



B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND DURCH TEXT

Die Gemeinde Wanggau 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:

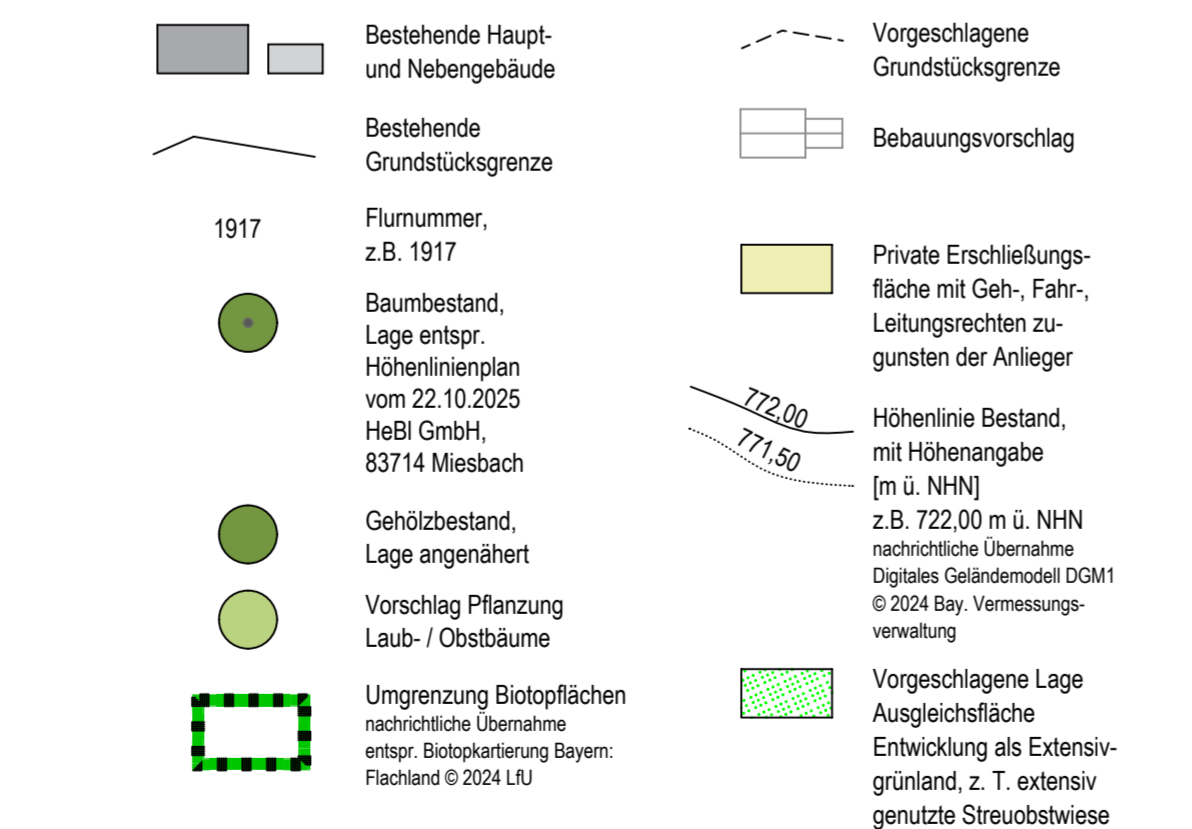
- § 1 Räumlicher Geltungsbereich
(1) Maßgebend für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Lageplan vom April 2024. Dieser ist Bestandteil der Satzung.
§ 2 Planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben
(1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit 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.
(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.
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) Entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen aller im Bereich A zulässigen Vorhaben ist über die gesamte Länge eine Einfriedung zu errichten.
Die Höhe der Einfriedungen muss mindestens 1,00 m und darf höchstens 1,50 m über Gelände betragen. Eine Bodenfreiheit von 15 cm für Kleintiere ist allgemein einzuhalten. Sockelmauern sind allgemein unzulässig. Einfriedungen sind ausschließlich in Form von Holzzäunen mit senkrechten Latten oder Staketen zulässig.
(7) 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 Jahr nach Nutzungsaufnahme der jeweiligen Gebäude herzustellen (vgl. Art. 78 Abs. 2 BayBO).

HINWEIS:

In den Entwurfsstand wurden die Ergebnisse der Abwägung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB sowie der allgemeinen Planfortschreibung eingearbeitet. Zum besseren Verständnis sind die abgestimmten, geänderten oder ergänzten Inhalte farblich markiert.

- § 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 Wanggau, den
-Siegel -
Andreas Beilhack (Erster Bürgermeister)

C HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN



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;
Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung
Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet. Diese Satzung 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 breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenschicht anzustreben.
Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinführung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFFrV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) 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 DWA-Merkblätter A 138-1 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 Landesamts 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 verfahrensfreie oder von der Baugenehmigung freigestellte Baumaßnahmen bedürfen einer entsprechenden Erlaubnis nach Art. 6 des Bayerischen Denkmalschutzgesetz (BayDSchG), welche beim Landratsamt Miesbach zu beantragen und über die Gemeinde einzureichen ist.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art auf den Flurnrn. 1912 und 1914, Gmgk Wanggau 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 Standortierung 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 Wanggau 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 FGSV, 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. 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. Bei Beleuchtungsanlagen sind grundsätzlich die Vorgaben des Artikel 11a Bay. Naturschutzgesetz BayNatSchG zu berücksichtigen.

Folgende artenschutzrechtliche Maßnahmen können allgemein einer Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG dienen. Ausnahme genehmigungen durch die höhere Naturschutzbehörde können dadurch nicht erforderlich werden bzw. wird dann kein Tatbestand nach §§ 39, 44 ff BNatSchG erfüllt. Es entsteht somit keine Ordnungswidrigkeit mit den Folgen Bußgeld und Strafrecht §§ 69,71 BNatSchG.
- 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.
- Die Entfernung von Höhlenbäumen bedarf grundsätzlich der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde UNB Miesbach.
- Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen darf nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar erfolgen. Holzverkleidungen an Fassaden sind von Hand abzutragen.
- Gebäude sind vor der Ausführung von Abbrucharbeiten von einer hierfür qualifizierten Person auf eine Besiedelung von geschützten Arten zu kontrollieren und das weitere Vorgehen ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Dies gilt auch für Teilabbrüche und Rückbauten.
Ggf. erforderliche Maßnahmen und Ersatzquartiere (Zahl und Ausführung) sind nach Vorliegen des Begehungsprotokolls festzulegen. Die zeit- und fachgerechte Ausführung ist von einer Umweltbaubegleitung sicherzustellen, der Unteren Naturschutzbehörde Miesbach mitzuteilen und entsprechend zu dokumentieren.
- Schutz vor Fallenwirkung: Schächte und alle Vertiefungen mit senkrechten, glatten Wänden, die zu Fallen für Tiere werden könnten, sind zu vermeiden. Falls nicht vermeidbar, sind Aufstiegshilfen anzubringen.
- Zum Schutz nachtaktiver Insekten, Vögel und Fledermäuse sind lediglich in den Zugangsbereichen ausschließlich nach unten auf befestigte Flächen gerichtete Leuchten mit geringer Anziehungswirkung (beimsteingelbe oder warmweiße Leuchten, sog. Ambros-LED) mit einer Farbtemperatur < 3000 Kelvin zulässig. Es sind voll abgeschirmte Leuchten mit einem Abstrahlwinkel von höchstens 30° unterhalb der Horizontalen (Full-Cut-Off-Leuchten*) zu verwenden. Bodenstrahler und Kugellampen sind unzulässig. Die Gehäuse müssen dicht ausgeführt sein (keine Insektenfallen) und dürfen im Betrieb Temperaturen von 60° C nicht überschreiten.
Eine dauerhafte Beleuchtung der Außenanlagen einschließlich der Zuwege ist unzulässig. Übergänge zur angrenzenden freien Landschaft sind geringer auszuleuchten. Die Lampenmasthöhe ist so niedrig wie möglich zu wählen. Die zulässige Lichtpunkthöhe bei Straßenlampen beträgt höchstens 4,5 m.
- Glasflächen ab einer Größe von 4 m² bzw. größere zusammenhängende Glasflächen und -fassaden sind vogelschlagsicher auszubilden, z. B. durch Verwendung von reflexionsarmem Glas mit einem Außenreflexionsgrad < 15% oder alternativer, lichtdurchlässiger, nicht transparenter Materialien bzw. durch Sichtbarmachung von Glas mittels hoch wirksamer Markierungen oder feste, vorgelagerte Konstruktionen wie z. B. Rankgitterbegrünungen oder Brise Soleil (feststehender Sonnenschutz).
Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflexionsgrad von zusammenhängenden Glasflächen müssen dem jeweils geltenden Stand der Technik entsprechen. In diesem Zusammenhang wird auf die Leitfäden "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" (Rössler et al. 2022) und "Vogelschlag an Glasflächen vermeiden" (LU 2019) verwiesen.

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 Bauplan der Gemeinde Wanggau zu den ortsüblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Gemeinderat der Gemeinde Wanggau hat in der Sitzung vom 17.06.2025 die Aufstellung der Außenbereichssatzung "Böttberg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht und im Internet veröffentlicht.
2. Zu dem Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom Juli 2025 wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.07.2025, mit einer Frist bis 04.08.2025, beteiligt.
3. Der Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom Juli 2025 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.07.2025 bis einschließlich 04.08.2025 im Internet bereitgestellt. Parallel erfolgte eine öffentliche Auslegung im Baumt der Gemeinde.
4. Zu dem Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom April 2026 wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 23.04.2026, mit einer Frist bis 08.05.2026, beteiligt.
5. Der Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom April 2026 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 23.04.2026 bis einschließlich 08.05.2026 im Internet wiederholt bereitgestellt. Parallel erfolgte eine öffentliche Auslegung im Baumt der Gemeinde.
6. Zu dem Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom Mai 2026 wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom mit einer Frist bis beteiligt.
7. Der Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom Mai 2026 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich im Internet wiederholt bereitgestellt. Parallel erfolgte eine öffentliche Auslegung im Baumt der Gemeinde.
8. Die Gemeinde Wanggau hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
Gemeinde Wanggau, den
-Siegel -
Andreas Beilhack (Erster Bürgermeister)
9. Ausgefertigt,
Gemeinde Wanggau, den
-Siegel -
Andreas Beilhack (Erster Bürgermeister)
10. 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 Wanggau, den

GEMEINDE WARGAU

LANDKREIS MIESBACH



Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

"Böttberg"

Table with 3 columns: FASSUNG, Zeichnung, and Date. Rows include Entwurf (Mai 2025), Entwurf, überarbeitet (April 2026), Entwurf, überarbeitet (Mai 2026), and Planfassung f. Bekanntm. (.....). Includes Zeichnungsmaßstab: M 1 : 1.000 and contact information for BEGS Architekten Ingenieure.