



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

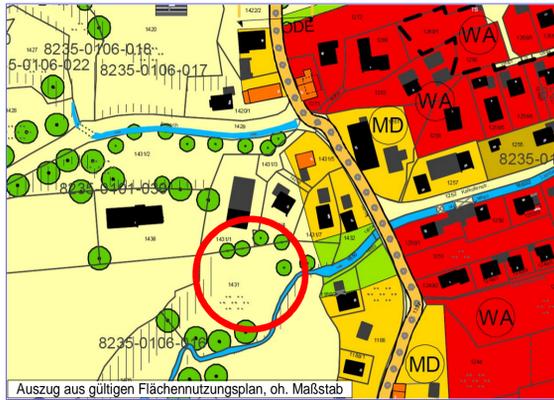
Satzung

§ 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.



Entwurf: 03.05.2023
Geändert: 11.11.2024

§ 3 Festsetzungen

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- GR 1.1 Max. zulässige Grundfläche (GR) in m².
Die zulässige GR pro 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, Außentreppe, Eingangsüberdachungen) zulässig.
- 1.3 Die zulässige GR darf durch die Grundfläche der in §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen um 1160m² überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8.
- 6,50 1.4 Max. zulässige Wandhöhe Hauptgebäude 6,50m, von Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 1.5 Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss Haus Ost wird auf 670,91 m NHN festgesetzt. Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss Haus West wird auf 671,15 m NHN festgesetzt.

2. BAUWEISE, BAUGRENZEN, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGE

- 2.1 Baugrenze für Hauptgebäude
- 2.2 Umgrenzung von Flächen für eine Tiefgarage
- 2.3 In diesem Bereich sind zusätzlich zur Tiefgarage auch Verkehrs- und Erschließungsflächen, sowie Räume der technischen Gebäudeausrüstung zulässig.

3. VERKEHRSLÄCHEN

- 3.1 Private Verkehrsfläche (privater Zufahrtsweg)
- 3.2 Zwischen der Erschließungsstraße und der Böschungsoberkante des Gewässers ist ein Gewässerrandstreifen von 5m frei zu halten. Auffüllungen im Umgriff des Gefahrenbereiches des Baches sind nicht zulässig.

4. GRÜNORDNUNG

- 4.1 Biotopverlust als geschütztes Biotop mit Nr. 8235-0106 und Biotopflächen Nr. 8235-0106-016 als Artenreiches Extensivgrünland
- 4.2 Erdüberdeckung der Tiefgarage
Es wird eine Erdüberdeckung für die Decke und die Seitenwände der Tiefgarage von 60cm festgesetzt.
Im Bereich vom Garageneinfahrtstor können jedoch Teilflächen der Tiefgaragenwand in sichtbarem Beton oder mit Natursteinverkleidung ausgeführt werden.
- 4.3 Es ist ausschließlich autochthones Saatgut zu verwenden.
- 4.4 Im Falle von Abbruchs-, Sanierungs- und Umgestaltungsmaßnahmen muss ausgeschlossen werden, dass ggf. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten. Notwendige Gehölzfällungen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar vorgenommen werden.

5. Entwässerung

Für das abfließende, unverschmutzte Niederschlagswasser gelten die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGNW). 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

- 6.1 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 und Überflutungen in die Kellergeschosse und Tiefgarage nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der Nähe zum Gewässer Lainbach sind Überflutungen nicht auszuschließen. Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn (§5 Abs. 2 WHG). Es wird grundsätzlich empfohlen, Gebäudeöffnungen im hochwassergefährdeten Bereich (z.B. Tor- und Türschwelle, Oberkante Lichtschächte) mind. 25 cm über Geländeoberfläche und Fahrbahnoberkante anzuordnen. Kellergeschosse und Tiefgarage sollten druckwasserdicht (weiße Wanne) 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.
- 6.2 Das Gebäude und die Erschließungsstraße liegen im 60 m Bereich des genehmigungspflichtigen Gewässers. Beide bedürfen einer Anlageneignung nach Wasserrecht.
Der Antrag für die Gebäude ist zusammen mit dem Antrag auf Baugenehmigung einzureichen. Für die Erschließungsstraße und sonstige Geländeauffüllungen und nicht Baugenehmigungspflichtigen Anlagen ist ein gesonderter Antrag auf Anlageneignung beim Landratsamt einzureichen. Mit dem Bau kann erst begonnen werden, wenn der Genehmigungsbescheid vorliegt.

VERFAHRENSHINWEISE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Wackersberg hat in der Sitzung vom 14.02.2023 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Hauptstraße West" beschlossen.
- Die Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange wurde am 31.05.2023 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 03.05.2023 hat von 09.06.2023 bis 13.07.2023 stattgefunden.
- Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 03.05.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.06.2023 bis 13.07.2023 öffentlich ausgelegt.
- Die erneute, verkürzte Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange wurde am 19.08.2024 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 08.07.2024 hat von 27.08.2024 bis 12.09.2024 stattgefunden.
- Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 08.07.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.08.2024 bis 12.09.2024 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Wackersberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 12.11.2024 die Einbeziehungssatzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.11.2024 als Satzung beschlossen.

Wackersberg, den

Gemeinde Wackersberg

Jan Göhzold, Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss und die Niederlegung der Satzung wurden am 18.11.2024 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich an der Gemeindefelde bekannt gemacht.

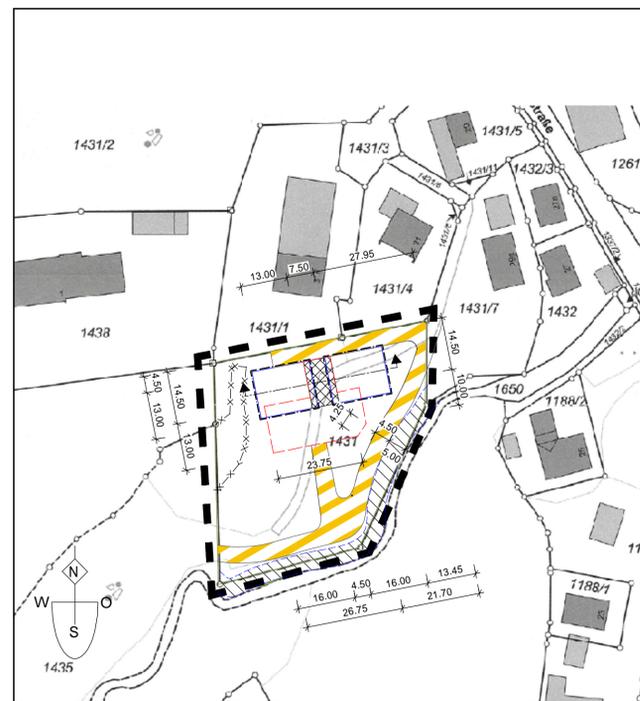
Mit dieser Bekanntmachung tritt die Einbeziehungssatzung nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Wackersberg, den

Gemeinde Wackersberg

Jan Göhzold, Erster Bürgermeister

LAGEPLAN M= 1:1000



5. SONSTIGE PLANZEICHEN

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

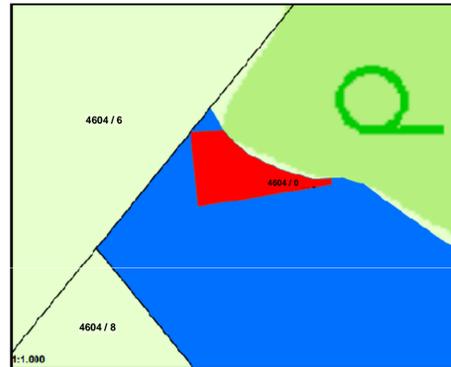
§ 4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- Bestehende Gebäude

4. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Für den Eingriff sind 5985 Wertpunkte nach BayKompV auszugleichen. Der Ausgleich erfolgt auf einer 997,5 m² großen Teilfläche der Fl.Nr. 4604/0 Gemarkung Lenggries der Gemeinde Lenggries von der Ökokontofläche Zellerwöhr der Bayerischen Staatsforsten.

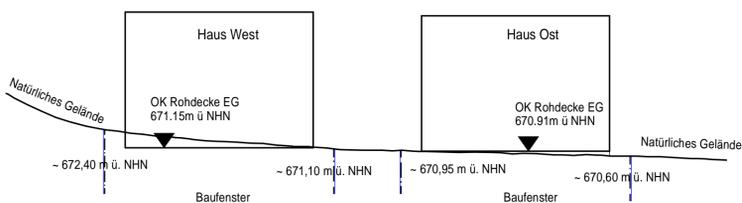
Lageplan der Ökokontofläche Zellerwöhr; ohne Maßstab Quelle: BaySF



- Legende**
- Flurkarte
 - Vertragsfläche Gemeinde Wackersberg 5.985 WP; 997 m²; Zellenortsges. G214
 - Ökokontofläche Zellerwöhr



Systemschnitt A-A (Längsschnitt)



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 Denkmalschutzbehörden 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 Baugelände 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 Baugelände haben die Bauwerber die Immissionen der bestehenden in der Umgebung gelegenen Gewerbe, unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.

10. Außenanlageplan

Jedem Baugesuch ist ein Außenanlageplan beizufügen. Zusätzlich sind Geländeschnitte mit entsprechenden Höhenangaben beizufügen, dabei sind insbesondere das bestehende Gelände sowie die geplante Geländeprofilierung und die Lage der Gebäude und der Zufahrt darzustellen.

11. 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.

GEMEINDE WACKERSBERG

Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen



Einbeziehungssatzung "Hauptstraße West"

Fassung vom

11.11.2024

Gemeinde Wackersberg

Bachstraße 8

83646 Wackersberg

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

Verfasser
Planungsbüro Peter Gerg

Stefan-Glonner-Str.6

83661 Lenggries

Tel.:08042/509026 Fax 08042/509027