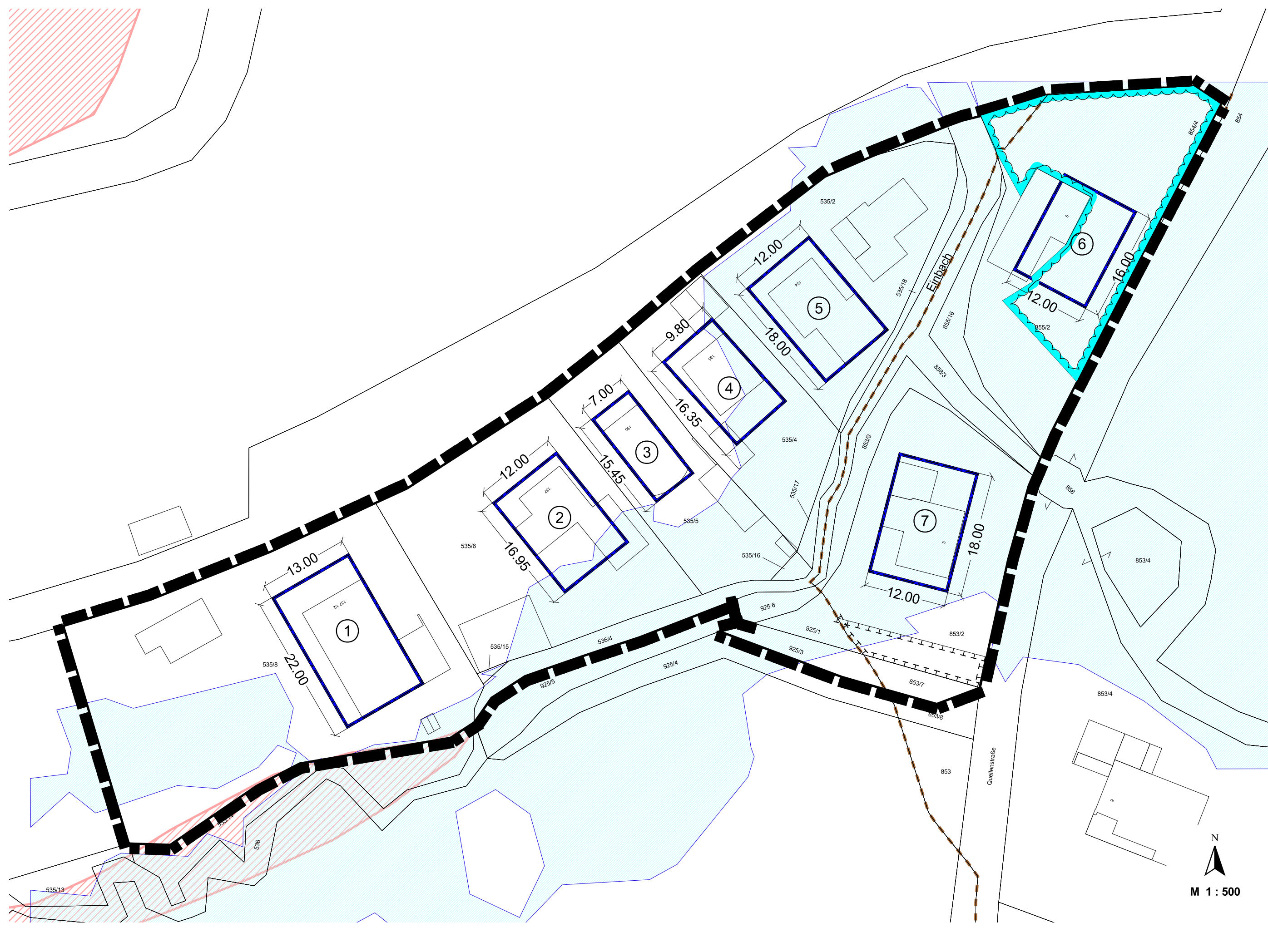


Gemeinde Wackersberg

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 Erdgeschossfußbodens, 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 Erdgeschossfußbodens 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 % Verkläusung am Durchlass an der Quellenstraße
Für die einzelnen Baubereiche ist von folgendem maximalen Wasserstand beim 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.
- 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.
- 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 der Außenbereichssatzung Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorge- und Schutzmaßnahmen 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.
- 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.
- 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 Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.
- 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.
- Durch die Bebauung dürfen keine Nachteile für die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen. Die Zufahrt zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen muss sichergestellt sein. Es wird darauf hingewiesen, dass von den Flächen auch bei ordnungsgerechter Bewirtschaftung 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 (Ortsgestaltungssatzung) in der Fassung vom 01.01.2018 ist zu beachten.
- Anlagen: Pläne "Hochwassergefahrenflächen HQ100 und HQextrem"

§ 6 Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss am 15.11.2022.
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 24.08.2023 bis einschließlich 25.09.2023.
- Beteiligung der Bürger vom 24.08.2023 bis einschließlich 25.09.2023, bekannt gegeben am 14.08.2023.
- Erneute, verkürzte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 20.03.2024 bis einschließlich 03.04.2024.
- Erneute, verkürzte Beteiligung der Bürger vom 20.03.2024 bis einschließlich 03.04.2024, bekannt gegeben am 12.03.2024.
- Satzungsbeschluss am 14.05.2024.
- Ausfertigung am

Gemeinde Wackersberg, den

1. Bürgermeister Jan Göhzold

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

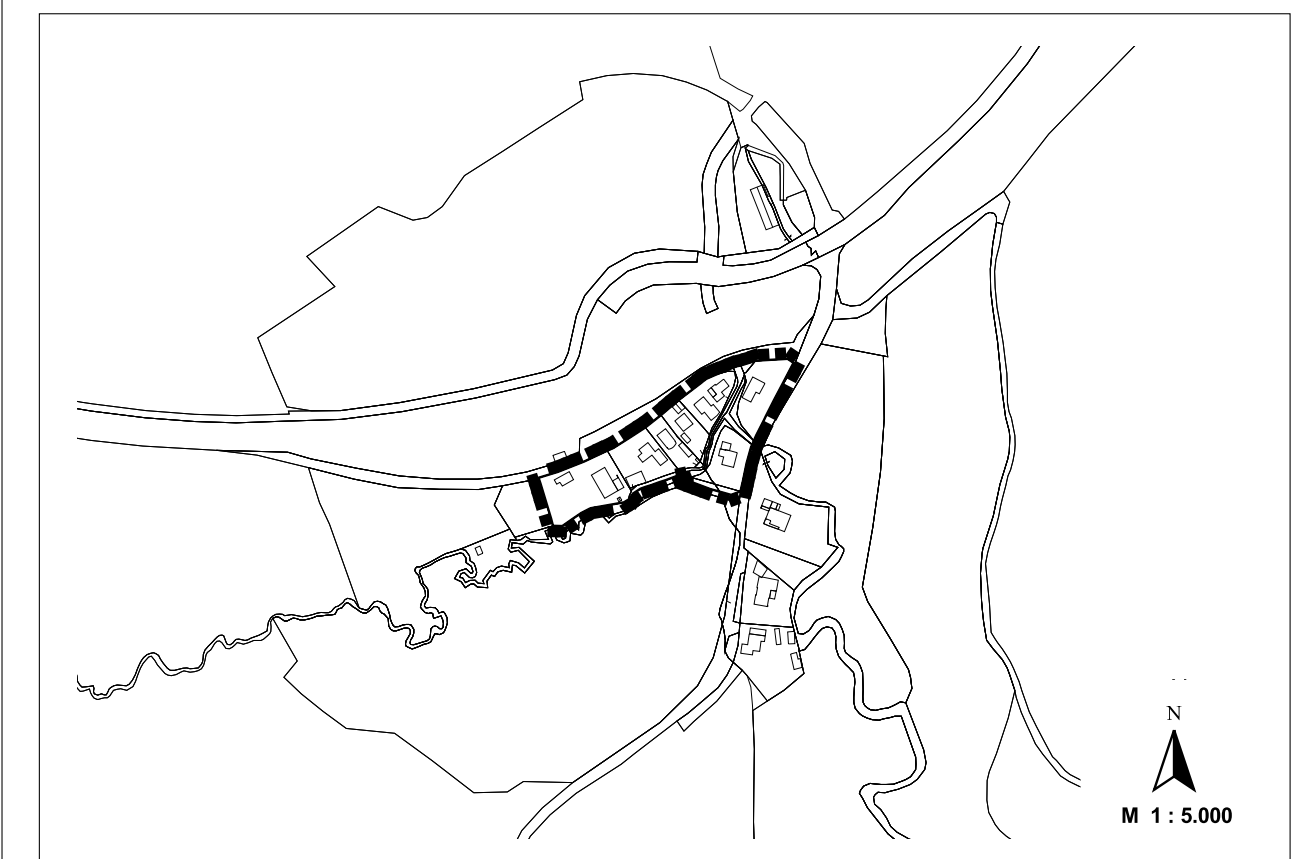
Gemeinde Wackersberg, den

1. 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 Bauuntersuchungsverordnung (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
Redaktionell geändert: 14.05.2024

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

