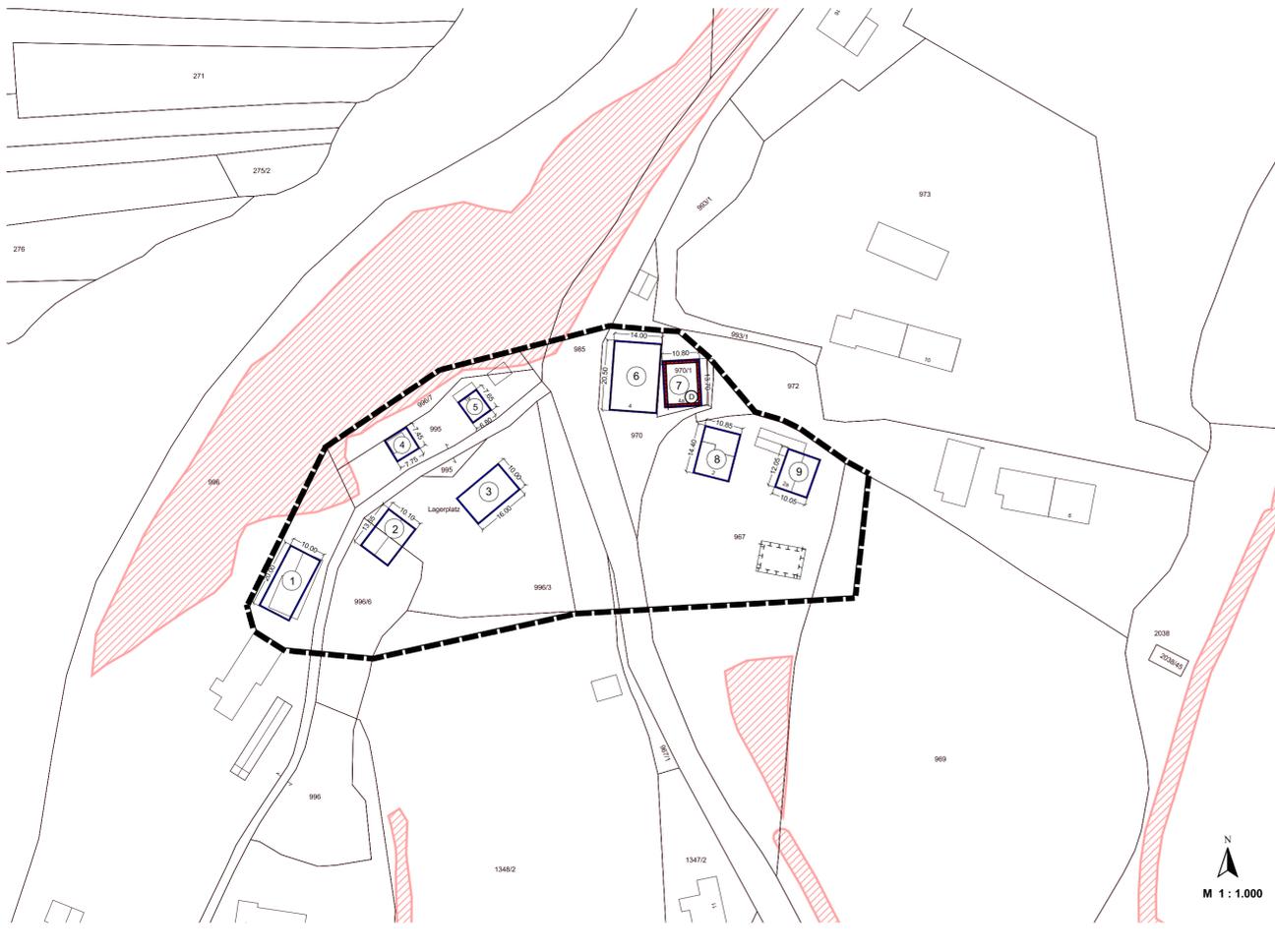


# Gemeinde Wackersberg

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

Fassung vom: 10.09.2024  
Geändert am: 06.05.2025



### § 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 m<sup>2</sup>,
  - für Baubereich Nr. 2 mit 138 m<sup>2</sup>,
  - für Baubereich Nr. 3 mit 160 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 Außenbereichssatzung 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
- 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 vorgesehenen Pflanz- bzw. Ausgleichsmaßnahmen hervorgehen.
- 7.2 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 (Schiehe)
Salix caprea (Salweide)	Rhamnus frangula (Faulbaum)
Sorbus aucuparia (Eberesche)	Rosa arvensis (Ackerrose)
Tilia cordata (Winterlinde)	Rosa canina (Hundsrose)
Obstbäume regionaler Sorten	
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  
Sollten bei Aushubarbeiten Auffüllungen, optische oder organoleptische 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 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.  
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 - Wolftrats- hausen 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 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. 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.
20. 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 01.01.2018 ist zu beachten.

### § 6 Verfahrensvermerke

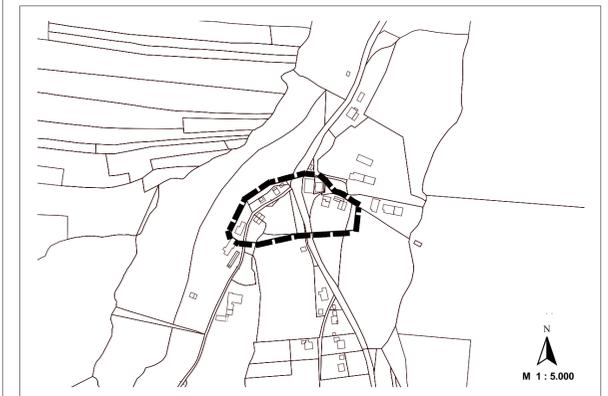
- Aufstellungsbeschluss am 09.04.2024.
  - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom ..... bis einschließlich .....
  - Öffentliche Auslegung vom ..... bis einschließlich ....., bekannt gemacht am .....
  - Satzungsbeschluss am .....
  - Ausfertigung am .....
- Gemeinde Wackersberg, den .....

- .....
- Bürgermeister Jan Göhzold
- .....
- Schlussbekanntmachung am ..... (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB)
- Gemeinde Wackersberg, den .....
- .....
- Bürgermeister Jan Göhzold

## Gemeinde Wackersberg

### 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 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: 10.09.2024  
Geändert am: 06.05.2025

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

