

# Gemeinde Wackersberg

## Außenbereichssatzung "Steinsäge", Gemeinde Wackersberg

Fassung vom : 26.06.2023



### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Satzung umfasst das aus der Plandarstellung M 1 : 500 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

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung
- Baugrenze
- Die zulässige Wandhöhe für Neu- und Ersatzbauten beträgt 6,4 m. Der untere Bezugspunkt für die Bemessung der Wandhöhe ist die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens, die im
  - für den Baubereich Nr. 1 mit 673,60 m ü. NN,
  - für den Baubereich Nr. 2 mit 673,40 m ü. NN,
  - für den Baubereich Nr. 3 mit 673,10 m ü. NN,
  - für den Baubereich Nr. 4 mit 673,00 m ü. NN,
  - für den Baubereich Nr. 5 mit 672,70 m ü. NN,
  - für den Baubereich Nr. 6 mit 672,50 m ü. NN,
  - für den Baubereich Nr. 7 mit 673,00 m ü. NN,
 festgesetzt ist.
- Die zulässige Wandhöhe von Bestandsgebäuden beträgt 6,4 m. Bei Um- oder Anbauten ist die bestehende Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens als unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe zu verwenden.
 

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 190 m<sup>2</sup>,
  - für Baubereich Nr. 2 mit 130 m<sup>2</sup>,
  - für Baubereich Nr. 3 mit 90 m<sup>2</sup>,
  - für Baubereich Nr. 4 mit 120 m<sup>2</sup>,
  - für Baubereich Nr. 5 mit 130 m<sup>2</sup>,
  - für Baubereich Nr. 6 mit 130 m<sup>2</sup>,
  - für Baubereich Nr. 7 mit 130 m<sup>2</sup> festgesetzt.
- Für Außenterrassen, Balkone, Terrassen und Überdachungen wird eine zusätzliche Grundfläche von 25 v. H. der jeweils zulässigen Grundfläche festgesetzt.
- Garagen, Carports- und Stellplätze dürfen auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen in dem notwendigen Umfang (vgl. Ortsgestaltungssatzung) errichtet werden. Sonstige Nebengebäude dürfen auf den jeweiligen Baugrundstücken außerhalb der festgesetzten Baugrenzen im Flächenumfang von maximal 15 m<sup>2</sup> errichtet werden.
- Die Abstandsflächen der BayBO sind festgesetzt.

### § 4 Hinweise

- Flurstücksnummer, z. B. 535/8
- Bestehende Flurstücksgrenzen
- Bestehende Gemarkungsgrenze

- Bestehende Gebäude mit Hausnummer, z. B. 135

- Baubereich mit Nummer, z. B. 1

- Biotope gemäß amtlicher Kartierung

- Grünordnung

- 7.1

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

<b>Bäume:</b>	<b>Sträucher:</b>
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 x v., STU 10-12 cm oder Heister, verpflanzt, Höhe 100-150cm;

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

- 7.2

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.

- 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.

- 9.

**Alltlasten**  
Sollten bei Aushubarbeiten Auffüllungen, optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Alltlast 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.

- 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 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.

- 12.

**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.

13. **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.
14. **Abwasserentsorgung**  
Der Planbereich ist vollständig an die Schmutzwasserkanalisation 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 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 des §12 BBodSchV zu verwerten.

### § 5 Nachrichtliche Übernahmen

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

### § 6 Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss am .....
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom ..... bis einschließlich .....
- Öffentliche Auslegung vom ..... bis einschließlich ....., bekannt gemacht am .....
- Satzungsbeschluss am .....
- Ausfertigung am .....

Gemeinde Wackersberg, den .....

- Bürgermeister Jan Göhzold

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

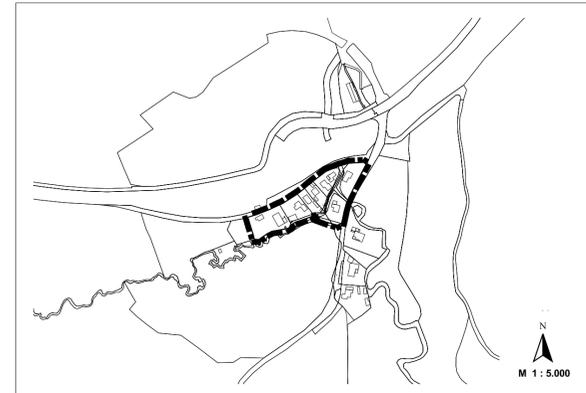
Gemeinde Wackersberg, den .....

- Bürgermeister Jan Göhzold

## Gemeinde Wackersberg

### Außenbereichssatzung "Steinsäge", 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 (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: 26.06.2023

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

