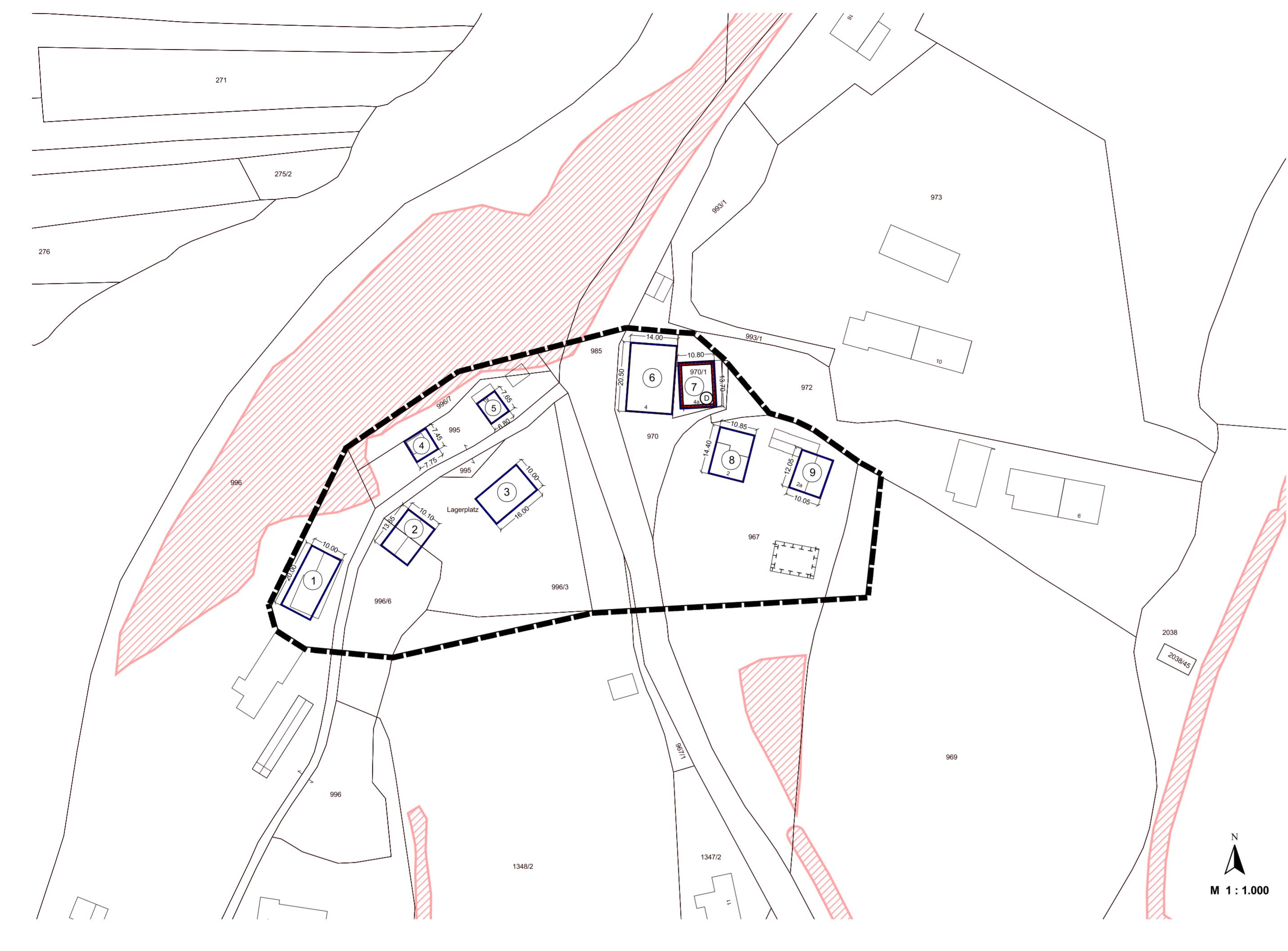


Gemeinde Wackersberg

1. Änderung der Außenbereichsatzung "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 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.
Zu Wohnzwecken dienende Vorhaben und kleinere Handwerks- oder Gewerbebetriebe 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 Abstandsfächentiefe in der Fassung vom 10.02.2021 sind festgesetzt.

§ 4 Hinweise

- Flurstücknummer, 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

7. 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.

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 (Hundrosse)
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 unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

8. Altlasten

Solten 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 Abdækung zwischenlagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen 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.

Im Falle von Abbruchs-, Sanierungs- und Umgestaltungsmaßnahmen muss ausgeschlossen werden, dass Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (Artenschutz) eintreten.

11. 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 - Wolfartshausen 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.

12. Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich der Außenbereichsatzung 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 wassererdicht und/oder mit Aufkantungen, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

13. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage 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 anzulegen (§ 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 Hangschrätenwasser sichern muss.

16. Telekommunikation/Kabel/Leitungen
Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass vorhandene 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 Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

18. 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 §§ 6 und 7 BBodSchV zu verwerten.

19. Duldung der Emissionen aus der Landwirtschaft
Durch die Bebauung dürfen keine Nachteile für die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen. Die Zufahrt zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen muss sichergestellt sein. Es wird darauf hingewiesen, dass von den Flächen auch bei ordnungsgerechter Bewirtschaftung von Lärm-, Staub- und Geruchsemisionen 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.

20. Immissionschutz
Mit dem Bauantrag ist der Nachweis zu erbringen, dass an den maßgeblichen Immissionsorten keine schädliche Umwelteinwirkungen vorliegen (Nachweis über eine schalltechnische Untersuchung).

§ 5 Nachrichtliche Übernahmen

- Die örtliche Bauvorschrift der Gemeinde Wackersberg (Ortsgestaltungsatzung) 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 Göhzahl

8. Schlussbekanntmachung am (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB)
Gemeinde Wackersberg, den

.....
1. Bürgermeister Jan Göhzahl

Gemeinde Wackersberg

1. Änderung der Außenbereichsatzung "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 Baunutzungsverordnung (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: 10.09.2024
Geändert am: 06.05.2025
14.10.2025

Auskünfte:

Gemeinde Wackersberg
Bachstraße 8, 83646 Wackersberg
Tel.: 0800-79928-0
Fax: 0800-79928-99
E-Mail: info@wackersberg.de
Internet: www.wackersberg.de

Planfertiger:
Planungsbüro U-Plan
Mooserauch 16, 82549 Königsdorf
Tel. 08179/92554
Fax 08179/925545
E-Mail: mail@buro-u-plan.de
Internet: www.buro-u-plan.de

