



Die Gemeinde Wackersberg erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 5 BauGB, sowie Art. 23 der Gemeindeordnung folgende

Satzung

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen der Außenbereichsflächen, die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden sind im Lageplan festgesetzt.

§ 2 Zulässigkeit

Innerhalb der Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§29 BauGB) nach § 34 BauGB.



Auszug aus gültigen Flächennutzungsplan, oh. Maßstab

Entwurf: 21.12.2021
Geändert: 15.03.2022

§ 3 Festsetzungen

1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- GR 200 1.1 Max. zulässige Grundfläche (GR) in m².
Die zulässige GR für das Hauptgebäude beträgt max. 130m², es sind zusätzlich Terrassen mit einer GR von jeweils max. 25m² sowie im Umfang von insgesamt jeweils weiteren 45m² vor die Außenwand vortretende Bauteile und untergeordnete Vorbauten (wie z.B. Balkone, eingeschossige Erker, Wintergärten, Außentreppen, Eingangsüberdachungen) zulässig.
- 1.2 Die zulässige GR darf durch die Grundfläche der in §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen um 175m² überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8.
- 6,40 1.3 Max. zulässige Wandhöhe Hauptgebäude 6,40m, von Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

2. BAUWEISE, BAUGRENZEN, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGE

- 2.1 Baugrenze für Hauptgebäude

3. VERKEHRSFLÄCHEN

- 3.1 Bestand private Verkehrsfläche (privater Zufahrtsweg)

4. GRÜNORDNUNG

- 4.1 Bestand private Grünfläche
- 4.2 Bei dem künftigen Wohnbaugrundstück sind mind. 3 Obstbäume (Halbstamm 3xv.;SU 10-12) neu zu pflanzen.
- 4.3 Durch Strauchpflanzung ist, im Osten und im Süden ein "grüner Ortsrand" (2m tief) sicherzustellen. Pflanzung, 1-reihig, Abstand in der Reihe 2m, Pflanzqualität Str.2xv., 60-100.

5. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 5.2 Maßzahl in Meter, z.B. 8,30 m

§ 4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. Flurstücksnummern
3. Bestehende Gebäude
4. Überflutungslinie HQ100 (HQ 100 Linie)
Überflutungstiefe größer 0 - 0,5 m

5. Entwässerung

Für das abfließende, unverschmutzte Niederschlagswasser gelten die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiv) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW). Das anfallende Niederschlagswasser ist oberflächlich über eine belebte Bodenschicht (mind 20cm Oberboden) flächenhaft zu versickern. Kann die Flächenversickerung nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung über Sickerschächte ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine der vorgenannten Lösungen ausschließen. In diesem Fall ist eine ausreichende Vorreinigung vorzuschalten. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist durch einen Sickerversuch nachzuweisen. Das Regelwerk Arbeitsblatt DWA-A 138 und Merkblatt DWA M 153 sind zu beachten.

6. Starkniederschläge und Grundwasser

Die im Planungsgebiet nicht bekannten Grund- und Hochwasserstände liegen in der Eigenverantwortung der Bauwerber, Ermittlungen der Grund- und Hochwasserstände sind vor Genehmigung des Bauantrags durchzuführen. Bei Hochwasserereignissen kann ein Eindringen von Grundwasser in die Kellergeschosse nicht ausgeschlossen werden. Die geplante Bebauung liegt teilweise im ermittelten Überschwemmungsgebiet des Arzbaches. Durch Bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden. Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§5 Abs. 2 WHG). Es wird grundsätzlich empfohlen, Gebäudeöffnungen im hochwassergefährdeten Bereich (z.B. Türschwellen, Oberkante Lichtschächte) mind. 25 cm über Geländeoberfläche und Fahrbahnoberkante anzuordnen. Kellergeschosse sollten druckwasserdicht ausgebildet werden. Bei einer zu erwartenden Bauwasserhaltung beim Baugrubenaushub, ist beim Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis (Art. 15 BayWG, Beschränkte Erlaubnis bzw. Art. 70 BayWG, Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) einzuholen.

7. Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuelle zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht nach Art.8 Denkmalschutzgesetz an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unterliegen. Sollten bei den Aushubarbeiten Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf Altlasten bzw. Bodenverunreinigungen hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen. Die Aushubmaßnahme ist dann zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

8. Ver- und Entsorgung

Alle Wohngebäude sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage des Wasserbeschaffungsverband Arzbach-Schlegldorf anzuschließen. Die Entsorgung des Abwassers hat über die gemeindliche Kanalisation zu erfolgen. Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sind vor Bezugsfertigkeit anzuschließen.

9. Immissionsschutz

- 9.1 Im Baugebiet haben die Bauwerber die landwirtschaftlichen Immissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubentwicklungen) die von angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen ausgehen, unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.
- 9.2 Im Baugebiet haben die Bauwerber die Immissionen aus der nord-östlich gelegenen bestehenden Sportanlage, sowie für Immissionen vom bestehenden süd-östlich gelegenen Gewerbe, unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.

10. Örtliche Bauvorschrift

Die Ortsgestaltungssatzung (OGS) der Gemeinde Wackersberg vom 01.01.2018 ist einzuhalten.
Die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Wackersberg vom 10.02.2021 ist einzuhalten.

VERFAHRENSHINWEISE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Wackersberg hat in der Sitzung vom 21.12.2021 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Kalkofenstraße Süd-Ost" beschlossen.
- Die Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange wurde am 23.12.2021 bekannt gegeben.
- Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 21.12.2021 hat von 03.01.2022 bis 07.02.2022 stattgefunden.
- Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 21.12.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.01.2022 bis 07.02.2022 öffentlich ausgelegt.
- Die erneute, verkürzte Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange wurde am bekannt gegeben.
- Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom hat von bis stattgefunden.
- Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Wackersberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die Einbeziehungssatzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Wackersberg, den

Gemeinde Wackersberg

Jan Göhzold, Erster Bürgermeister

Die Satzung wurde am im Rathaus der Gemeinde Wackersberg, Bachstr.8, zur Einsichtnahme niedergelegt. Der Satzungsbeschluss und die Niederlegung der Satzung wurden am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich an der Gemeindefel bekannt gemacht.

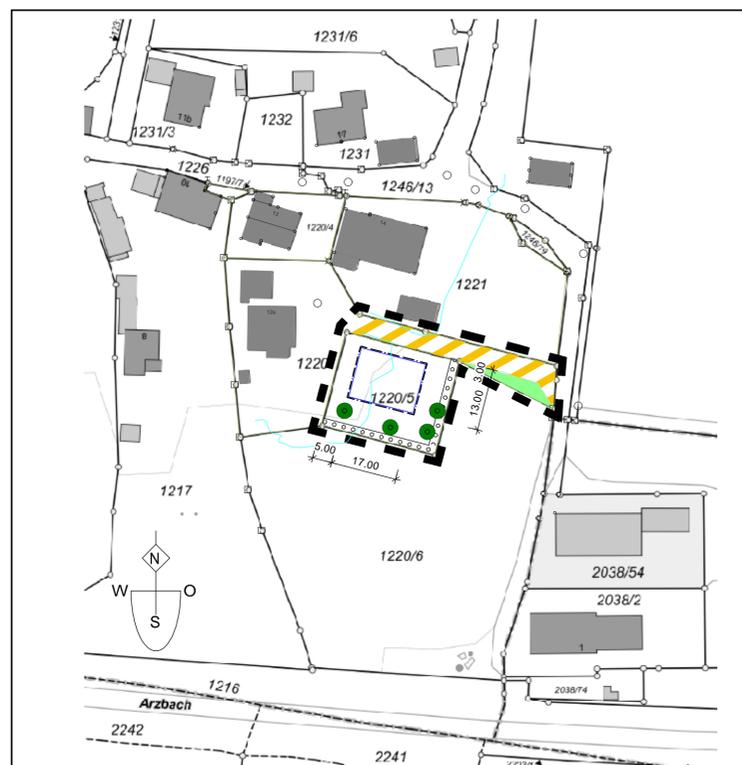
Mit dieser Bekanntmachung tritt die Einbeziehungssatzung nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Wackersberg, den

Gemeinde Wackersberg

Jan Göhzold, Erster Bürgermeister

LAGEPLAN M= 1:1000



GEMEINDE WACKERSBERG

Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen



Einbeziehungssatzung "Kalkofenstraße Süd-Ost"

Fassung vom
15.03.2022

Gemeinde Wackersberg

Bachstraße 8

83646 Wackersberg

Tel.: 08041/79928-0 Fax: 08041/79928-29

Verfasser
Planungsbüro Peter Gerg

Stefan-Glonner-Str.6

83661 Lengries

Tel.:08042/509026 Fax 08042/509027