

Die Gemeinde Lenggries erfasst aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 5 BauGB, sowie Art. 23 der Gemeindeordnung folgende



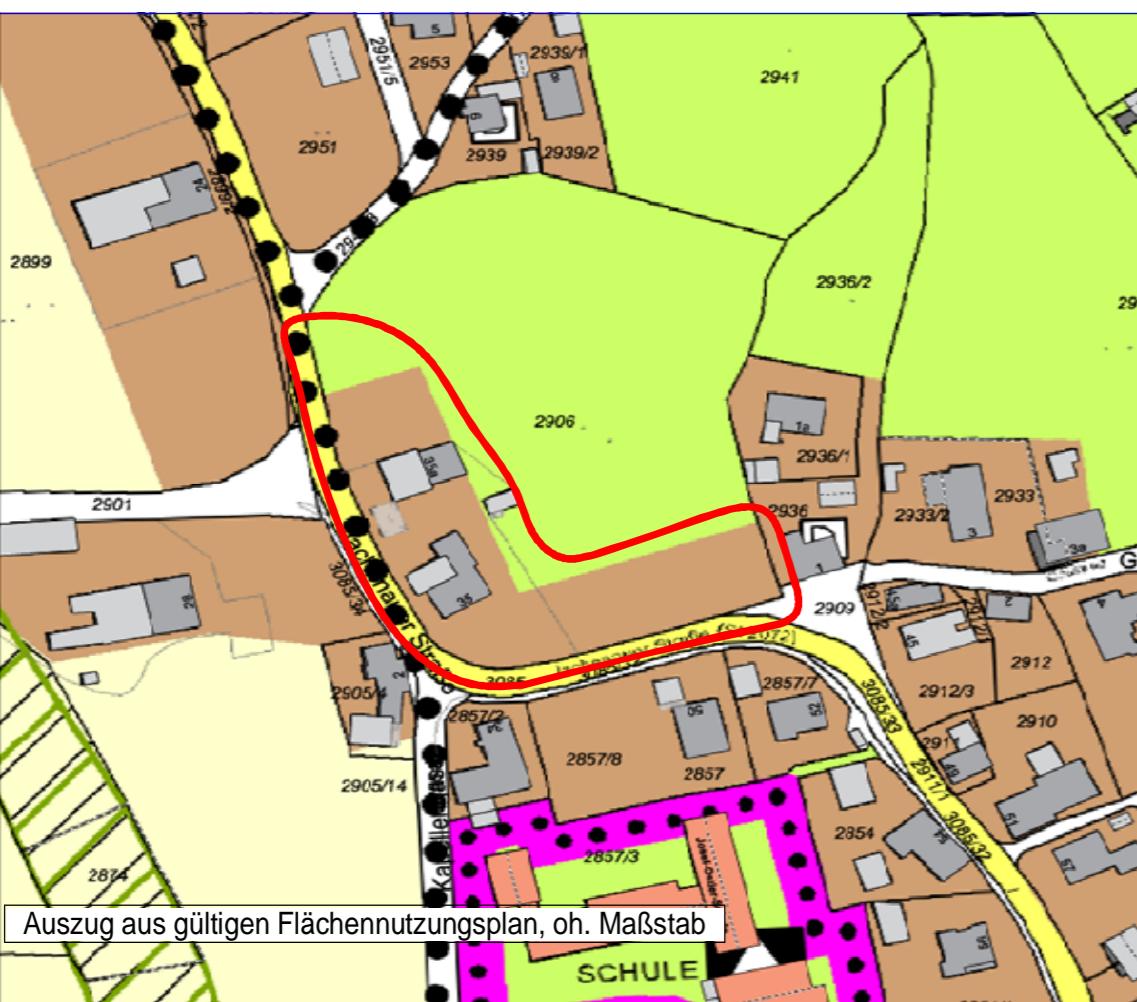
## Satzung

### § 1 Geltungsbereich

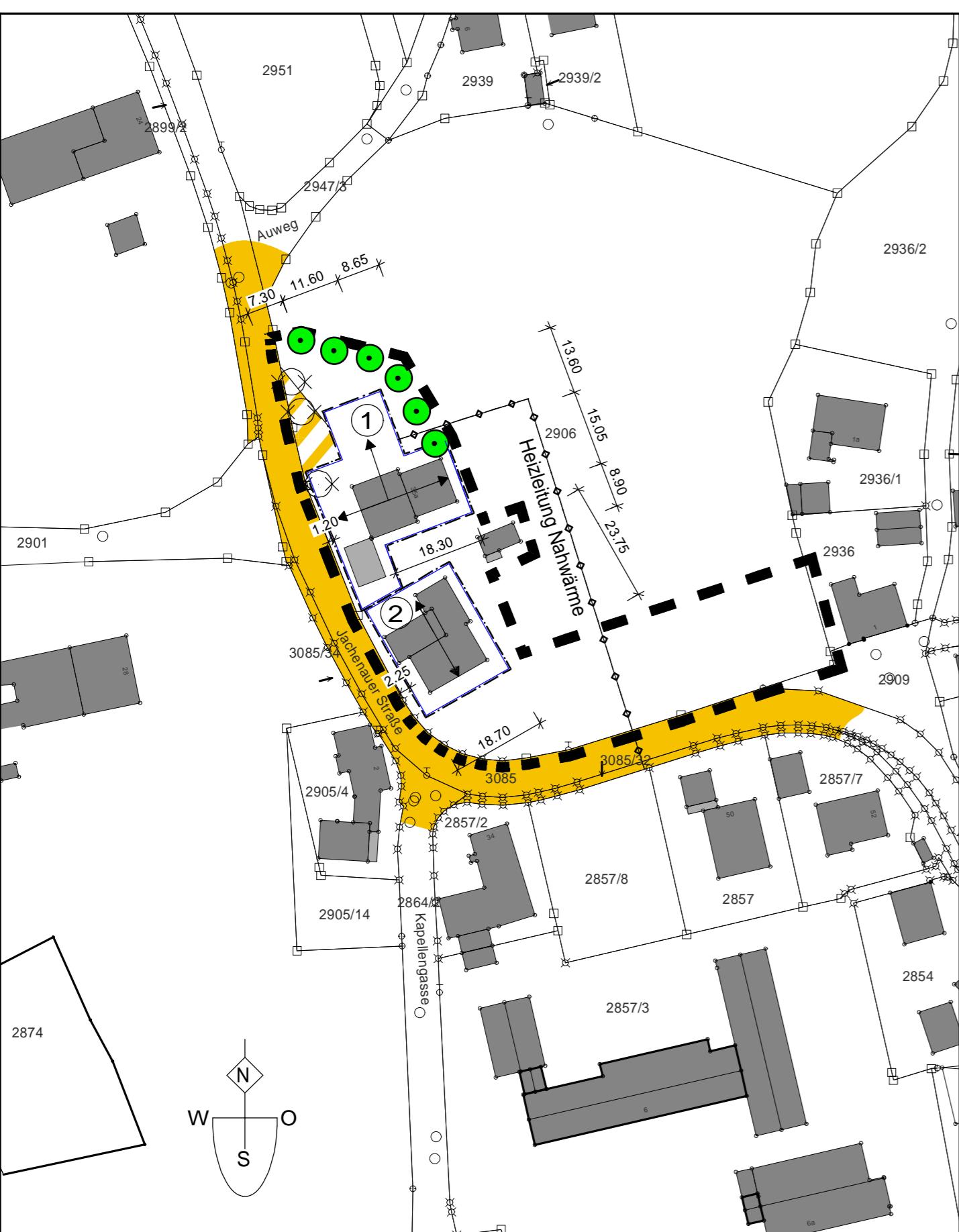
Die Grenzen der Außenbereichsfächen, die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden sind im Lageplan festgesetzt.

### § 2 Zulässigkeit

Innerhalb der Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§29 BauGB) nach § 34 BauGB.



## LAGEPLAN M= 1:1000



### § 3 Festsetzungen

#### 1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GR 520 1.1 Die zulässige GR für das Hauptgebäude der Parzelle 1 beträgt max. 420m<sup>2</sup>; es sind zusätzlich Terrassen mit einer GR von max. 35m<sup>2</sup> sowie im Umfang von insgesamt weiteren 65m<sup>2</sup> vor die Außenwand vortretende Bauteile und untergeordnete Vorbauten (wie z.B. Balkone, eingeschossige Erker, Wintergärten, Außentreppen, Eingangsüberdachungen) zulässig.

GR 430 1.2 Die zulässige GR für das Hauptgebäude der Parzelle 2 beträgt max. 320m<sup>2</sup>; es sind zusätzlich Terrassen mit einer GR von max. 45m<sup>2</sup> sowie im Umfang von insgesamt weiteren 85m<sup>2</sup> vor die Außenwand vortretende Bauteile und untergeordnete Vorbauten (wie z.B. Balkone, eingeschossige Erker, Wintergärten, Außentreppen, Eingangsüberdachungen) zulässig.

#### 2. BAUWEISE, BAUGRENZEN, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGE

2.1 Baugrenze für Hauptgebäude

2.2 Fristrichtungen zwingend Parzelle 1, für Parzelle 1 ist eine Winkelbauweise mit gleicher Fristhöhe zulässig

2.3 Fristrichtung zwingend Parzelle 2

#### 3. VERKEHRSFLÄCHEN

3.1 Öffentliche Verkehrsfläche

3.2 Private Verkehrsfläche (Hackgutlieferung)

#### 4. GRÜNORDNUNG

4.1 Zu pflanzende Obstbäume als Hochstamm, Standortabweichungen sind zulässig. 3 Obstbäume dienen als Ausgleich und 3 Obstbäume dienen als Ersatz Hochstamm 3xv StU 16-18 cm Die Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Ausfall unverzüglich in gleicher Qualität zu ersetzen.

4.2 Zu entfernder Baum

#### 5. SONSTIGE PLANZEICHEN

5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

5.2 Maßzahl in Meter, z.B. 8,30 m

5.3 Neu zu verlegende Leitung für Heizung (Nahwärme) Im Bereich der Leitung ist links und rechts je 0,5m ein Schutzbereich von Bebauung und Baumbewuchs frei zu halten.

#### § 4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Bestehende Grundstücksgrenzen

2. Flurstücknummern

3. Bestehende Gebäude

4. Parzellenummer (z.B. 1)

#### 5. Entwässerung

Für das abfließende, unverschmutzte Niederschlagswasser gelten die gemeindliche Entwässerungssatzung, Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW). Das anfallende Niederschlagswasser ist oberflächig über eine belebte Bodenschicht (mind 20cm Oberboden) flächenhaft zu versickern.

Kann die Flächenversickerung nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung über Sickerschächte ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine der vorgenannten Lösungen ausschließen. In diesem Fall ist eine ausreichende Vorreinigung vorzusorgen.

Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist durch einen Sickerversuch nachzuweisen.

Das Regelwerk Arbeitsblatt DWA-A 138 und Merkblatt DWA M 153 sind zu beachten.

#### 6. Starkniederschläge und Grundwasser

Die im Planungsgebiet nicht bekannten Grund- und Hochwasserstände liegen in der Eigenverantwortung der Bauwerber, Ermittlungen der Grund- und Hochwasserstände sind vom Bauwerber zu ermitteln.

Bei Hochwassereignissen kann ein Eindringen von Grundwasser in die Kellergeschosse nicht ausgeschlossen werden. Durch Bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden.

Kellergeschosse sollten druckwasserdicht ausgebildet werden.

Bei einer zu erwartenden Bauwasserhaltung beim Baugrubenabau, ist beim Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis (Art. 15 BayWG, Beschränkte Erlaubnis bzw. Art. 70 BayWG, Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) einzuholen.

#### 7. Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuelle zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht nach Art.8 Denkmalschutzgesetz an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unterliegen. Sollten bei den Aushubarbeiten Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf Altlasten bzw. Bodenverunreinigungen hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen. Die Aushubmaßnahme ist dann zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

#### 8. Ver- und Entsorgung

Alle Wohngebäude sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde anzuschließen.

Die Entsorgung des Abwassers hat über die gemeindliche Kanalisation zu erfolgen.

Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sind vor Bezugsfertigkeit anzuschließen.

#### 9. Immisionsschutz

9.1 Im Baugebiet haben die Bauwerber die landwirtschaftlichen Immissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubbewirkungen) die von angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen ausgehen, unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.

9.2 Im Baugebiet haben die Bauwerber die Immissionen aus dem südlich gelegenen bestehenden Kindergarten und der bestehenden Schule, unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.

#### 10. Örtliche Bauvorschrift

Die Ortsgestaltungssatzung (OGS) der Gemeinde Lenggries der jeweils gültigen Fassung ist einzuhalten.

Die Abstandsfächensatzung der Gemeinde Lenggries der jeweils gültigen Fassung ist einzuhalten.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Lenggries der jeweils gültigen Fassung ist einzuhalten.

#### 11. Landwirtschaft

Durch die Bebauung und Bepflanzung dürfen keine Nachteile bzw. Beeinträchtigungen für die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen.

Sollte es zu Beeinträchtigungen kommen, ist ein angemessener Ausgleich erforderlich.

## VERFAHRENSHINWEISE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Lenggries hat in der Sitzung vom 15.09.2025 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Jachenauer Straße - Griesweg" beschlossen.
- Die Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange wurde am 29.10.2025 bekannt gegeben.
- Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 27.10.2025 hat von 04.11.2025 bis 05.12.2025 stattgefunden.
- Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 27.10.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.11.2025 bis 13.01.2026 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Lenggries hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 19.01.2026 die Einbeziehungssatzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 29.12.2025 als Satzung beschlossen.

Lenggries, den 27.01.2026

Gemeinde Lenggries

Stefan Klaffenbacher, Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss und die Niederlegung der Satzung wurden am 27.01.2026 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich an der Gemeindetafel bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die Einbeziehungssatzung nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Lenggries, den 27.01.2026

Gemeinde Lenggries

Stefan Klaffenbacher, Erster Bürgermeister

## GEMEINDE LENGGRIES

Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen



Einbeziehungssatzung  
"Jachenauer Straße - Griesweg"

Fassung vom

29.12.2025

Gemeinde Lenggries

Rathausplatz 1

83661 Lenggries

Tel.: 08042/5008-0

Verfasser  
Planungsbüro Peter Gerg

Stefan-Glonner-Str.6

83661 Lenggries

Tel.: 08042/509026 Fax 08042/509027