



**GEMEINDE WAAKIRCHEN**

# AUSSENBEREICHSSATZUNG

## Kappelschuster

1. Änderung      Stand: 25. August 2022

A: Satzung

B: Verfahrenshinweise

C: Ausgangssituation

D: Festsetzungen durch Text

E: Festsetzungen durch Planzeichen

F: Hinweise

## ENTWURF

### A: Satzung



Aufgrund des Beschlusses des Grundstücks- und Bauausschusses vom ???.?.2022 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

## 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Kappelschuster“

### § 1

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst 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 räumliche Geltungsbereich der Satzung wird gemäß den im beigefügten, unveränderte 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 entgegen 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

Waakirchen, den ???.?.??

---

Norbert Kerkel  
Erster Bürgermeister

B: Verfahrenshinweise

**VERFAHRENSHINWEISE zur 1. Änderung**

1. Der Bauausschuss der Gemeinde Waakirchen hat in seiner Sitzung am **16.08.2022** die Änderung der Außenbereichssatzung „Kappelschuster“ nach § 35 Abs. 6 BauGB beschlossen. Dieser Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

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

2. Der Bauausschuss der Gemeinde Waakirchen hat in seiner Sitzung am **20.09.2022** den Satzungsentwurf in der Fassung vom **25.08.2022** gebilligt.

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

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

Waakirchen, den .....  
.....  
(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 ..... bis einschließlich..... beteiligt.

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

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

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

5. Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung 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. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4 sowie des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

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

## **C: Ausgangssituation**

### **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 ???.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 FlNr. 1981/4, Gem. Schaftlach, wird ein neues Baufenster für ein Garagen- und Nebengebäude geschaffen.

# ENTWURF

## D: Festsetzungen durch Text (unverändert)

### 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 Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 Abs. 2 u. 3 BauNVO zulässig, Garagen jedoch nur innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen.
- 1.3 Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs. 1 u. 2 BauNVO zulässig. Die im Plan mit „NG“ gekennzeichneten Nebengebäude dürfen nur zur Unterbringung von Sachen (Fahrräder, Terrassenmöbel u.ä.) genutzt werden.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist für das Wohngebäude auf Fl.Nr. 1981 durch Angabe einer maximal zulässigen Grundfläche und im Übrigen durch Baugrenzen festgesetzt.
- 2.2 Die Höhe der Gebäude wird mit der Festsetzung einer maximalen Wandhöhe bestimmt. Sie wird definiert als das Maß vom Erdgeschossfußboden bis Oberkante der Wandpfette und wird wie folgt festgesetzt:
  - bei Hauptgebäuden gemäß Geschossangabe im Plan (E, E+D und E+1+D)
  - bei Garagen und Nebengebäuden: 2,75 m

### 3. Überbaubare Flächen, Bauweise

- 3.1 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen überschritten werden bis zu
  - 1,20 m durch Vorbauten gem. Art. 6 Abs. 8 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 sind einzuhalten.
- 3.3 Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird im Rahmen einer Schnurgerüstabnahme durch die Genehmigungsbehörde bestimmt.
- 3.4 Die Giebelbreite der Wohngebäude darf nicht mehr als 9,0 m betragen.

### 4. Baugestaltung

- 4.1 Grundsätzlich sind bei der Gestaltung der Baukörper und bei der Auswahl der Bauelemente einfache Ausführungen zu wählen. Die Gebäude müssen sich in ihrem äußeren Erscheinungsbild in die örtliche Situation einfügen und dürfen in ihren Formen, Gliederungen, Materialien und Farbgebungen die das Umfeld prägende Bebauung nicht beeinträchtigen. Die Hauptgebäude sind als einfache, langrechteckige Baukörper (Länge/Breite mind. 5/4) auszubilden.
- 4.2 Fassadenflächen aller baulichen Anlagen sind zu verputzen in unauffälliger Putzstruktur oder mit einer Holzschalung zu verkleiden. Verputzte Wandflächen sind weiß zu streichen, der Sockel darf nicht abgesetzt werden (durch Farb- oder Materialwechsel). Anstriche von Holzflächen müssen einem natürlich wirkenden Farbton entsprechen und sind mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.
- 4.3 Als Dachform wird Satteldach festgesetzt, mittig über dem Baukörper angeordnet mit Firstverlauf parallel zur Gebäudelängsrichtung. Zulässig sind Dachneigungen zwischen 21° und 25°.
- 4.4 Als Dacheindeckung sind naturrote Tondachpfannen oder Betondachsteine in gleicher Einfärbung einzusetzen. Dachflächen von Wintergärten dürfen verglast ausgeführt werden. Quergiebel, Dachgauben, -aufbauten und -einschnitte sind nicht zulässig.

## ENTWURF

- 4.5 Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind auf Dachflächen zulässig. Sie sind in ruhigen, klaren Rechteckformen anzuordnen und dürfen nicht aufgeständert werden. Dachflächenfenster sind in gestalterisch ansprechender Form zu integrieren.
- 4.6 Angebaute Wintergärten sind zulässig mit einer maximalen Breite von 1/3 der jeweiligen Fassadenbreite und einer traufseitigen Wandhöhe von höchstens 3,0 m. Sie dürfen nicht über's Eck führen und sind mit einem Pultdach mit einer Neigung zwischen 15° und 25° zu versehen. Die Glasflächen sind zu unterteilen in Felder mit einer Breite von höchstens 1,0m.

### 5. Grünordnung, Freiflächengestaltung

- 5.1 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.
- 5.2 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.
- 5.3 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.
- 5.4 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.
- 5.5 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.
- 5.6 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.

### 6. Sonstige Festsetzungen

- 6.1 Emissionen aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der angrenzenden Grünlandflächen sind zu tolerieren.
- 6.2 Niederschlagswasser ist grundsätzlich vor Ort über belebte Oberbodenzone 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.  
Die Planung und Ausführung der Einleitungsanlagen hat in Abstimmung mit dem Landratsamt Miesbach, Fachbereich Wasserwirtschaft, zu erfolgen
- 6.3 Bei unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen müssen abgeschwemmte Metallionen durch zugelassene Filteranlagen zurückgehalten werden.

## ENTWURF

### 6.4 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.

### E: Festsetzungen durch Planzeichen

sh. beiliegenden Planteil

### F: Hinweise

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.

Waakirchen, den .....

.....  
Norbert Kerkel  
1. Bürgermeister