

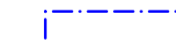



**A LAGEPLAN M 1 : 1.000**



**B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND DURCH TEXT**


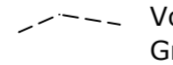

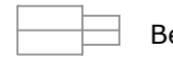
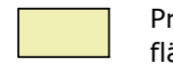






Die Gemeinde Wangau erlässt aufgrund des § 35 Abs. 6 BauGB, der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) sowie mit Verweis auf die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) folgende Satzung:

- § 1 Räumlicher Geltungsbereich**  
 (1) Maßgebend für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Lageplan vom April 2024. Dieser ist Bestandteil der Satzung.  
 Kennzeichnung des räumlichen Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung "Böttberg".
- § 2 Planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben**  
 (1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben zu Wohnzwecken i. S. § 35 Abs. 2 BauGB sowie von kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 6 i. V. m. § 35 Abs. 2 BauGB.  
 (2) Diesen Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie  
 - einer Darstellung des Flächennutzungsplans für Fläche für die Landwirtschaft entgegenstehen oder  
 - die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.  
 Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB unberührt.
- § 3 Nähere Bestimmungen**  
 (1) Das Maß der Nutzung, die Bauweise, die Grundstücksfläche die überbaut werden soll sowie die äußere Gestalt von hinzutretenden Gebäuden und Ersatzgebäuden, sind allgemein in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.  
 (2) Im Bereich A sind Hauptgebäude nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.  
 Baubereich / Baureaum einschließlich Bezeichnung, z. B. Baubereich A  
 Baugrenze gemäß § 23 BauNVO  
 (3) Freihaltezone Feldgehölz  
 Innerhalb der entsprechend nebenstehendem Planzeichen festgesetzten Flächen ist die Errichtung von baulichen Anlagen allgemein unzulässig.  
 (4) Nebenanlagen und Anlagen für den ruhenden Verkehr sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig, ausgenommen der entsprechend Planzeichen festgesetzten Freihaltezone Feldgehölz.  
 Die Befestigung von nicht überdachten Stellplätzen und von Zufahrten mit bituminösen Decken ist, soweit die verkehrstechnischen Anforderungen dies zulassen, allgemein unzulässig. Stattdessen sind Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken oder ähnliche wasser-durchlässige Beläge zu verwenden.  
 Das Anlegen von Schotter-, Split-, oder Kiesflächen als Ziergestaltung ist nicht zulässig.  
 (5) Die Baukörper sind entsprechend den orts- und landschaftstypischen Hausformen weiterzuentwickeln. Hauptgebäude sind im Grundriss als betontes Rechteck auszubilden. Das Verhältnis von Traufseite zu Giebelbreite muss mindestens 1,3 : 1 betragen.

- (6) Allgemein sind zur Durchgrünung je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laub- oder Obstbaum fachgerecht anzupflanzen oder zu erhalten. Für alle Pflanzungen sind nur standortgerechte und klimaverträgliche, heimische Laubgehölze zulässig. Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Die Bäume sind bei Ausfall durch Neupflanzungen zu ersetzen.  
 Die gärtnerische Gesamtgestaltung einschließlich Bepflanzung auf den Baugrundstücken ist bis spätestens 1 Jahre nach Nutzungsaufnahme der jeweiligen Gebäude herzustellen (vgl. Art. 78 Abs. 2 BayBO).
- § 4 Naturschutzrechtlicher Ausgleich**  
 (1) Für die, bei Vollzug von Vorhaben eventuell notwendig werdenden Ausgleichsflächen sind im Rahmen der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) nach der "Arbeitshilfe für einfache Bauvorhaben im Außenbereich" des Bayerischen Landesamts für Umwelt LfU zu ermitteln sowie auf geeigneten Flächen und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erstellen und dauerhaft zu erhalten. Der Umfang, die Art und die Lage der notwendigen Ausgleichsflächen sind mit dem jeweiligen Bauantrag nachzuweisen. Flächen im Privateigentum sind mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit durch Grundbucheintrag (dingliche Sicherung zu Gunsten des Freistaats Bayern) oder einer Reallast entsprechend zu sichern.
- § 5 Inkrafttreten**  
 Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.  
 Gemeinde Wangau, den .....

- Siegel - .....  
 Klaus Thurnhuber  
 (Erster Bürgermeister)

**C HINWEISE UND NACHRICHTL. ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN**

- |   |  |   |   |
|---|--|---|---|
|  | Bestehende Haupt- und Nebengebäude   |  | Vorgeschlagene Grundstücksgrenze  |
|  | Bestehende Grundstücksgrenze   |  | Bebauungsvorschlag  |
| 1917  | Flurnummer, z.B. 1917  |  | Private Erschließungsfläche mit Geh-, Fahr-, Leitungsrechten zugunsten der Anlieger |
|  | Baumbestand, Lage entspr. Höhenlinienplan vom 22.10.2025 HeBl GmbH, 83714 Miesbach |  | Höhenlinie Bestand, mit Höhenangabe [m ü. NHN] z.B. 722,00 m ü. NHN                 |
|  | Gehölzbestand, Lage angenähert   |  | Vorgeschlagene Lage Ausgleichsfläche  |
|  | Vorschlag Pflanzung Laub- / Obstbäume  |   | Entwicklung als Extensivgrünland, z. T. extensiv genutzte Streuobstwiese            |
|  | Umgrenzung Biotopflächen nachrichtliche Übernahme                                  |   |   |
- PLANUNGSGRUNDLAGEN  
 Kartengrundlage / Geobasisdaten: Digitale Flurkarte M 1:1.000, Stand April 2024  
 Daten des Bayer. Landesamts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV) [www.ldbv.bayern.de](http://www.ldbv.bayern.de); Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung  
 Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet.  
 Dieser Bebauungsplan wurde über CAD erstellt. Für die Lagegenauigkeit der Darstellung wird keine Gewähr übernommen.

**D HINWEISE DURCH TEXT**

**Versickerung von Niederschlagswasser**  
 Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sind, soweit die Bodenverhältnisse dies erlauben, auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breittflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben.  
 Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) sind einzuhalten.  
 Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.  
 Nähere Hinweise zum erlaubnisfreien Versickern von Niederschlagswasser und ein Programm zur Beurteilung der Erlaubnisfreiheit von Niederschlagswassereinleitungen können kostenlos auf der Internetplattform des Bayerischen Landesamtes für Umwelt LfU abgerufen werden unter <https://www.lfu.bayern.de> Thema/Rubrik: Wasser / Abwasser / Niederschlagswasser.

Die Behandlung des Niederschlagswassers ist durch einen detaillierten Entwässerungsplan mit dem Bauantrag nachzuweisen.  
 Die Nutzung von Regenwasser, z.B. zur Gartenbewässerung oder zum häuslichen Gebrauch wird empfohlen.

**Oberflächenwasser, Hochwasser und Starkregenereignisse; Gefahren durch Wasser**  
 Durch Baumaßnahmen darf im Hinblick auf wild abfließendes Oberflächenwasser und in Überschwemmungssituationen, die Situation der Ober- oder Unterlieger bezüglich des Wasserabflusses nicht negativ verändert werden. § 37 WHG ist entsprechend zu berücksichtigen.

Im Rahmen des Klimawandels kann es im Alpenraum verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser oder Schichtenwasser bzw. stark schwankenden Grundwasserständen kommen. Gebäude sind daher bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Unterkellerungen sollten grundsätzlich in hochwassersicherer Bauweise ausgeführt werden (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher). Öffnungen an Gebäuden (Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.) sind ausreichend hoch zu setzen bzw. wasserdicht und ggf. auftriebssicher auszuführen.

**Denkmäler**  
 Im Planungsgebiet befinden sich Baudenkmale. Die Denkmalschutzbehörde ist bei allen Baumaßnahmen und Maßnahmen an baulichen Anlagen von denen Baudenkmäler / Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen. Insbesondere verfahrensfrei oder von der Baugenehmigung freigestellte Baumaßnahmen bedürfen einer entsprechenden Erlaubnis nach Art. 6 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG), welche beim Landratsamt Miesbach zu beantragen und über die Gemeinde einzureichen ist.

**Für Bodeneingriffe jeglicher Art auf den FlurNrn. 1912 und 1914, Gmgk. Wangau ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. In den restlichen Bereichen der Außenbereichssatzung gilt die Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG.**

**Erneuerbare Energien**  
 Grundsätzlich sollen erneuerbare Energien stärker genutzt werden. Die Installation von Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen wird in diesem Zusammenhang empfohlen. Auf Art. 44a BayBO wird verwiesen. Des Weiteren wird die Nutzung von Prozess- und Abwärme empfohlen.

Im Sinne eines Umbaus der Energieversorgung hin zu erneuerbaren Energien wird zudem eine fachgerechte Nutzung der Erdwärme (oberflächennahe Geothermie) als ressourcenschonende Energiequelle empfohlen. Eine grundsätzliche Standorteignung für Erdwärmekollektoren, -sonden und Grundwasserwärmepumpen kann über den Energie-Atlas Bayern abgeschätzt werden. Weitere Informationen zur Gewinnung und Nutzung von erneuerbaren Energien können dem Online-Angebot der bayerischen Staatsregierung zur Energiewende und zu Energiesparen, Energieeffizienz und erneuerbare Energien entnommen werden: Energie-Atlas Bayern <https://www.energieatlas.bayern.de>

**Garagen und Stellplätze**  
 Es gilt die Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung) in der Gemeinde Wangau zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag gültigen Fassung.

**Leitungsstrassen**  
 Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt FGSV-Nr. 939 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen FSGV, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen und durch sonstige Bauarbeiten der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung von Telekommunikationslinien und sonstigen unterirdischen Leitungen und Kanälen nicht behindert werden.

**Artenschutz**  
 Hinsichtlich des Artenschutzes wird auf § 44 "Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten" des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) hingewiesen. Demnach ist es unter anderem verboten, geschützte Arten zu stören, zu verletzen und zu töten, sowie deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Es ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen, dass im Rahmen der Satzung umgesetzte Bauvorhaben weder durch ihre Errichtung oder ihren späteren Bestand den Regelungen des § 44 BNatSchG entgegenstehen.

Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung vorhabensbedingter Schädigungs- oder Störungsverbotstatbestände von gemeinschaftlich geschützten Arten sind, z. B.  
 - Die Entfernung und Rodung von Bäumen und Gehölzen ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Der vorgegebene Zeitpunkt für eine Rodung liegt demnach zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar. Rodungsarbeiten sind nur innerhalb dieses Zeitraums durchzuführen.

Bei den Beleuchtungsanlagen sind grundsätzlich die Vorgaben des Artikel 11a Bayerisches Naturschutzgesetz BayNatSchG zu berücksichtigen:  
 - Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich sind zu vermeiden.  
 - Zum Schutz nachtaktiver Insekten, Vogel und Fledermäuse sind lediglich in den Zugangsbereichen ausschließlich nach unten auf befestigte Flächen gerichtete Leuchten mit geringer Anziehungswirkung (warmweiße Leuchtkörper, LED) zulässig. Eine Dauerbeleuchtung ist unzulässig. Die Gehäuse müssen dicht ausgeführt sein (keine Insektenfallen).  
 - Himmelstrahler und Einrichtungen mit ähnlicher Wirkung sind unzulässig.  
 - Es sind Anlagen mit Bewegungsmelder bzw. integrierter Zeitschaltuhr zu verwenden und Beleuchtungsintervalle sicherzustellen.

**Freiflächengestaltungsplan**  
 Mit der Vorlage des Bauantrages ist auf Grundlage der Art. 5 und 7 BayBO ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan, erstellt durch einen Fachplaner für den Bereich der privaten Freiflächen vorzulegen. In diesem sind Angaben zu treffen über Anordnung der erforderlichen Stellplätze, Verkehrsflächen, deren Oberflächenbefestigung, Art und Umfang der Grünflächen, Flächengestaltung, Materialien, Pflanzstandorte und -arten, Lage und Größe von Nebenanlagen sowie die Höhenentwicklung des Geländes.

**Immissionen**  
 Die im ländlichen Raum üblichen Immissionen und Emissionen der umliegenden Handwerks- und Landwirtschaftsbetriebe sind ausdrücklich zu dulden. Durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ist im Planungsgebiet mit temporären Beeinträchtigungen, insbesondere durch Geruch, Lärm, Staub und Erschütterung zu rechnen, auch an Sonn- und Feiertagen und zur Nachtzeit, insbesondere während der Erntezeit.

**DIN- und sonstige Vorschriften**  
 Soweit die Satzung Bezug auf DIN- und sonstige Vorschriften sowie Regelwerke nimmt, können diese, ebenso wie die Satzung, im Baumt der Gemeinde Wangau zu den ortsüblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Gemeinderat der Gemeinde Wangau hat in der Sitzung vom \_\_\_\_\_ die Aufstellung der Außenbereichssatzung "Böttberg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht und im Internet veröffentlicht.
- Zu dem Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ beteiligt.
- Der Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ im Internet veröffentlicht. Zusätzlich erfolgte eine öffentliche Auslegung der Planungsunterlagen in der Gemeindeverwaltung.
- Die Gemeinde Wangau hat mit Beschluss des Gemeinderats vom \_\_\_\_\_ die Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Gemeinde Wangau, den .....  
 - Siegel - .....  
 Klaus Thurnhuber  
 (Erster Bürgermeister)

5. Ausgefertigt,  
 Gemeinde Wangau, den .....  
 - Siegel - .....  
 Klaus Thurnhuber  
 (Erster Bürgermeister)

6. Der Satzungsbeschluss zu der Außenbereichssatzung wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 35 Abs. 6 i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Außenbereichssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Die Außenbereichssatzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Wangau, den .....  
 - Siegel - .....  
 Klaus Thurnhuber  
 (Erster Bürgermeister)

**GEMEINDE WARGAU  
 LANDKREIS MIESBACH**



**Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB**

**"Böttberg"**

FASSUNG: Entwurf Mai 2025  
 Entwurf, überarbeitet April 2026  
 Planfassung f. Bekanntm. ....

ZEICHNUNGSMAßSTAB: M 1 : 1.000