

# Gemeinde Waakirchen

## Landkreis Miesbach



# 1. Änderung der AUSSENBEREICHSSATZUNG STAUDACH

gem. §35 Abs. 6 BauGB

## VORENTWURF

Die Gemeinde Waakirchen erlässt gemäß §35 Abs. 6 i.V.m. § 9 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) diese Außenbereichssatzung

Inhalt:	A. Festsetzungen durch Planzeichen, Lageplan M 1:1000 B. Satzung C. Ausgangssituation D. Festsetzungen durch Text E. Hinweise F. Verfahrensvermerke
Plangrundlage:	Auszug aus dem Katasterkarten Werk des Vermessungsamtes Miesbach v. 04.02.2021

Waakirchen, **16.02.2021**

■■■■■  
**ABH**

ARCHITEKTURBÜRO  
HAGLEITNER  
HANS HAGLEITNER  
FREIER ARCHITEKT  
UND STADTPLANER  
DIPLOMINGENIEUR(FH)  
LINDENSCHMITWEG 2  
83666 WAAKIRCHEN  
TEL: 08021/90518  
FAX: 08021/90519

**B. Satzung**

Aufgrund des Beschlusses des Grundstücks- und Bauausschusses vom ..... erlässt die Gemeinde Waakirchen gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den bebauten Bereich des Weilers „Staudach“ (an der Kreisstraße MB 7 zwischen Schaftlach und der Bundesstraße 318) folgende

# 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Staudach“

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

**§ 1**

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

1848; 1848/1; 1840/10; 1840/11; Teilfläche 1840/1; 1840/3; 1840/9; 1840/4; 1840/8; 1840/7; 1840/2; 1842

Die Satzung dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des betreffenden Siedlungsraumes. Die Gebietsfläche des ursprünglichen Geltungsbereichs beträgt ca. 1,85ha. Dieser wird durch die 1. Änderung um 0,42ha erweitert und beträgt nun insgesamt 2,27ha.

Das in Teilbereichen bereits bebaute Grundstück Flur Nr. 1842, Gem. Schaftlach wird in den Geltungsbereich der Satzung aufgenommen. Neben einem Baufenster im Bereich des Bestandsgebäudes wird im östlichen Grundstücksteil ein zusätzliches Baufenster für die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes geschaffen.

**§ 2**

Das ursprüngliche Satzungsgebiet von 2011 und die Erweiterung des Geltungsbereichs der Satzung vom 16.02.2021 mit dem einbezogenen Grundstück werden gemäß dem beigefügten Plan (M 1:1000) dargestellt und festgelegt. Dieser Plan 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

Gemeinde Waakirchen, den .....

\_\_\_\_\_  
Norbert Kerkel, 1. Bürgermeister



## C. Ausgangssituation

### **Erlass der Außenbereichssatzung „Staudach“ im November 2011.**

Anlass für die Satzungserstellung war die Errichtung eines Lager-, Werkstatt- und Bürogebäudes im betreffenden Bereich.

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

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

Inhalt der Änderung:

Das in Teilbereichen bereits bebaute Grundstück FINr. 1842, Gem. Schaftlach wird in den Geltungsbereich der Satzung aufgenommen. Neben einem Baufenster im Bereich des Bestandsgebäudes wird im östlichen Grundstücksteil ein zusätzliches Baufenster für die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes geschaffen.

**D) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT****1. Art der baulichen Nutzung:**

§ 5 Abs. 2 Nr. 1 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO

1.1 Für den Geltungsbereich werden zwei Arten baulicher Nutzung festgesetzt:

a) Allgemeines Wohngebiet WA

Zulässig sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

b) Mischgebiet MI

zulässig sind Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 BauNVO

1.2 Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig, Garagen jedoch nur innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen.

1.3 Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung:**

§ 5 Abs. 2 Nr. 1 § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB § 16 der BauNVO

2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet ist das Maß der baulichen Nutzung durch eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Je Hauptgebäude sind höchstens zwei Wohnungen gestattet.

2.2 Im Mischgebiet sind zulässige Grundflächen von Hauptgebäuden als Höchstwerte festgesetzt.

2.3 In beiden Baugebieten sind höchstens 2 Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO zulässig.

2.4 Die Höhe der Gebäude wird mit der Festsetzung einer maximalen Wandhöhe bestimmt. Sie wird definiert als das Maß von der geplanten Geländeoberfläche an der tiefsten Stelle bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwandfläche mit der Dachhaut.

Maximal zulässige Wandhöhe:

- von Hauptgebäuden: gemäß Maßangabe im Plan

- von Garagen: 3,00m

**3. Überbaubare Flächen, Bauweise:**

§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB

3.1 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen überschritten werden bis zu

- 1,20m durch Vorbauten gem. Art. 6 Abs. 6 Nr. 2 BayBO, unterirdische Gebäudeteile, Kelleraußentreppen, Hauseingangsüberdachungen u. dergl.

- 1,50m durch Vordächer

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 Länge der an das Gewerbegebäude im Mischgebiet angebauten Überdachung darf höchstens  $\frac{1}{3}$  der Länge des Hauptgebäudes betragen.

## 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Staudach“

**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 Farbgebung 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 senkrechten angeordneten Holz Schalung zu verkleiden. Verputzte Wandflächen sind weiß zu streichen, der Sockel darf nicht abgesetzt werden (durch Farb- oder Materialwechsel). Anstriche von Holzflächen müssen einem natürlichen 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. Die zulässige Dachneigung ist im Plan angegeben.  
Die Überdachung am Gewerbegebäude ist als Pultdach mit einer dem Satteldach entsprechenden Neigung auszuführen.
- 4.4 Als Dacheindeckung sind naturrote Tondachpfannen oder Betondachsteine in gleicher Einfärbung einzusetzen. Quergiebel, Dachgauben, -aufbauten und -einschnitte sind nicht zulässig.
- 4.5 Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind auf Dachflächen zulässig. Sie sind in ruhigen klaren Rechtecks Formen anzuordnen und dürfen nicht aufgeständert werden. Dachflächenfenster sind in gestalterisch ansprechender Form zu integrieren.

**5. Grünordnung, Freiflächengestaltung:**

- 5.1 Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.  
Die Grünflächen sind mit Standort gerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Bei der Auswahl der Arten ist die Pflanzliste des Merkblatts „Siedlung und Landschaft“ des Landratsamtes Miesbach zu beachten.  
Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 16cm zu pflanzen.  
Hecken sind aus locker gesetzten Sträuchern unterschiedlicher Arten und ohne strengen Zuschnitt auszubilden. Koniferen- und Thujen Pflanzungen sind unzulässig.
- 5.2 Die vorzunehmenden Pflanzungen sind spätestens in der auf die Bezugsfertigkeit folgender 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 0,5m Höhe sind nur in 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.

## 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Staudach“

- 5.4 Als Grundstückseinfriedungen sind nur Zäune mit senkrechten Holzlatten oder waagerechten Holzbrettern sowie mit heimischen Sträuchern hinter pflanzte Maschendrahtzäune zulässig.  
Zäune sind sockellos und dem Geländeverlauf folgend auszuführen, Mauern sind nicht gestattet. Die Zaun Höhe 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 selten 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 Bepflanzung, 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 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 Sickerschächten zulässig.
- 6.3 Bei unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleigedekten Dachflächen müssen abgeschwemmte Metallionen durch zugelassene Filteranlagen zurückgehalten werden.
- 6.4 Die Außenbauteile der Süd- und Westfassade des Gewerbebaus auf der Flur Nr. 1848 müssen ein resultierendes Gesamtschalldämmass  $R'_{w,R, res}$  (s. Gleichung 15 des Beiblatts zur DIN 4109 von 11.89) von mind. 40 dB aufweisen.

**E) 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 bekannt gemacht werden.

Aufgestellt:

Gemeinde Waakirchen, den .....

Norbert Kerkel, 1. Bürgermeister

Siegel



## F) VERFAHRENSVERMERKE

### 1. Aufstellungsbeschluss:

Der Bauausschuss der Gemeinde Waakirchen hat in seiner Sitzung am **15.12.2020** die Änderung der Außenbereichssatzung „Staudach“ nach § 35 Abs. 6 BauGB beschlossen. Dieser Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Waakirchen, den.....

(Norbert Kerkel, 1. Bürgermeister)

### 2. Billigung:

Der Bauausschuss der Gemeinde Waakirchen hat in seiner Sitzung am **23.02.2021** den Satzungs-entwurf 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. Satzungsbeschluss:

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)

### 6. Bekanntmachung:

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)