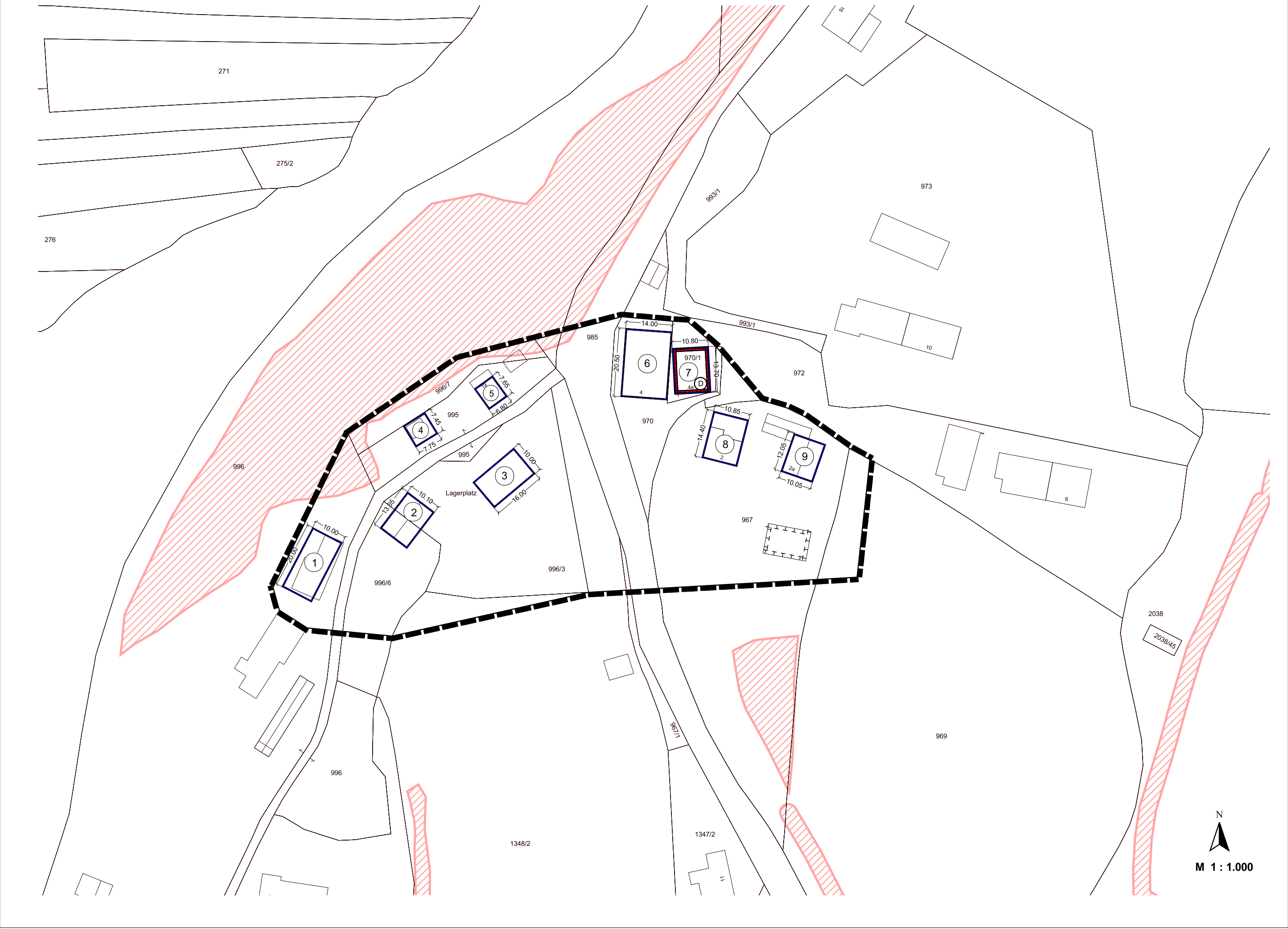


Gemeinde Wackersberg

1. Änderung der Außenbereichssatzung "Bibermühle", Gemeinde Wackersberg

Fassung vom: 10.09.2024
Geändert am: 06.05.2025
14.10.2025



§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Satzung umfasst das aus der Plandarstellung 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.

Zu Wohnzwecken dienende Vorhaben und kleinere Handwerks- oder Gewerbe-
betriebe im Sinne des § 35 Abs. 6 Satz 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

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung
- 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 m²,
- für Baubereich Nr. 2 mit 138 m²,
- für Baubereich Nr. 3 mit 160 m²,
- für Baubereich Nr. 4 mit 58 m²,
- für Baubereich Nr. 5 mit 52 m²,
- für Baubereich Nr. 6 mit 287 m²,
- für Baubereich Nr. 7 mit 148 m²,
- für Baubereich Nr. 8 mit 156 m²
- für Baubereich Nr. 9 mit 121 m²
festgesetzt.
- Für Außentreppen, 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 Vorgaben des "Geltungsbereich 1", der Satzung der
Gemeinde Wackersberg über abweichende Maße der
Abstandsflächentiefe in der Fassung vom 10.02.2021
sind festgesetzt.

§ 4 Hinweise

- 995 Flurstücksnummer, z. B. 995
- Bestehende Flurstücksgrenzen
- Bestehende Gebäude mit Hausnummer, z. B. 135
- Baubereich mit Nummer, z. B. 1
- Biotope gemäß amtlicher Kartierung
- Gemeldete Ausgleichsfläche Nr. 166910

- Grünordnung
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.
- 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 x v., STU 10-12 cm oder Heister, verpflanzt, Höhe 100-150cm;	Pflanzqualitäten Sträucher: Sträucher, verpflanzt, Höhe 60-100 cm
- 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.
- 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.
- 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.

Im Falle von Abbruchs-, Sanierungs- und Umgestaltungsmaßnahmen
muss ausgeschlossen werden, dass Verbotstatbestände nach
§ 44 BNatSchG (Artenschutz) eintreten.
- 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 schadlohe 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.
- 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 Fahrhahnoberkante wird
empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht
und/oder mit Aufkantung, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
- 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.

- Abwasserentsorgung
Der Planbereich ist vollständig an die Schmutzwasserkanalisation (Kanal-
trennsystem) der Gemeinde Wackersberg angeschlossen
- Grundwasser
Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen
Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder
Hangschichtenwasser sichern muss.
- Telekommunikation/Kabel/Leitungen
Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass vorhan-
dene Telekommunikationslinien nicht verändert werden bzw. beschädigt
werden.
- 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 Telekommu-
kationslinien nicht behindert werden.
- 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 Un-terboden sind möglichst nach
den Vorgaben §§ 6 und 7 BBodSchV zu verwerten.
- Duldung der Emissionen aus der Landwirtschaft
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.
- Immissionschutz
Mit dem Bauantrag ist der Nachweis zu erbringen, dass an den maßgeb-
lichen Immissionsorten keine schädliche Umwelteinwirkungen vorliegen
(Nachweis über eine schalltechnische Untersuchung).

§ 5 Nachrichtliche Übernahmen

- Die örtliche Bauvorschrift der Gemeinde Wackersberg (Ortsgestaltungs-
satzung) in der Fassung vom 10.09.2025 ist zu beachten.
- Die Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für
Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) in der Fassung vom 10.09.2025 ist zu
beachten.

§ 6 Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss am 09.04.2024. Dieser wurde am 17.04.2024 bekannt
gemacht.
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 25.10.2024 bis einschließlich
25.11.2024. Diese wurde am 17.10.2024 bekannt gemacht.
- Öffentliche Auslegung vom 25.10.2024 bis einschließlich 25.11.2024,
bekannt gemacht am 17.10.2024.
- Erneute, verkürzte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 27.05.2025 bis
einschließlich 17.06.2025. Diese wurde am 19.05.2025 bekannt gemacht.
- Erneute, verkürzte öffentliche Auslegung vom 27.05.2025 bis einschließlich
17.06.2025, bekannt gemacht am 19.05.2025.

Satzungsbeschluss am 14.10.2025

Ausfertigung am

Gemeinde Wackersberg, den

.....
1. Bürgermeister Jan Göhzold

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

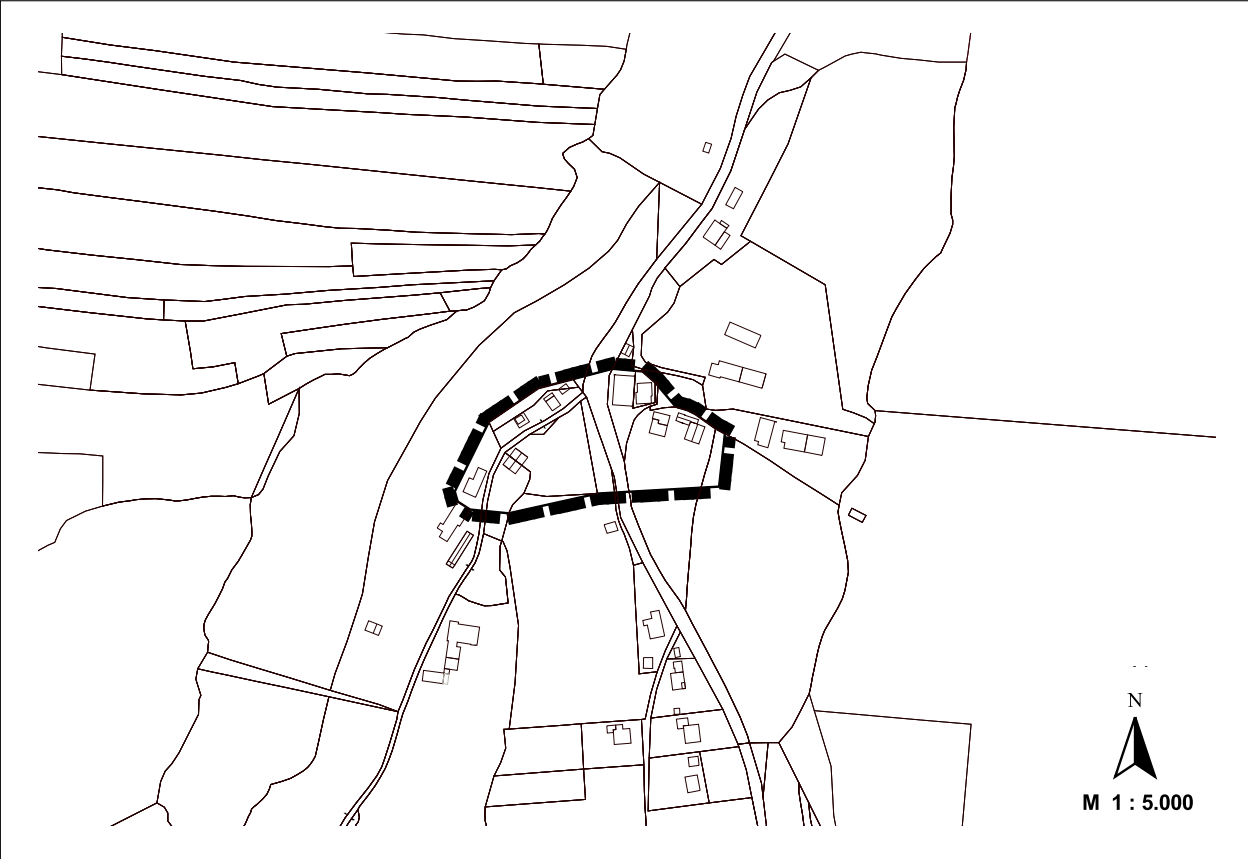
Gemeinde Wackersberg, den

.....
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
Geändert am: 06.05.2025
14.10.2025

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

