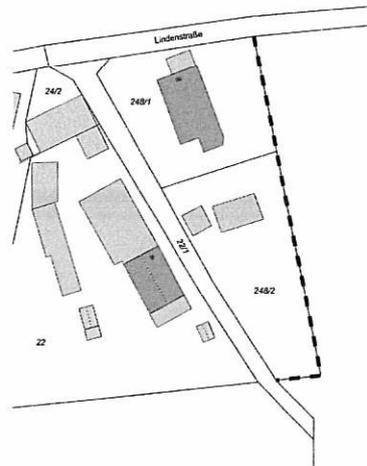


## **EINBEZIEHUNGSSATZUNG**

### **OT Moosham südost**



Übersichtsplan (kein Maßstab)

### **Gemeinde: Egling Landkreis: Bad Tölz-Wolfratshausen**

Verfahrensträger: Gemeinde Egling  
Rathausstraße 2, 82544 Egling  
Tel.: 08176 9312- 0  
Fax.: 08176 9312- 12

**Entwurfssfassung vom: 23.01.2024**  
**Geänderte Fassung vom 14.05.2024**  
**Redaktionell geändert am 21.01.2025**

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 i. V. mit Abs. 5 und 6 Baugesetzbuch (BauGB) sowie Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Gemeinde Egling folgende

## **Satzung**

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Die Grenzen der Außenbereichsflächen, die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, sind im nachfolgenden Lageplan/Planzeichnung (M 1:500 vom 14.05.2024) festgesetzt.

Der Lageplan/Planzeichnung, Stand 14.05.2024 ist Bestandteil dieser Satzung.



*Oberham*  
 Oberhauser  
 1. Bürgermeister

Lageplan / Planzeichnung  
 zur Einziehungssatzung  
 "OT Moosham südost"  
 Gemarkung Moosham

Maßstab: 1:500

14.05.2024

## § 2 Planungsrechtliche Zulässigkeit

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 Baugesetzbuch.

## § 3 Festsetzungen

1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
2.  Baugrenze
3. Die Wandhöhe wird Hauptgebäude wird auf 7,00 m und Garagen und Nebengebäude auf 3,20 m festgesetzt. Als Bezugspunkt der Wandhöhe wird der am niedrigsten gelegene Punkt der natürlichen Geländehöhe im Bereich der geplanten Bebauung festgesetzt. Als oberer Punkt für die Ermittlung der Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Wandhöhe oder der obere Abschluss der Wand (Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO). Für bestehende Gebäude mit größeren Wandhöhen besteht Bestandsschutz.
4.  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme). Innerhalb der Ausgleichsfläche im Flächenumfang von 238 m<sup>2</sup> auf Fl.Nr. 248/2, Gemarkung Moosham sind mindestens 3 Obstbäume (Pflanzqualität Hochstamm oder Halbstamm) zu pflanzen. Die Fläche ist extensiv zu bewirtschaften (Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz, Reduzierung der Mahd auf 2 Schnitte / Jahr mit Abfuhr des Mähgutes).
5. Zur Eingrünung der Flurstücke Fl.Nr. 248/1 und Fl.Nr. 248/2, Gemarkung Moosham nach Osten sind auf jedem Flurstück mindestens 3 heimische und standortgerechte Bäume oder Sträucher (vgl. Pflanzliste und § 4 Hinweise Punkt 5.) zu pflanzen.
6. Die nicht überbauten und nicht für Zufahrten oder Stellplätze benötigten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen. Für Gehölzplantungen sind ausschließlich heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zulässig (vgl. Pflanzliste und § 4 Hinweise Punkt 5.)
7.  Maßangaben in Meter, z.B. 3,00

## § 4 Hinweise

1. z.B. 44/2 Flurnummer
2.  Bestehende Grundstücksgrenzen
3.  Bestehende Gebäude mit Hausnummer, z.B. 6

4. Die Ortsgestaltungssatzung und die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Egling in ist jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.
  
5. Pflanzliste  
 Als standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher können beispielsweise gelten:
 

<p><b>Bäume</b></p> <p>Acer campestre (Feldahorn)            Acer pseudoplatanus (Bergahorn)            Betula betulus (Hainbuche)            Carpinus betulus (Hainbuche)            Fagus sylvatica (Buche)            Prunus avium (Vogelkirsche)            Quercus robur (Stieleiche)            Salix Caprea (Salweide)            Sorbus aucuparia (Eberesche)            Tilia Cordata (Winterlinde)</p>	<p>Obstbäume regionaler Sorgen</p> <p><b>Sträucher</b></p> <p>Cornus Saguinea (Roter Hartriegel)            Corylus avellana (Hasel)            Crataegus monogyna (Weißdorn)            Prunus spinosa (Schlehe)            Rosa arvensis (Ackerrose)            Rosa canina (Hundsrose)</p>
--	---
  
- Pflanzqualitäten:**  
 Hochstämme, 2 xv., StU 10-12 cm  
 Oder Heister, verpflanzt, mind. 100-150 cm  
 Obstbäume: Halb- oder Hochstamm
  
- 5.1 Vorhandene Gehölze innerhalb der privaten Grünflächen dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar abgeschnitten oder gerodet werden.
  
- 5.2 Mit den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne vorzulegen, aus denen mindestens die Höhenlage, der Gebäude, die Lage und Ausführung der Zufahrten, der Wege, der Stellplätze und der vorgesehenen Pflanzmaßnahmen hervorgeht
  
6. Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband Harmatinger Gruppe. Die Wasserversorgungssatzung des Zweckverbandes in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten. Unterirdische Wasserzisternen zur Speicherung von Dachflächenwasser zur Verwendung als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung sind zulässig und erwünscht. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVB Wasser V). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.
  
7. Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Abwasserversorgungsanlage. Die Entwässerungssatzung der Gemeinde Egling in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.
  
8. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss.
  
9. Niederschlagswasserbeseitigung:  
 9.1. Das von privaten Verkehrsflächen bzw. von Stellplätzen und das von Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist oberflächlich über die belebte Bodenzone (mind. 20 cm Oberboden) zu versickern. Die Sickerfähigkeit des Bodens ist durch Sickertest nachzuweisen.

Sollte dies nicht möglich sein, ist das Wasser nach Vorreinigung (z.B. Absetzschacht, Absetzteich, Bodenfilter) über eine Versickerungsanlage (z.B. Mulde, Rigole) dem Untergrund zuzuführen. Soweit möglich und erforderlich sind Regenrückhaltesysteme mit verzögertem Abfluss vorzusehen. Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser müssen unabhängig, davon, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht, den Regeln der Technik entsprechen, gebaut und unterhalten werden. Die Anforderung an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und den dazugehörigen technischen Regeln TRENGW (Technisch Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) zu entnehmen. Anlagen, die die in der NWFreiV in Verbindung mit der TRENGW genannten Bedingungen nicht erfüllen, bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

- 9.2. Das Niederschlagswasser ist ergänzend zur Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde zurückzuhalten und gedrosselt einer oberflächennahen Versickerung zuzuführen. Auf der Grundlage eines Sickerfestes hat der jeweilige Bauherr mit dem Bauantrag den Nachweis zur Sickerfähigkeit des Bodens zu erbringen und die Planung der Anlage zur Beseitigung des Niederschlagswassers nach DWA-A 138, DWA-M 153 und LFU Merkblatt 4.5/5 vorzulegen.

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterial, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

10. Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen. Eventuelle Lärm, Staub- und Geruchsmissionen im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung dieser Flächen sind zu dulden. Unter Umständen können diese auch sonn- und feiertags vor 6:00 Uhr und nach 22:00 Uhr auftreten. Durch die geplante Bebauung dürfen keine Nachteile bei der Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen. Die Zufahrt zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen muss sichergestellt sein.
11. Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische, d.h. optisch oder geruchliche Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.
12. Im Geltungsbereich befinden sich ggf. Telekommunikationslinien der Telekom. Bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.
13. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – siehe u.a. Abschnitt 6 – zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.
14. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen der Bayernwerk AG nicht beeinträchtigt werden.

15. Zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG). Entsprechende Funde sind umgehend zu melden.

## § 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Egling, den 23.01.2025  
Gemeinde Egling



Hubert Oberhauser  
Erster Bürgermeister



## Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der öffentlichen Sitzung vom 12.12.2023 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „OT Moosham südost“ beschlossen.

### 2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf dieser Satzung i.d.F. vom 23.01.2024 lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.02.-08.03.2024 öffentlich aus.

### 3. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Den betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 02.02.-08.03.2024 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

### 4. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf dieser Satzung i.d.F. vom 14.05.2024 lag gemäß § 3 Abs. 2 i. V. mit § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 01.08.-06.09.2024 nochmals öffentlich aus.

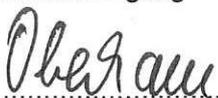
### 5. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Den betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 01.08.-06.09.2024 erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

### 6. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Egling hat mit Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Egling vom 21.01.2025 diese Satzung in der Fassung vom 14.05.2024 beschlossen.

Egling, den 23.01.2025  
Gemeinde Egling



Hubert Oberhauser  
Erster Bürgermeister



## 7. Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 23.01.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Diese Satzung ist damit gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten. Sie wird zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§215 Abs. 2 BauGB).

Egling, den 23.01.2025  
Gemeinde Egling

*Oberhauser*

.....  
Hubert Oberhauser  
Erster Bürgermeister

