

Gemeinde Wackersberg

Außenbereichssatzung "Steinsäge", Gemeinde Wackersberg

Fassung vom: 26.06.2023
Geändert am: 14.11.2023



§ 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
- Fläche für den Hochwasserabfluss
Für den ungestörten Abfluss der oberhalb der Quellenstraße ausufernden 17 m³/s ist ein Abflusskorridor freizuhalten. Ferner muss sicher gestellt werden, dass das auf die Flur Nr. 855/2 zufließende Wasser wieder abfließen kann.
- Die zulässige maximale Wandhöhe für Neu- und Ersatzbauten beträgt 6,4 m. Der untere Bezugspunkt für die Bemessung der Wandhöhe ist die Oberkante des Erdgeschossrohbodens, die
 - 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 672,76 m ü. NN,
 - für den Baubereich Nr. 7 mit 673,15 m ü. NN,
 festgesetzt ist.
Die maximal zulässige Wandhöhe von Bestandsgebäuden beträgt 6,4 m. Bei Um- oder Anbauten ist die bestehende Oberkante des Erdgeschossrohbodens 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 m²,
 - für Baubereich Nr. 2 mit 130 m²,
 - für Baubereich Nr. 3 mit 90 m²,
 - für Baubereich Nr. 4 mit 120 m²,
 - für Baubereich Nr. 5 mit 130 m²,
 - für Baubereich Nr. 6 mit 130 m²,
 - für Baubereich Nr. 7 mit 130 m²
 festgesetzt.
- Bei der Errichtung neuer Bauten müssen die Fußbodenoberkante und die Lichtschächte mindestens 10 cm über dem maximal HQextrem liegen. Für die einzelnen Baubereiche ist von den unter Hinweis Nr. 7 aufgeführten maximalen Hochwasserereignissen (HQextrem) auszugehen. Kellergeschosse und Tiefgaragen sind wasserdicht auszubilden.
- Für Außentreppen, Balkone, Terrassen und Überdachungen wird eine zusätzliche Grundfläche von 25 v. H. der jeweils zulässigen Grundfläche festgesetzt.
- Die Abstandsflächen der BayBO sind festgesetzt.

§ 4 Hinweise

- 535/8 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
- Grenzen des Hochwasserereignisses HQextrem mit 100 % Verklausung am Durchlass an der Quellenstraße
Für die einzelnen Baubereiche ist von folgendem maximalem Hochwasserereignis (HQextrem) auszugehen:
 - für Baubereich Nr. 2: 672,58 m ü. NN,
 - für Baubereich Nr. 4: 672,56 m ü. NN,
 - für Baubereich Nr. 5: 672,55 m ü. NN,
 - für Baubereich Nr. 6: 672,66 m ü. NN,
 - für Baubereich Nr. 7: 673,05 m ü. NN,
- Gemeldete Ausgleichsfläche Nr. 181175
- Grünordnung
- 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 (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
- 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.
- 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.
- Alllasten
Sollten bei Aushubarbeiten Auffüllungen, optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Alllast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mittlungspflicht 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.
- 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.
- 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.

- Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen
Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorge- maßnahmen 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 Elementar- schadensversicherung wird empfohlen.
- Wasserversorgung
Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Wasser- versorgungsanlage. Unterirdische Wasserzisternen zur Speicherung von Dachflächenwasser zur Verwendung als Brauchwasser zur Gartenbe- wässerung und Toilettenspülung sind zulässig und erwünscht. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasser- versorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVB Wasser V). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.
- Abwasserentsorgung
Der Planbereich ist vollständig an die Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Wackersberg angeschlossen
- Grundwasser
Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss.
- Telekommunikation/Kabel/Leitungen
Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass vorhandene Telekommunikationslinien nicht verändert werden bzw. beschädigt werden.
- 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 Telekommu- kationlinien nicht behindert werden.
- 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.
- 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.

§ 5 Nachrichtliche Übernahmen

- Die örtliche Bauvorschrift der Gemeinde Wackersberg (Ortsgestaltungs- satzung) in der Fassung vom 01.01.2018 ist zu beachten.
- Anlagen: Pläne "Hochwassergefahrenflächen HQ100 und HQextrem"

§ 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
6. 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 Bauutzungsverordnung (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: 26.06.2023
Geändert am: 14.11.2023

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



Außenbereichssatzung „Steinsäge“, Gemeinde Wackersberg, Landkreis Bad Tölz – Wolfratshausen

BEGRÜNDUNG

Fassungsdatum: 26.06.2023

Geändert am 14.11.2023

1. Räumlicher Geltungsbereich

Die Satzung umfasst das aus der Planzeichnung ersichtliche Plangebiet, somit die Flurstücke 534/1, 535/2, 535/4, 535/6, 535/8, 535/15, 535/16, 535/17, 535/18, 536/4, 925/1, 925/3, 925/6 in der Gemarkung Oberfischbach und die Flurstücke 853/7, 853/2, 858/3, 853/9, 855/16 und 855/2 in der Gemarkung Wackersberg

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wackersberg ist der Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der von Osten nach Westen fließende Stallauer Graben mündet im Planbereich in den von Süden nach Norden fließenden Einbach.

3. Lage des Plangebietes

Der Planbereich liegt 15 m bis 45 m südlich der Bundesstraße 472. Der Planbereich schließt einen Teilbereich des Stallauer Grabens und den Unterlauf des Einbaches mit ein. Die Erschließung erfolgt für die auf der Nordseite der Gewässer gelegenen Grundstücke durch die dort gelegene Ortsstraße „Steinsäge“. Die beiden südlich des Stallauer Grabens gelegenen Grundstücke werden durch die genannte Erschließungsstraße sowie durch die Quellenstraße erschlossen. Im Anschluss an die Quellenstraße schließt Wald an. Im BayernAtlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat ist der Planbereich als wassersensibler Bereich gekennzeichnet.

4. Beschaffenheit des Plangebietes sowie Planungsziele

Aktuell ist der Planbereich durch Wohnnutzung charakterisiert. Einzelhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss sind prägend. Im Weiteren finden sich im Umfeld der genannten Hauptgebäude Nebengebäude, die als Garagen und als überdachte Nebengebäude genutzt werden.

Die vorhandene Bebauung stellt bereits eine Bebauung von eigenem Gewicht dar, die dazu führt, dass in dem Geltungsbereich der Schutz des Außenbereiches vor einer Zersiedelung ohnehin nicht mehr in vollem Umfang entsprochen werden kann. Insofern ist es nun Ziel der Gemeinde Wackerberg, durch Aufstellung der hier vorliegenden Außenbereichssatzung die weitere Bebauung städtebaulich zu ordnen. Zu diesem Zweck wird das Maß der zulässigen Bebauung und die Lage der Hauptbaukörper durch Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche und durch die Lage der Baugrenzen vorgegeben. Entsprechend ordnet sich die sich zukünftige Bebauung in einer klaren West-Ost-Reihung entlang der Erschließungsstraßen an.

Um eine gebietsverträgliche Nachverdichtung und gute Nutzbarkeit der Grundstücke zu gewährleisten, ist innerhalb der festgesetzten Baufelder eine maximale Wandhöhe von 6,4 festgesetzt. Um den Bauherren die Möglichkeit zu geben, großzügige Balkone und Terrassen zu errichten, wird eine zusätzliche Grundfläche von 25 v. H. der jeweils zulässigen Grundfläche innerhalb der Baugrenze festgesetzt.

Vor dem Hintergrund, dass mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist, wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen nicht beschränkt. Auf diese Weise ist beispielsweise auch die obere Etage eines Einzelhauses als separate Wohnung nutzbar. Um diese zusätzliche Möglichkeit der Nutzung zu unterstützen, sind auch für Außentreppe zusätzliche Grundflächen (vgl. Festsetzung § 3 Nr. 7) vorgesehen.

Weitere Festsetzungen sind vor dem Hintergrund der gültigen örtlichen Bauvorschrift zur Ortsgestaltung vom 01.01.2018, in der unter anderem Regelungen zu baugestalterischen Aspekten enthalten sind, nicht erforderlich.

5. Berücksichtigung der Hochwassergefahr

Das Vorhaben liegt im ermittelten Überschwemmungsgebiet des Einbachs und des Stallauer Grabens und somit im Gefahrenbereich beider Bäche im Fall eines Extremereignisses. Zudem ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht eine Verklausung des Durchlasses an der Quellenstraße in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall wurde daher das durch das Wasserwirtschaftsamt prognostizierte HQextrem mit 100%iger Verklausung zur Information in die Planzeichnung übernommen. Für die einzelnen Baubereiche wurde der maximal prognostizierte Wasserstand ermittelt (vgl. Hinweis Nr. 7) und als Grundlage für die Festsetzung der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (vgl. Festsetzung Nr. 4), der auf diese Weise in jedem Fall mindestens 10 cm über dem HQextrem liegt, festgesetzt. Zusätzlich wurde festgesetzt, dass Kellergeschosse und Tiefgaragen zwingend wasserdicht auszubilden sind. Auf Flurnummer 855/2, Gemarkung Wackersberg wurde zudem eine Fläche für den Hochwasserabfluss festgesetzt. Entsprechend setzt eine Bebauung auf Fl.Nr. 855, Gemarkung Wackersberg eine Hochwasserfreilegung in diesem Bereich voraus.

Der Außenbereichssatzung liegen die nachrichtlich übernommenen Pläne „Hochwassergefahrenflächen HQ100 und HQextrem“ bei.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/Artenschutz

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung obliegt bei Außenbereichssatzungen dem konkreten Baugenehmigungsverfahren. Dort ist zu beurteilen, ob durch die Planung Eingriffe in Natur und Landschaft ausgelöst werden und ob ggf. Kompensationsmaßnahmen festzulegen sind. Es wird empfohlen, den ggf. erforderlichen Ausgleich für die mit Bauvorhaben einhergehenden Flächenversiegelungen möglichst durch Bepflanzungen zur Durchgrünung der Grundstücke im Geltungsbereich (z. B. Obstbäume) oder im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches der Satzung zu leisten. Aus diesem Grund wird in die Außenbereichssatzung der Hinweis aufgenommen, dass der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich von flächenverändernden Eingriffen im Rahmen der Baugenehmigung zu ermitteln und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist. Zudem wird durch eine Liste auf standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher verwiesen.

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes (§ 44 u. § 45 i. V. mit § 67 BNatSchG) ist grundsätzlich die Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Eine floristisch artenschutzrechtliche Bedeutung des Plangebietes besteht nicht. Faunistisch artenschutzrechtlich relevant können die Einzelbäume und die Bestandsgebäude sein, da diese von heimischen, häufig vorkommenden Vogelarten (z. B. Amsel, Buchfink, Kohlmeise, Star)

als Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätte genutzt werden können oder potentiell Fledermäusen als Quartiere und Tagesverstecke dienen können.

Da es nach § 44 BNatSchG verboten ist, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, sind bei Rodungsmaßnahmen und Abbruch-, Sanierungs- und Umgestaltungsarbeiten die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG zu beachten. Unabhängig der Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbote dürfen aus Vogelschutzgründen laut § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG Gehölze nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar abgeschnitten oder gerodet werden.

Die bereits auf Flurnummer 853/7, Gemarkung Wackersberg festgesetzte und im Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt gemeldete Ausgleichsmaßnahme wird nachrichtlich in die Plandarstellung übernommen.

7. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Benediktbeurer Straße und die Quellenstraße. Das Plangebiet ist vollständig an der Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Wackersberg angeschlossen.

Gemeinde Wackersberg, den

.....
1. Bürgermeister Jan Göhzold

Standortauskunft
über Wassertiefen, Wasserspiegellagen und Fließgeschwindigkeiten

HQ100

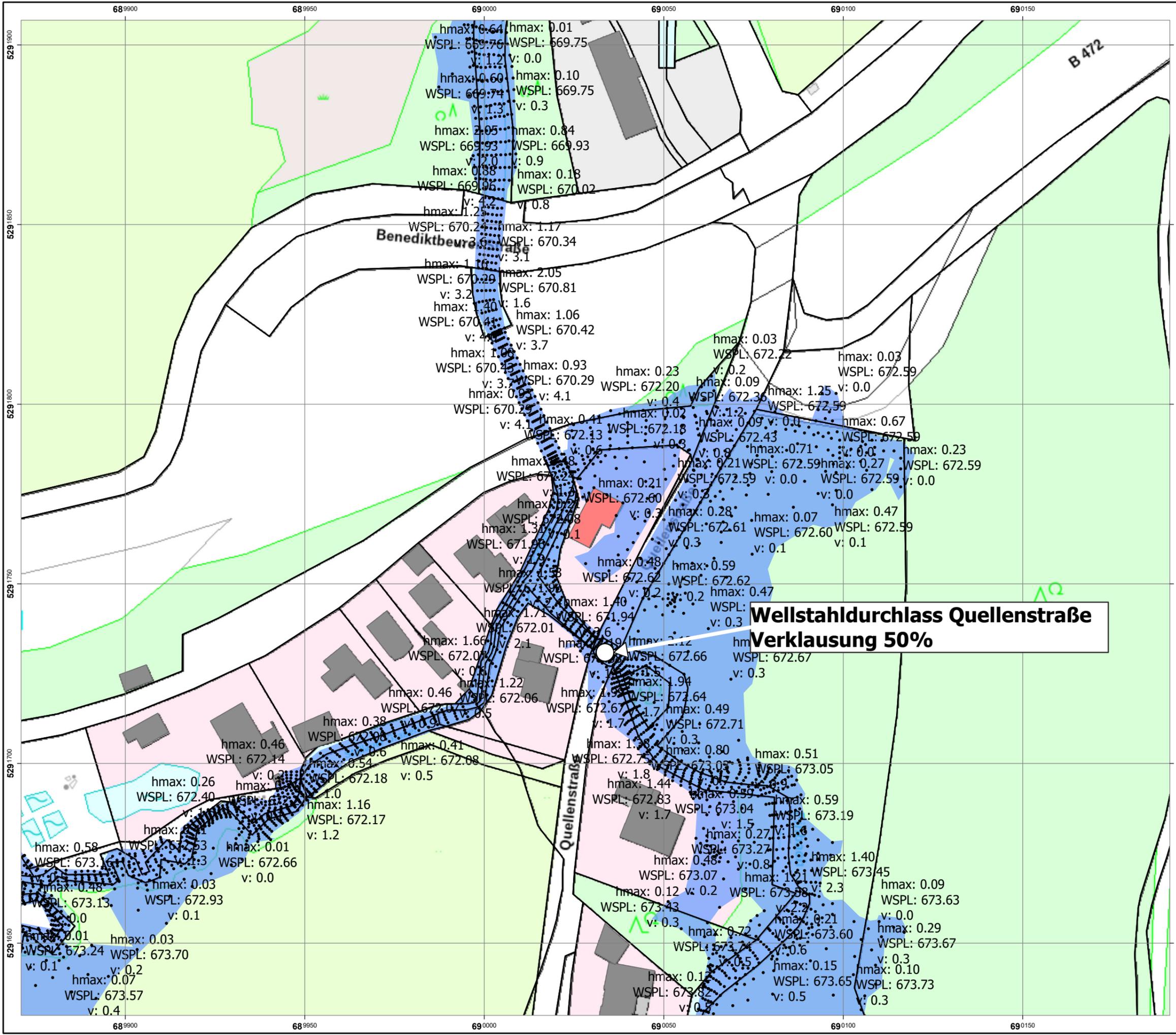
- Legende
- DFK Gebäude gefährdet
 - DFK Gebäude ungefährdet
 - Flurstücksgrenzen
 - Hochwassergefahrenfläche HQ100WB
 - EINBACH HQ100 3293_20240105
 - hmax: Maximale Wassertiefe [m]
 - wspl: Wasserspiegel [m NHN]
 - v: Fließgeschwindigkeit [m/s]

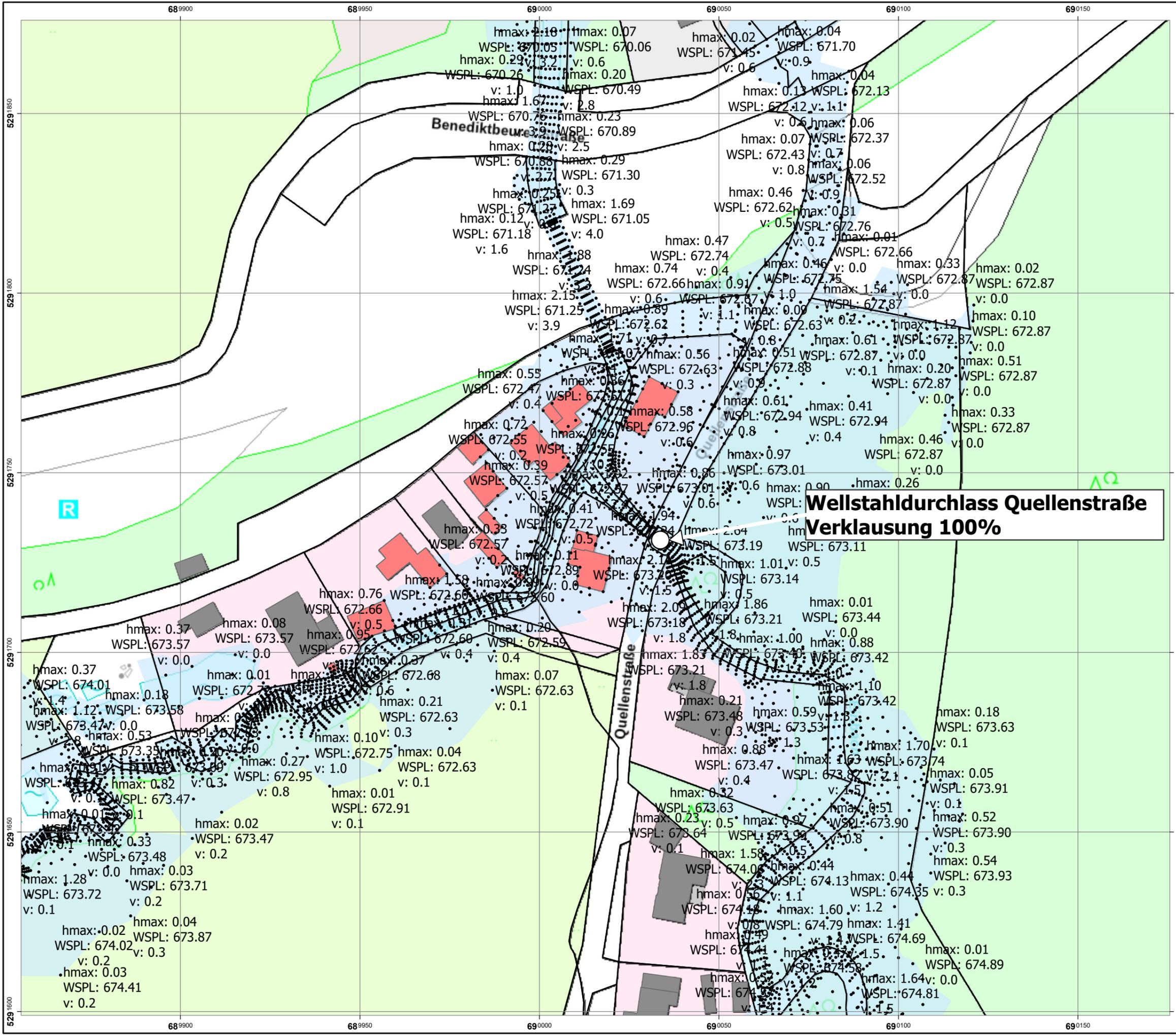
Maßstab: 1:1.000



Geodätische Grundlagen:
Geodätisches Datum: ETRS89
Koordinaten: UTM-Koordinaten, Zone 32
Höhenbezugssystem: DHHN2016

Quellen:
Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021
www.geodaten.bayern.de
Geofachdaten: Wasserwirtschaftsamt Weilheim





Standortauskunft
über Wassertiefen, Wasserspiegellagen und Fließgeschwindigkeiten

HQextrem

**Wellstahldurchlass Quellenstraße
Verkläuerung 100%**

- Legende**
- DFK Gebäude gefährdet
 - DFK Gebäude ungefährdet
 - Flurstücksgrenzen
 - Hochwassergefahrenflächen HQextremWB
 - EINBACH HQ999 3293_20240105
 - hmax: Maximale Wassertiefe [m]
 - wspl: Wasserspiegel [m NHN]
 - v: Fließgeschwindigkeit [m/s]

Maßstab: 1:1.000


Geodätische Grundlagen:
 Geodätisches Datum: ETRS89
 Koordinaten: UTM-Koordinaten, Zone 32
 Höhen Bezugssystem: DHN2016

 Quellen:
 Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021
 www.geodaten.bayern.de
 Geofachdaten: Wasserwirtschaftsamt Weilheim