



**GEMEINDE WAAKIRCHEN**

# AUSSENBEREICHSSATZUNG

## Krottenthaler Straße

1. Änderung      Stand: 16. Februar 2021

A: Satzung

B: Verfahrenshinweise

C: Ausgangssituation

D: Festsetzungen durch Text

E: Festsetzungen durch Planzeichen

F: Hinweise

**A: Satzung**



Aufgrund des Beschlusses des Grundstücks- und Bauausschusses vom ???.?.2021 erlässt die Gemeinde Waakirchen gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den bebauten Bereich im Südosten der „Krottenthaler Straße“ (östlich von Schaftlach) folgende

## **1. Änderung der Außenbereichssatzung „Krottenthaler Straße“**

### **§ 1**

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

1752/4T

1752/5

1752/8

27

1791/5

Die Satzung dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des betreffenden Siedlungsraumes. Die Gebietsfläche im gesamten Geltungsbereich beträgt ca. 0,4434ha.

### **§ 2**

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung und die einbezogenen Grundstücke werden gemäß den im beigefügten, geänderte Lageplan (M 1: 200) 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 **15.12.2020** die Änderung der Außenbereichssatzung „Krottenthaler Straße“ 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 **23.02.2021** den Satzungsentwurf in der Fassung vom **16.02.2021** 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 „Krottenthaler Straße“ im März 2018.**

Anlass für die Satzungserstellung war die beabsichtigte Errichtung eines Wohngebäudes auf dem Grundstück FINr. 1752/8 der Gemarkung Schaftlach.

### **1. Änderung im vereinfachten Verfahren ???.2021**

Die Satzung wird gemäß § 35 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB im vereinfachten Verfahren geändert.

Inhalt der Änderung:

Die bisher die Bestandsgebäude auf dem Grundstück FINr. 1752/5, Gem. Schaftlach umschließenden Baufenster werden aufgelöst. Gleichzeitig werden insgesamt drei neue Baufenster an anderen Stellen des vorgenannten Grundstückes geschaffen. Die gesamte Grundfläche der neuen Baufenster entspricht in etwa der Grundfläche der bisherigen Bauräume.

## D: Festsetzungen durch Text

### 1. Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist für die Gebäude auf den Flurnummern 1752/4T, 1752/5 und 1752/8 durch Angabe einer maximal zulässigen Grundfläche und im Übrigen durch Baugrenzen festgesetzt.
- 1.2 Die maximalen Wandhöhen sowie die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse werden wie im Plan angegeben festgesetzt.

Die Wandhöhen werden senkrecht gemessen, von der OKFFB-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Wand mit der äußeren Dachhaut.

### 2. Überbaubare Flächen, Bauweise

- 2.1 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen überschritten werden bis zu
- 1,20 m durch Vorbauten gem. Art. 6 Abs. 6 Nr. 2 BayBO, unterirdische Gebäudeteile, Kelleraußentreppen, Hauseingangsüberdachungen u. dergl.
  - 0,70m durch Balkone
  - 1,50m durch Vordächer
  - 2,00m durch verglaste Wintergärten. Jedoch nicht über Eck ausgeführt.
- 2.2 Die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- 2.3 Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird im Rahmen einer Schnurgerüstabnahme durch die Genehmigungsbehörde bestimmt.
- 2.4 Die Giebelbreite der Wohngebäude darf nicht mehr als 9,5m betragen.

## E: Festsetzungen durch Planzeichen

sh. beiliegenden Planteil

## F: Hinweise

- Emissionen aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der angrenzenden Grünland-Flächen sind zu tolerieren. Die Grundeigentümer müssen sich vor Erteilung der Baugenehmigung durch einen Eintrag in das Grundbuch verpflichten, entsprechende Immissionen hinzunehmen.
- 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. Planung und Ausführung der Einleitungsanlagen hat in Abstimmung mit dem Landratsamt Miesbach, Fachbereich Wasserwirtschaft, zu erfolgen.

**ENTWURF**

- Bei unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen müssen abgeschwemmte Metallionen durch zugelassene Filteranlagen zurückgehalten werden.
  
- Im Zuge der Antragstellung sind qualifizierte Angaben zur Freiflächengestaltung zu machen (Art und Umfang der Bepflanzungen, Grünflächen und befestigte Flächen – Freiflächengestaltungsplan). Diese sind dem Landratsamt Miesbach, Untere Naturschutzbehörde, zur Beurteilung vorzulegen.
  
- 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