

ENTWURF



GEMEINDE WAAKIRCHEN

# AUSSENBEREICHSSATZUNG

## Kappelschuster

2. Änderung      Stand: 14. Februar 2025

- A: Planteil (sh. Anlage)
- B: Satzung
- C: Grundlagen
- D: Festsetzungen durch Text
- E: Begründung
- F: Verfahrenshinweise



Aufgrund des Beschlusses des Grundstücks- und Bauausschusses vom ???.?.2025 erlässt die Gemeinde Waakirchen gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den bebauten Bereich des Weilers „Kappelschuster“ (östlich der B 318) folgende

## 2. Änderung der Außenbereichssatzung „Kappelschuster“

### § 1

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst unverändert die Grundstücke der Gemarkung Schaftlach mit den nachfolgenden Flurnummern:

1981/7T

1981T

1894/2

1981/3T

1981/4T

1981/5T

Die Satzung dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des betreffenden Siedlungsraumes. Die Gebietsfläche im gesamten Geltungsbereich beträgt ca. 1,0300ha.

### § 2

Der unveränderte räumliche Geltungsbereich der Satzung wird gemäß den im beigefügten, Lageplan (M 1:1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt.

Dieser Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

### § 3

Innerhalb des in den §§ 1 und 2 festgelegten Geltungsbereichs kann Wohnzwecken sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben (Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung), im Sinne des § 35 Abs. 6 BauGB nicht entgegeng gehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen, oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

### § 4

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Sie ersetzt die bisherigen Satzungsfassungen vollumfänglich.

Waakirchen, den ???.?.2025

---

Norbert Kerkel  
Erster Bürgermeister

## **C: Grundlagen**

### **Erlass der Außenbereichssatzung „Kappelschuster“ im Juli 2012.**

Anlass für die Satzungserstellung war die beabsichtigte Errichtung eines Gebäudes mit einer, dem benachbarten Gaststätten- und Hotelbetrieb, zugeordneten Betriebsleiterwohnung.

### **1. Änderung im vereinfachten Verfahren 29.11.2022**

Die Satzung wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren geändert.

Inhalt der Änderung:

In der nordöstlichen Ecke des bereits mit einem Wohnhaus bebauten Grundstückes FINr. 1981/4, Gem. Schaftlach, wird ein neues Baufenster für ein Garagen- und Nebengebäude geschaffen.

### **2. Änderung im vereinfachten Verfahren --.---.2025**

Die Satzung wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren geändert.

Inhalt der Änderung:

Auf den Grundstücken der FINrn. 1981/3 und 1981/4 werden die bereits vorhandenen und exakt um die Bestandsgebäude verlaufenden Baufenster neu gefasst, sodass dort dem Grunde nach, die Errichtung von zeitgemäßen Gebäuden ermöglicht wird.

## D: Festsetzungen durch Text

### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Für den Geltungsbereich wird „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO als bauliche Nutzung festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude sowie Gaststätten und Beherbergungsbetriebe. Im Plan ist die Art der baulichen Nutzung für jedes Gebäude festgesetzt.
- 1.2 Offene Stellplätze sind im von der genehmigten Nutzung verursachten Umfang im Satzungsgebiet zulässig. Garagen jedoch nur innerhalb der dafür im Plan festgesetzten Flächen.
- 1.3 Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) sind im Satzungsgebiet zulässig. Die im Plan mit „NG“ gekennzeichneten Nebengebäude dürfen nur zur Unterbringung von Sachen (Fahrräder, Gartengeräten, etc..) genutzt werden.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist für die Wohngebäude auf den Grundstücken FINrn. 1981, 1981/3 und 1981/4, Gem. Schaftlach, durch die Angabe einer maximal zulässigen Grundfläche festgesetzt. Für die übrigen Gebäude im Satzungsgebiet ergibt sich das Maß aus den vorgegebenen Baugrenzen.
- 2.2 Die Höhe der Gebäude wird mit der Festsetzung einer maximalen Wandhöhe bestimmt. Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand:

- bei Hauptgebäuden gemäß Geschossangabe im Plan (E+D und E+1+D):

E + D	Wandhöhe = 5,5m
E+1+D	Wandhöhe = 5,5m

- bei Garagen und Nebengebäuden: 3,0m

### 3. Überbaubare Flächen, Bauweise

- 3.1 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen überschritten werden bis zu
- 1,20 m durch untergeordnete Vorbauten (i.S.v. Art. 6 Abs. 6 Nr. 2 BayBO), unterirdische Gebäudeteile, Kelleraußentreppen, Hauseingangsüberdachungen u. dergl.
  - 1,50 m durch Vordächer
  - 2,00 m durch verglaste Wintergärten
- 3.2 Die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO in der jeweils geltenden Fassung sind einzuhalten.

### 4. Baugestaltung

Sofern im Planteil nichts Abweichendes dargestellt ist, wird als Dachform grundsätzlich ein Satteldach festgesetzt, welches mittig über dem Baukörper angeordnet ist. Der Firstverlauf wird in der Planzeichnung vorgegeben. Zulässig sind Dachneigungen zwischen 21° und 25°. Für das Garagengebäude auf dem Grundstück FINr. 1981/4 ist abweichend auch ein Pultdach zulässig.

Hinweise

#### Zur Baugestaltung:

Grundsätzlich soll bei der Gestaltung der Baukörper und bei der Auswahl der Bauelemente eine einfache Ausführung gewählt werden. Die Gebäude sollen sich in ihrem äußeren Erscheinungsbild in die örtliche Situation einfügen. Die Hauptgebäude sollen daher als einfache, langrechteckige Baukörper ausgebildet werden.

## ENTWURF

### **Zum Immissionsschutz:**

Wohn- und Schlafräume sind von der Westseite abgewandt zu orientieren. Alternativ kann durch Vorbau eines verglasten Wintergartens mit seitlicher Belüftung ein angemessener Schallschutz geschaffen werden. Zusätzlich sind Schallschutzfenster mindestens der Schallschutzklasse 3 nach VDI-Richtlinie 2719 für alle Wohn- und Schlafräume vorzusehen. Für Schlafräume und Kinderzimmer sind zusätzlich schallgedämmte Belüftungseinrichtungen, die mindestens die Anforderungen der Schallschutzklasse 3 erfüllen sollen, vorzusehen. Bei Vorbau eines seitlich belüfteten Wintergartens kann darauf verzichtet werden.

### **Zur Grünordnung, Freiflächengestaltung:**

Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.

Die Grünflächen sind mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Bei der Auswahl der Arten ist die Pflanzliste des Merkblatts „Siedlung und Landschaft“ des Landratsamtes Miesbach zu beachten.

Bei den im Plan festgesetzten Pflanzgeboten ist je ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 16 cm zu pflanzen.

Hecken sind aus locker gesetzten Sträuchern unterschiedlicher Arten und ohne strengen Zuschnitt auszubilden. Koniferen- und Thujenpflanzungen sind unzulässig.

Die vorzunehmenden Pflanzungen sind spätestens in der auf die Bezugfertigkeit folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten, ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen.

Die gewachsene Geländeoberfläche ist soweit möglich zu erhalten. Veränderungen durch Abgrabungen oder Aufschüttungen über 0,5 m Höhe sind nur im Einvernehmen mit der Gemeinde bzw. der Genehmigungsbehörde zulässig. Böschungen sind im natürlichen Gefälle auszubilden und zu bepflanzen. Künstliche Befestigungen und Lichtgräben vor Kellerfenstern sind nicht gestattet.

Als Grundstückseinfriedungen sind nur Zäune mit senkrechten Holzlatten oder waagerechten Holzbrettern sowie mit heimischen Sträuchern hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig.

Zäune sind sockellos und dem Geländeverlauf folgend auszuführen, Mauern sind nicht gestattet. Die Zaunhöhe wird auf 1,10 m begrenzt.

Private Zufahrten, Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind wasserdurchlässig auszubilden:

- Pflasterbeläge mit offenen Fugen bei häufig genutzten Flächen
- Pflasterbeläge mit Rasenfugen, wassergebundenes Mineralgemisch oder Schotterrasen bei seltener

oder weniger intensiv genutzten Flächen.

Bituminöse Belagsdecken sind nur im Bereich der öffentlichen Verkehrswege gestattet.

Im Zuge des Bauantragsverfahrens sind im Eingabeplan qualifizierte Angaben zur Freiflächengestaltung zu machen (Art und Umfang der Bepflanzungen, Grünflächen und befestigten Flächen) und der Genehmigungsbehörde, Abt. Naturschutz, zur Beurteilung vorzulegen.

### **Sonstige Hinweise:**

Es wird darauf hingewiesen, dass von den angrenzenden Flächen auch bei ordnungsgemäßer 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.

Niederschlagswasser ist grundsätzlich vor Ort über belebte Oberbodenzonen wie begrünte Flächen, Mulden oder Sickerbecken zu versickern. Erst nach Ausschöpfung aller Möglichkeiten einer Muldenversickerung ist im begründeten Ausnahmefall auch eine unterirdische Versickerung über Rigolen oder Sickerschächte zulässig.

## ENTWURF

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Vorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und müssen dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntgemacht werden.

### E: Begründung

#### 1. Anlass der Planung, Ziele und Zwecke

Bereits im Jahr 2012 wurde für den mit einigen Bestandsgebäuden bebauten Bereich im Gebiet „Kappelschuster“, östlich der B318, eine Außenbereichssatzung erlassen. Darin wurden die Baufenster zum Teil exakt um die Grundrisse der vorhandenen Häuser gezogen. Auch im Hinblick auf die Geschoßigkeit, wurde in weiten Teilen lediglich der Bestand abgebildet. Aktuell zeigt sich nun jedoch, dass insbesondere auf den Grundstücken FINrn. 1981/3 und 1981/4, Gem. Schaftlach, eine sinnvolle bauliche Nutzung der dortigen Bauräume, speziell in Fällen der Sanierung/Modernisierung oder von erforderlichen Ersatzbaumaßnahmen derzeit nicht möglich ist.

Durch die gegenständliche Satzungsänderung sollen nun die Bauräume angepasst und in eine klar strukturierte Grundform gebracht werden. Gleichzeitig wird auch die Errichtung von Dachgeschoßen zugelassen, sodass auch bei einer nur moderaten Erhöhung der Grundfläche, die Voraussetzungen für weitergehende, moderne und auch generationsübergreifende Wohnmöglichkeiten geschaffen werden.

#### 2. Planungsgebiet

Das Satzungsgebiet befindet sich östlich der Bundesstraße 318 „Holzkirchen-Tegernsee“ an der Gemeindegrenze von Waakirchen zu Gmund und Warngau. Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen den Weiler „Kappelschuster“.

Das im Rahmen der vorliegenden Änderung gleichbleibende Satzungsgebiet wird von Wald und landwirtschaftlich genutzten Flächen umschlossen. Insgesamt erstreckt sich die Satzung nach wie vor über eine Fläche von ca. 1,0300ha.

#### 3. Bauleitplanung, Verfahren

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Waakirchen ist der Bereich der Satzung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Beim Satzungsgebiet handelt es sich um ein bebauten Gebiet im bauplanungsrechtlichen Außenbereich, welches im Gegensatz zu den umgebenden Flächen, nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in welchem bereits eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Daher wurde im Jahr 2012 eine Außenbereichssatzung für die betreffenden Flächen erlassen.

In diesem Gebiet sollen nun die auf den Grundstücken FINrn. 1981/3 und 1981/4 vorhandenen Baufenster neu gegliedert werden. Gleichzeitig ist eine moderate Erhöhung der zulässigen Grundfläche sowie die Zulassung von Dachgeschoßen vorgesehen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht daher begründet.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Somit sind die Voraussetzungen zur Änderung der Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB erfüllt.

#### **4. Inhalt der Planung**

Durch die vorliegende Planung werden die Baufenster für Hauptbaukörper auf den Grundstücken FINrn. 1981/3 und 1981/4, Gem. Schaftlach, in z.T. in eine längsrechteckige Grundform gebracht. Gleichzeitig erfolgt eine moderate Erhöhung der zulässigen Grundfläche, welche sich an den bisherigen Gebäudekubaturen, sowie den weiteren Wohngebäuden im Satzungsgebiet orientiert. Ferner soll auch die Errichtung von Dachgeschoßen ermöglicht werden, welche ebenfalls bei den weiteren Häusern im Satzungsgebiet bereits vorhanden sind.

Durch die Zulassung von maximal zwei Wohneinheiten soll auch ein generationsübergreifendes Wohnen in den Gebäuden ermöglicht werden.

Im Hinblick auf die bereits bestehende und in einem ordnungsgemäßen Verfahren genehmigte Garage auf dem Grundstück FINr. 1981/4, Gem. Schaftlach, wird das betreffende Baufenster an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst.

##### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Größe der im Satzungsgebiet zulässigen Baukörper und das Maß der Nutzung werden durch eine maximal zulässige Grundfläche, die Baugrenzen, die Zahl der Vollgeschosse sowie zulässigen Wandhöhen festgelegt.

#### **5. Auswirkung der Planung**

##### **5.1 Ver- und Entsorgung, Erschließung**

Das gesamte Satzungsgebiet ist aufgrund der vorhandenen Bestandsgebäude hinreichend erschlossen. Die notwendigen Anlagen für die Versorgung mit Strom und Wasser sind bereits vorhanden. Ein Anschluss an das gemeindliche Kanalnetz besteht jedoch nicht. Die Schmutzwasserbeseitigung muss daher objektkonkret (z.B. Kleinkläranlagen) erfolgen. Verkehrsmäßig grenzt das Satzungsgebiet an die B318 an. Die Zufahrtsmöglichkeiten zu den jeweiligen Grundstücken sind jedoch privatrechtlich (u.a. durch entsprechende Dienstbarkeiten) zu sichern.

##### **5.2 Allgemein**

Nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild und die Lebensumstände der Anwohner sind aufgrund des geringen Umfangs der baulichen Veränderung im Gebiet nicht zu erwarten. Die geordnete Entwicklung des Bereiches „Kappelschuster“ wird nicht beeinträchtigt.

##### **5.3 Eingriff in Natur und Landschaft**

Die vorliegende Änderung beschränkt sich im Bereich der Satzung ausschließlich auf bereits mit Wohnhäusern bebaute Grundstücksteile. Die angrenzenden Freiflächen werden bisher vollständig als Teil des jeweiligen Hausgartens genutzt.

Ein Eingriff in die Natur und Landschaft ist daher mit der vorliegenden Satzungsänderung nicht verbunden.

Dennoch obliegt eine Beurteilung dahingehend, ob sich die Fläche im Geltungsbereich der Landschaftsschutzverordnung „Egartenlandschaft um Miesbach“ befindet, der örtlich zuständigen Unteren Naturschutzbehörde.

Die Erteilung einer diesbezüglichen ggf. erforderlichen naturschutzrechtlichen Befreiung nach § 67 BNatSchG kommt jedoch grundsätzlich nur für sogenannte Tathandlungen (z.B. Errichtung baulicher Anlagen) in Betracht. Sie kann daher erst im Zuge einer etwaigen Baugenehmigung beantragt werden.

Auch die Eingriffsregelung, der ökologische Ausgleich und die detaillierte Freiflächengestaltung sind im Rahmen von Bauantragsverfahren abzuhandeln.

Waakirchen, den .....

.....  
Norbert Kerker  
1. Bürgermeister

**ENTWURF**

**F: Verfahrenshinweise**

**VERFAHRENSHINWEISE zur 2. Änderung**

1. Der Bauausschuss der Gemeinde Waakirchen hat in seiner Sitzung am **22.11.2023** die Änderung der Außenbereichssatzung „Kappelschuster“ nach § 35 Abs. 6 BauGB beschlossen. Dieser Beschluss wurde am **27.03.2025** ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Waakirchen, den ???.???.2025 .....  
(Norbert Kerkel, 1. Bürgermeister)

2. Der Bauausschuss der Gemeinde Waakirchen hat in seiner Sitzung am **18.02.2025** den Satzungsentwurf in der Fassung vom **14.02.2025** gebilligt.

Waakirchen, den ---.---.2025 .....  
(Norbert Kerkel, 1. Bürgermeister)

3. Beteiligung der Öffentlichkeit  
Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom **28.03.2025** bis einschließlich **28.04.2025** stattgefunden. Dies wurde am **27.03.2025** ortsüblich bekannt gemacht.

Waakirchen, den ---.---.2025 .....  
(Norbert Kerkel, 1. Bürgermeister)

4. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **28.03.2025** bis einschließlich **30.04.2025** beteiligt.

Waakirchen, den ---.---.2025 .....  
(Norbert Kerkel, 1. Bürgermeister)

5. Der Bauausschuss der Gemeinde Waakirchen hat in seiner Sitzung am **---.---.2025** die 2. Änderung der Außenbereichssatzung in der Fassung vom **---.---.2025** als **Satzung** beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Waakirchen, den ---.---.2025 .....  
(Norbert Kerkel, 1. Bürgermeister)

5. Der Satzungsbeschluss wurde am ---.---.2025 ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung der Außenbereichssatzung samt Begründung wird seit diesem Tag im Rathaus in Waakirchen, während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten (§ 10 Abs. 3 BauGB). Die Satzung ist damit rechtsverbindlich. Gleichzeitig ist die Satzung auch auf der Homepage der Gemeinde Waakirchen [www.waakirchen.de](http://www.waakirchen.de) eingestellt. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4 sowie des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Waakirchen, den ---.---.2025 .....  
(Norbert Kerkel, 1. Bürgermeister)