



**GEMEINDE WAAKIRCHEN**

# AUSSENBEREICHSSATZUNG

## BERG

Stand: 03. 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 mit Wohnbebauung versehenen Bereich des Weilers „Berg“ folgende

### **Außenbereichssatzung „Berg“**

#### § 1

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

1887T  
1916T  
1928/1  
1902/2

Die Satzung dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des betreffenden Siedlungsraumes. Die Gebietsfläche im gesamten Geltungsbereich beträgt ca. 0,4956ha.

#### § 2

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung und die einbezogenen Grundstücke werden gemäß den im beigefügten, Lageplan (M 1: 500) 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

1. Der Bauausschuss der Gemeinde Waakirchen hat in seiner Sitzung am **21.06.2022** die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Berg“ 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 **??.??.2022** den Satzungsentwurf in der Fassung vom **03.08.2022** 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 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 Einziehungssatzung 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 „Berg“ am ???.2022**

Anlass für die Satzungserstellung ist der beabsichtigte Abbruch mit anschließender Neuerrichtung von Wohngebäuden im betreffenden Bereich.

## D: Festsetzungen durch Text

### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Stellplätze und Garagen sind zulässig. Garagen jedoch nur innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen.
- 1.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 u. 2 BauNVO sind zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Für die Grundstücke 1902/2 und 1928/1, Gem. Schaftlach, wird das Maß der baulichen Nutzung durch Baugrenzen, eine maximal zulässige Grundfläche der Gebäude sowie eine Begrenzung der zulässigen Vollgeschosse und Wohneinheiten festgesetzt.  
Auf den weiteren im Satzungsgebiet befindlichen Grundstücken FINrn. 1916T und 1887T, Gem. Schaftlach, werden ausschließlich Baugrenzen festgesetzt.
- 2.2 Die Höhe der Gebäude wird mit der Festsetzung einer maximalen Wandhöhe bestimmt. Sie wird definiert als das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche, bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwandfläche mit der Dachhaut.

Maximal zulässige Wandhöhe

- von Hauptgebäuden: gemäß Maßangabe im Plan
- von Garagen: 3,00 m

### 3. Überbaubare Flächen, Bauweise

- 3.1 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.
  - 1,50 m durch Vordächer
- 3.2 Die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO (in der jeweils geltenden Fassung) sind einzuhalten.

## 4. Baugestaltung

- 4.1 Die Hauptgebäude sind als einfache, langrechteckige Baukörper (Länge/Breite mind. 1,2 / 1) auszubilden.  
Als Dachform wird Satteldach festgesetzt. Die Firstrichtung wird in der Planzeichnung verbindlich vorgegeben.

## E: Festsetzungen durch Planzeichen

sh. beiliegenden Planteil

## F: Hinweise

### Baugestaltung

Als Dacheindeckung sind naturrote Tondachpfannen oder Betondachsteine in gleicher Einfärbung einzusetzen. Quergiebel, Dachgauben, -aufbauten und -einschnitte sind nicht zulässig.

Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind auf Dachflächen zulässig. Sie sind in ruhigen, klaren Rechtecksformen anzuordnen und dürfen nicht aufgeständert werden.

## ENTWURF

### **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.

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

Die vorhandenen Bäume und insbesondere die bestehenden Hagstrukturen sind vollumfänglich und dauerhaft zu erhalten.

Die nicht mit Hochbauten überdeckten Grundstücksbereiche sollen soweit als möglich unversiegelt belassen werden. Erforderliche Zufahrten, Stellplätze und sonstige 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.

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 beim Landratsamt Miesbach zur Beurteilung vorzulegen.

### **Sonstige Hinweise**

Emissionen aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der angrenzenden Grünlandflächen sind zu tolerieren.

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.

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 Kerke  
1. Bürgermeister