



**PRÄAMBEL**  
 Der Gemeinderat der Gemeinde Wackersberg erlässt auf der Grundlage des § 2 Abs. 1, des §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. §§ 1 – 23 der Bauordnungsverordnung (BauNVO), der Planzeichnerverordnung (PlanZV), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in dem zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung, diesen Bebauungsplan als **Satzung**. Der Bebauungsplan "Straßenhof" ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches die von ihm erfassten Teilbereiche des Bebauungsplans "Hotel Straß".

Er besteht aus folgenden Bestandteilen:

A. Festsetzungen durch Planzeichnen  
 B. Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichnen  
 C. Hinweise durch Planzeichnen  
 D. Festsetzungen durch Text  
 E. Hinweise durch Text

**A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

**1 GELTUNGSBEREICH**

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

**2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

2.1 Sondergebiet "Beherbergung"

**3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG UND HÖHENLAGE**

3.1 Baugrenze  
 Max. zulässige Grundfläche auf dem Baugrundstück inkl. unterirdischer Anlagen in m²; Dachoberfläche, Balkone, Terrassen und Verbindungsgänge sowie 1.900 m² für Dachoberfläche, Balkone, Terrassen und Verbindungsgänge

3.2 GR 4.060 m² (GR 2.160 m² / GR 1.900 m²)

3.3 725,5  
 Höhe der Oberkante Fertigfußboden in Metern ü. NHN, z.B. 725,5 m

3.4 WH 9,5 m  
 Wandhöhe in Metern, gemessen von der festgelegten Oberkante Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Dachhaut, als Höchstmaß, z.B. 9,5 m

3.5 FH 738,8 m  
 Firsthöhe in Metern ü. NHN als Höchstmaß, z.B. 738,8 m

**4 GESTALTUNG**

4.1 Hauptfestrichtung

**5 VERKEHRSLÄCHEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN**

5.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

5.2 Straßenbegrenzungslinie

5.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

**6 GRÜNORDNUNG**

6.1 Private Grünflächen

6.2 Flächen zu begrünen und zu bepflanzen gem. D.8.2 V1

6.3 Ausgleichsflächen gem. D.8.3

6.4 Teilfläche innerhalb des Räumungsriffs für naturschutzrechtliche Kompensation festgesetzt

6.5 Gesamte Fläche für naturschutzrechtliche Kompensation festgesetzt

6.6 Gehölze zu pflanzen

6.7 Bäume/Baumgruppe zu erhalten (Darstellung nach tatsächlichem Kronendurchmesser) gem. D.8.1

**7 SONSTIGES**

7.1 Fläche mit Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit

7.2 Fläche mit Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit

**B. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN**

**C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**

1 Gebäudebestand

2 vorgeschlagene Form der Baukörper

3 zu entfernendes Gebäude

4 Grundstücksgrenze

5 Grundstücksgrenze, aufzuheben

6 Flurstücksnummer, z.B. 456/1

7 Schwimmteich

8 vorgeschlagene Anordnung der Stellplätze

9 Schemaskizze; Schnitte

**D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

**1 Art der baulichen Nutzung (Sondergebiet SO Beherbergung)**

1.1 Festgesetzt wird ein Sondergebiet Beherbergung gem. § 11 BauNVO. Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Beherbergungsbetriebes.

1.2 Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind folgende Nutzungen zulässig:  
 - Beherbergungsbetriebe, die dazu bestimmt sind auf Dauer einem wechselnden Personalkreis zur Erholung zu dienen;  
 - Anlagen und Einrichtungen, die dem Betrieb des Beherbergungsbetriebes dienen, wie Rezeption, Frühstücksräume, Restaurantbereich, Küche, Büro- und Verwaltungsräume, sonstige Nebenräume etc.;  
 - Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke, z.B. Wellnessbereich mit Schwimmbad;  
 - Anlagen gem. § 14 BauNVO  
 - Wohnung für Betriebsleitung  
 - Stellplätze.

**2 Maß der baulichen Nutzung**

2.1 Im Sondergebiet darf die gem. Planzeichnung festgesetzte Grundfläche durch die Grundfläche baulicher Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Gesamtgrundfläche von bis zu 7.960 m² überschritten werden.

2.2 Die Wandhöhe des Bauwerkes mit einer zulässigen Wandhöhe von 9,50 m bezieht sich auf die Höhe der Oberkante Fertigfußboden von 725,5 m ü. NHN im DHHN2016 und für den Baubereich mit einer zulässigen Wandhöhe von 6,2 m auf die Höhe der Oberkante Fertigfußboden von 719,9 m ü. NHN im DHHN2016 (unterer Bezugspunkt). Der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe entspricht dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der aufgehenden Wand.

2.3 Im Baubereich mit einer zulässigen Wandhöhe von 9,50 m darf die Oberkante Fertigfußboden zur Errichtung einer Lobby mit Bewehrungsfläche und Erschließungsbereich um bis zu 0,5 m unterschritten werden.

**3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

3.1 Im Sondergebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.

3.2 Die Baugrenzen dürfen für die Herstellung eines Verbindungsganges zur Verbindung der Baukörper überschritten werden, wenn dieser eine Breite von 5,0 m nicht überschreitet.

**4 Nebenanlagen und Stellplätze**

4.1 Im Sondergebiet sind Nebenanlagen, Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze zulässig. Hiervon ausgenommen sind Zufahrten und Wege.

4.2 Im Bereich der gem. Planzeichnung festgesetzten Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze ist entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze die Errichtung einer Hanggarage mit einer Länge von bis zu 65 m und einer Tiefe von bis zu 7 m zulässig. Die lichte Höhe darf 3,20 m über der Höhe Oberkante Fertigfußboden von 725,5 m ü. NHN im DHHN2016 nicht überschreiten.

4.3 Je Zimmer ist ein Stellplatz herzustellen.

4.4 Im Planungsbereich ist eine Teichanlage mit einer maximalen Fläche von 3.500 m² und Stegen zulässig.

**5 Geh- und Leitungsrechteflächen**

5.1 Von der festgesetzten Lage und Größe der im Plan festgesetzten Dienstbarkeitsflächen kann ausnahmsweise geringfügig abgewichen werden, soweit technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

**6 Abstandsflächen**

6.1 Es gelten die gesetzlichen Regelungen des Art. 6 BayBO in der jeweils gültigen Fassung.

**7 Abweichungen von der Ortsgehaltungsatzung der Gemeinde Wackersberg**

7.1 Balkone sind mit einer Tiefe von bis zu 2,0 m zulässig.

7.2 An Hauptgebäuden sind Dachüberstände allseitig von bis zu 2,20 m zulässig.

7.3 Auf Hauptgebäuden sind je Dachseite maximal 7 Quergiebel mit einer maximalen Breite von jeweils 5,80 m zulässig. Die Gesamtbreite der Quergiebel je Dachseite (gemessen an dessen Außenwänden) darf maximal 2/3 der Gebäudelänge (gemessen an der Dachtraufe) nicht überschreiten.

7.4 Zur Einhaltung der erforderlichen Sichtdreiecke im Bereich von Grundstückseinfahrten, Straßeneinmündungen bzw. Straßenkreuzungen sind frei stehende Einzelbäume als Hochstämme mit einem Kronenansatz ab 1,80 m zulässig.

7.5 Im Bereich mit einer zulässigen Wandhöhe von 6,20 m ist die Dacheindeckung mit Holzschindeln zulässig.

7.6 Höhere Stützwände können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese zur Herstellung oder Sicherung von Infrastruktureinrichtungen notwendig sind.

7.7 Im Bereich des Bauwerkes mit einer zulässigen Wandhöhe von 9,50 m darf das Gelände zur Belichtung von Allgemeineräumen um bis zu 4 m unter dem Höhenbezugspunkt von 725,5 m ü. NHN im DHHN2016 abgetragen werden.

**8 Grünordnung**

8.1 Zur vollständigen Vermeidung eines Eingriffes sind der schutzwürdige Einzelbaum und die Baumgruppe gem. Planzeichen A.6.7 zu erhalten. Etwaige Ausfälle sind gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

8.2 Zur teilweisen Vermeidung von Eingriffen werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:  
 V1 Die gem. Planzeichen Ziff. A.6.2 festgesetzten Flächen sind naturnah zu begrünen und mit Bäumen und Großsträuchern zu bepflanzen. Hierzu sind die nicht durch Stellplätze, Wege, Zufahrten und Nebenanlagen überbauten oder unentbauten Flächen insgesamt mindestens 22 Bäume gem. Pflanzliste D.8.7 zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Die gem. Planzeichen A.6.7 als zu erhalten festgesetzten Bäume für den naturschutzrechtlichen Ausgleich erforderliche Bäume werden dabei angerechnet.  
 V2 Nicht überdachte Stellplätze sind einzugraben und durch einen Baum pro 3 Stellplätze gem. Pflanzliste D.8.7 zu bepflanzen. Hierbei sind mindestens 25 Bäume zu pflanzen.  
 V3 Das Dach der Hanggarage gem. D.4.2 und der unterirdischen Gebäudehülle gem. D.3.2 (Verbindungsgang) ist bei einem Mindestaufbau an Oberboden / Pflanzsubstrat von 15 cm über der Deckenkonstruktion zu begrünen.  
 V4 Für die Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen sind ausschließlich Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 2700-3000 Kelvin zu verwenden.  
 V5 Das Niederschlagswasser ist im Planungsbereich zu versickern oder in den naturnah gestalteten Bodeleichen mit Reinigungszone einzuleiten.  
 V6 Zum Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens sind bei Stellplätzen versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

8.3 Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich gemäß Leitfaden werden folgende Maßnahmen festgesetzt:  
 A1 In den gem. Planzeichen A.6.3 i.V.m. A.6.4 festgesetzten Flächen ist eine Extensivwiese mit autochtoner Saatgutmischung undlichem Laubbaubestand im Umfang von mind. 1.000 m² herzustellen. Hierbei sind mindestens 10 Laubbäume gem. Pflanzliste D.9.7 zu pflanzen.  
 A2 In der gem. Planzeichen A.6.3 i.V.m. A.6.5 festgesetzten Fläche ist eine Schilf-/Reinigungszone durch Pflanzung mit geeigneten Sträuchern in und am Gewässer im Umfang von mind. 500 m² herzustellen.  
 A3 Neupflanzung von 47 gebietsheimischen Einzelbäumen in großer Pflanzqualität gemäß D.8.6.3.

8.4 Innerhalb der gem. Planzeichen A.6.2 festgesetzten Flächen sind Wege und Zufahrten allgemein zulässig.

8.5 Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflastersteine mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und kulturlochlässige Betonsteine, Rosengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

8.6 Pflanzgebote und Pflanzbindungen gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25a+b BauGB

**8.6.1 Erhalt von Bäumen und Baumgruppen**  
 Die im Zeichnerischen Teil auf den privaten Grünflächen als „Pflanzbindung Bäume / Sträucher“ und als „Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Baumgruppen“ dargestellten Bestände sind zu erhalten (Bestandswahrung) und vor Wurzelraumverdichtung und Stammerschädigung zu schützen (Bestandswahrung). Die Schutzmaßnahmen sind nach DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" durchzuführen.

**8.6.2 Pflanzgebote – Allgemeine Pflanzfestsetzungen**  
 Zur Eingrünung und räumlichen Gliederung der bebauten Fläche ist eine Hecke gemäß Pflanzliste um die Terrasse des Hauptgebüdes festgesetzt. Zur nördlichen Abgrenzung des bebauten Gebietes ist ebenfalls eine Hecke gemäß Pflanzliste D.8.7 und gem. Planzeichen A.6.6 festgesetzt.

Für alle Gehölzpflanzungen gelten folgende Mindestanforderungen:  
 Hachtstämme: 3-mal verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm  
 Stammbläse: 3-mal verpflanzt, Höhe 150-200 cm  
 Heckenpflanzen: 2-mal verpflanzt, Höhe 80-100 cm  
 Solitär: 3-mal verpflanzt, Höhe 175-200 cm  
 Sträucher, verpflanzt: 2-mal verpflanzt

**8.6.3 Bei Maßnahme A3 gilt zusätzlich:**  
 32 St. Pinus sylvestris – Wald-Kiefer; Solitär o. Solitärbaum, mind. 5x je 10 St. mit StU 50-60, StU 40-50, StU 30-40 sowie 2 St. mit StU 20-25  
 15 St. Betula pendula – Hänge-Birke; Solitär o. Solitärbaum, mind. 5x, StU 30-40

8.7 Pflanzliste:  
 Als standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher gelten die nachfolgend genannten Gehölze.  
 Bäume:  
 Abies alba (Weiß-Tanne)  
 Acer campestre (Feld-Ahorn)  
 Acer platanoides (Spitz-Ahorn)  
 Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)  
 Alnus glutinosa (Schwarzalpe)  
 Betula pendula (Hängebirke)  
 Cornus betulus (Hainbuche)  
 Fagus sylvatica (Rotbuche)  
 Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)  
 Picea abies (Rot-Fichte)  
 Pinus sylvestris (Wald-Kiefer)  
 Prunus avium (Vogelkirsche)  
 Prunus padus (Traubenkirsche)  
 Quercus robur (Eiche)  
 Salix spec. (Weide)  
 Taxus baccata (Gemeine Eibe)  
 Tilia cordata (Winter-Linde)  
 Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)  
 Obstbäume:  
 Obstbäume heimischer Sorten  
 Kleinrindige Bäume:  
 Cornus mas (Kornelkirsche)  
 Cotoneaster spec. (Weißdorn)  
 Sorbus aria (Echte Mehlbeere)  
 Sorbus aucuparia (Eberesche)  
 Hecken:  
 Ligustrum vulgare (Liguster)  
 Taxus baccata (Gemeine Eibe)  
 Sträucher:  
 Arnelemia rotundifolia (Gemeine Felsenbirne)  
 Berberis vulgaris (Berberitze)  
 Corylus avellana (Hasel)  
 Cornus mas (Kornelkirsche)  
 Cornus sanguinea (Roter Hartieggel)  
 Cotoneaster spec. (Weißdorn)  
 Euonymus europaeus (Europäisches Pfaffenblüthen)  
 Fraxinus alnus (Faubaum)  
 Ligustrum vulgare (Liguster)  
 Lonicera caprifolium (Echtes Geißblatt)  
 Lonicera xylosteum (Wald-Geißblatt)  
 Prunus spinosa (Schlehe)  
 Rosa canina (Hundsrose)  
 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
 Sambucus racemosa (Trauben-Holunder)  
 Viburnum lantana (Wolger Schneeball)  
 Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)  
 Sonstige Gehölze:  
 Ergänzend sind weitere standortgerechte Gehölze zulässig. Dies trifft beispielsweise auf die nachfolgend genannten Arten zu:  
 Als Einzelbäume: Corylus colurna (Türkische Baumhasel), Liriodendron tulipifera (Tulpenbaum), Pinus mugo (Berg-Kiefer), Pinus nigra ssp. nigra (Österreichischer Schwarz-Kiefer)  
 Als Hecke: Potentilla spec. (Fingerrauten in Arten und Sorten)  
 Als Solitärsträucher im Rahmen von Gestaltungsmaßnahmen: Rhododendron spec. (Alpenrose in Arten und Sorten)

8.8 Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

8.9 Standortverschiebungen der gem. Planzeichnung festgesetzten Pflanzgebote sind bei grundsätzlicher Beachtung der sonstigen gründerischen Festsetzungen zulässig.

**9 Versickerung**

9.1 Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwasser Nutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht ständig verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Brun- und Sickerwässer jeder Art.

**E. HINWEISE DURCH TEXT**

**1 Verhältnis zu kommunalen Satzungen**

1.1 Soweit im Rahmen dieses Bebauungsplanes nichts Abweichendes geregelt ist, gelten die kommunalen Satzungen uneingeschränkt in der zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen Fassung.

**2 Artenschutz- und Vogelschutz**

2.1 Nach § 44 BNatSchG ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzusehen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

2.2 Im Zeitraum vom 1. März bis 30. September ist gem. BNatSchG § 39 Abs. 5 Satz 2) kein Eingriff in Gehölze zulässig einschließlich schonender Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung von Zuwachs oder Moßwäuchern, die zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit öffentlicher Verkehrswege dienen.

2.3 Bei Herstellung großflächiger Glasflächen soll Vogelschlag mit geeigneten Maßnahmen, wie z.B. Vogelschutzglas, vorgebeugt werden.

**3 Grundwasser**

3.1 Sollen Bauwerke, wie z.B. Tiefgaragen und Keller in den Grundwasserkörper hineinreichen, sind diese wasserdicht auszubilden und auftriebssicher herzustellen. Für Bauwerke, die so tief gründen, das ein Grundwasseranstrich zu erwarten ist, muss ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt werden. Gleiches gilt für eine eventuell erforderliche Bauseitige Grundwasserhaltung.

3.2 Im Hinblick auf die Belange der Grundwasserneubildung und des Bodenschutzes ist die Versiegelung der Bodenflächen zu minimieren. Zur Förderung der Grundwasser-Neubildung sowie zur Minimierung zu entlagerter Wassermengen werden neue Stellplätze in Straßennähe angeordnet, so dass die Zufahrt möglichst kurz gehalten werden kann. Des Weiteren werden die Stellplätze als versickerungsfähig belag, z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, ausgeführt.

**4 Niederschlagswasser, Versickerung und Entwässerung**

4.1 Für die Beseitigung des Niederschlagswassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Genehmigungsbehörde ist das Landratsamt Bad Tölz - Wolftraushausen.

4.2 Die Versickerung wird im Zuge der Baugenehmigung geregelt.

4.3 Bei der Versickerung sind die Niederschlagswasseranfallsverordnung (NWRVf) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gemäßigtem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRNGW) zu berücksichtigen. Für die Bemessung und Planung von Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) verwiesen.

4.4 Das Niederschlagswasser der Dachflächen wird über eine naturnahe Filteranlage, z.B. Pflanzenkläranlage, Sedimentationsbecken o.ä., dem Bodeleichen zugeführt. Das auf Dach- und Hofflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern. Die Rückhaltung des Niederschlagswassers in Zisternen zur Gartenbewässerung ist zulässig.

4.5 Das Oberflächenwasser sonstiger befestigter Flächen, wie Zufahrten und Wege, die wasserundurchlässige Beläge haben, wird randlich abgeleitet, um am Belagrand oberflächlich und möglichst breitflächig innerhalb des Bebauungsplanumfanges zu versickern.

4.6 Die Rückhaltung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Gartenbewässerung etc. ist zulässig.

4.7 Öffnungen am Gebäude (Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftung, Mauerdurchleitungen, etc.) sind ggf. ausreichend hochzusetzen und gegen eindringendes Wasser zu sichern. Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind baulich zum Schutz vor Überflutung mit einer Überhöhung von mind. 10 cm gegenüber der angrenzenden öffentlichen Straßenfläche auszubilden. Durch die entstehende Bebauung darf es zudem zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (§ 37 WHG).

4.8 In Folge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert.

4.9 Mit dem Bauantrag ist ein Nachweis über die schadlose Versickerung des Niederschlagswassers vorzulegen. Sollte eine genehmigungspflichtige Grundwasserbenutzung vorliegen, ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Bad Tölz - Wolftraushausen eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen. Unabhängig davon, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht, müssen die Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser den Regeln der Technik entsprechend gebaut und unterhalten werden.

4.10 Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in liefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

Rosa canina (Hundsrose)  
 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
 Sambucus racemosa (Trauben-Holunder)  
 Viburnum lantana (Wolger Schneeball)  
 Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)  
 Sonstige Gehölze:  
 Ergänzend sind weitere standortgerechte Gehölze zulässig. Dies trifft beispielsweise auf die nachfolgend genannten Arten zu:  
 Als Einzelbäume: Corylus colurna (Türkische Baumhasel), Liriodendron tulipifera (Tulpenbaum), Pinus mugo (Berg-Kiefer), Pinus nigra ssp. nigra (Österreichischer Schwarz-Kiefer)  
 Als Hecke: Potentilla spec. (Fingerrauten in Arten und Sorten)  
 Als Solitärsträucher im Rahmen von Gestaltungsmaßnahmen: Rhododendron spec. (Alpenrose in Arten und Sorten)

8.8 Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

8.9 Standortverschiebungen der gem. Planzeichnung festgesetzten Pflanzgebote sind bei grundsätzlicher Beachtung der sonstigen gründerischen Festsetzungen zulässig.

**9 Versickerung**

9.1 Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwasser Nutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht ständig verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Brun- und Sickerwässer jeder Art.

**E. HINWEISE DURCH TEXT**

**1 Verhältnis zu kommunalen Satzungen**

1.1 Soweit im Rahmen dieses Bebauungsplanes nichts Abweichendes geregelt ist, gelten die kommunalen Satzungen uneingeschränkt in der zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen Fassung.

**2 Artenschutz- und Vogelschutz**

2.1 Nach § 44 BNatSchG ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzusehen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

2.2 Im Zeitraum vom 1. März bis 30. September ist gem. BNatSchG § 39 Abs. 5 Satz 2) kein Eingriff in Gehölze zulässig einschließlich schonender Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung von Zuwachs oder Moßwäuchern, die zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit öffentlicher Verkehrswege dienen.

2.3 Bei Herstellung großflächiger Glasflächen soll Vogelschlag mit geeigneten Maßnahmen, wie z.B. Vogelschutzglas, vorgebeugt werden.

**3 Grundwasser**

3.1 Sollen Bauwerke, wie z.B. Tiefgaragen und Keller in den Grundwasserkörper hineinreichen, sind diese wasserdicht auszubilden und auftriebssicher herzustellen. Für Bauwerke, die so tief gründen, das ein Grundwasseranstrich zu erwarten ist, muss ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt werden. Gleiches gilt für eine eventuell erforderliche Bauseitige Grundwasserhaltung.

3.2 Im Hinblick auf die Belange der Grundwasserneubildung und des Bodenschutzes ist die Versiegelung der Bodenflächen zu minimieren. Zur Förderung der Grundwasser-Neubildung sowie zur Minimierung zu entlagerter Wassermengen werden neue Stellplätze in Straßennähe angeordnet, so dass die Zufahrt möglichst kurz gehalten werden kann. Des Weiteren werden die Stellplätze als versickerungsfähig belag, z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, ausgeführt.

**4 Niederschlagswasser, Versickerung und Entwässerung**

4.1 Für die Beseitigung des Niederschlagswassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Genehmigungsbehörde ist das Landratsamt Bad Tölz - Wolftraushausen.

4.2 Die Versickerung wird im Zuge der Baugenehmigung geregelt.

4.3 Bei der Versickerung sind die Niederschlagswasseranfallsverordnung (NWRVf) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gemäßigtem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRNGW) zu berücksichtigen. Für die Bemessung und Planung von Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) verwiesen.

4.4 Das Niederschlagswasser der Dachflächen wird über eine naturnahe Filteranlage, z.B. Pflanzenkläranlage, Sedimentationsbecken o.ä., dem Bodeleichen zugeführt. Das auf Dach- und Hofflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern. Die Rückhaltung des Niederschlagswassers in Zisternen zur Gartenbewässerung ist zulässig.

4.5 Das Oberflächenwasser sonstiger befestigter Flächen, wie Zufahrten und Wege, die wasserundurchlässige Beläge haben, wird randlich abgeleitet, um am Belagrand oberflächlich und möglichst breitflächig innerhalb des Bebauungsplanumfanges zu versickern.

4.6 Die Rückhaltung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Gartenbewässerung etc. ist zulässig.

4.7 Öffnungen am Gebäude (Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftung, Mauerdurchleitungen, etc.) sind ggf. ausreichend hochzusetzen und gegen eindringendes Wasser zu sichern. Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind baulich zum Schutz vor Überflutung mit einer Überhöhung von mind. 10 cm gegenüber der angrenzenden öffentlichen Straßenfläche auszubilden. Durch die entstehende Bebauung darf es zudem zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (§ 37 WHG).

4.8 In Folge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert.

4.9 Mit dem Bauantrag ist ein Nachweis über die schadlose Versickerung des Niederschlagswassers vorzulegen. Sollte eine genehmigungspflichtige Grundwasserbenutzung vorliegen, ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Bad Tölz - Wolftraushausen eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen. Unabhängig davon, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht, müssen die Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser den Regeln der Technik entsprechend gebaut und unterhalten werden.

4.10 Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in liefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

**6 Bodeleich**  
 Für die Teichanlagen mit Zu- und Ableitungen ist ein gesondertes Wasserschöpfverfahren durchzuführen.

**6 Bodenschutz**  
 6.1 Der Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen, anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Versickerung oder Verweidung zu schützen (§ 202 BauGB). Die DIN 19439 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ in der aktuellsten Fassung sollte beachtet werden. Der beliebte Oberboden und ggf. der kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder einer Nutzung zuzuführen.

6.2 Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodensmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

**7 Altlasten**  
 7.1 Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Bad Tölz zu benachrichtigen (Mittelungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

7.2 Bei natürlich vorkommenden geogen arsenhaltigen Böden: Die Handlungsempfehlungen in "Handlungshilfe für den Umgang mit geogen arsenhaltigen Böden" des Bayerischen Landesamts für Umwelt für den Umgang mit geogenem Arsen sind zu beachten.

**8 Baumschutz**  
 8.1 Gemäß § 39 BNatSchG ist es verboten, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

8.2 Im vorliegenden Fall werden zwei Gehölze im Rahmen einer Vermeidungsmaßnahme geschont: Die im zeichnerischen Teil als „Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ dargestellten Bestände sind zu erhalten und vor Wurzelraumverdichtung und Stammerschädigung zu schützen (Bestandswahrung). Die Schutzmaßnahmen sind nach DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" durchzuführen.

8.3 Ggf. erforderlich werden Baumschutzmaßnahmen im Traufbereich der Baumkrone sind verbindlich vorzusehen.

8.4 Bei der Pflanzung von Gehölzen ist auf eine gebietsheimische Herkunft zu achten.

**9 Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Sicherung über Grunddienstbarkeit und städtebaulichen Vertrag)**

9.1 Außerhalb Geltungsbereichs auf Flächen des Golfplatzes ist eine Neupflanzung von Obstbäumen zur Anlage einer Streuobstwiese und die Anlage einer Extensivwiese mit hohem Kräuteranteil mit autochtoner Saatgutmischung im Umfang von 530 m² herzustellen.

9.2 Für den Ausgleich gesetzlich geschützter Biotoptypen nach Art. 16 BayNatSchG sind im Bereich des Golfplatzes zusätzlich 1.726 m² Gehölze zu pflanzen.

**10 Immissionsschutzfachliche Hinweise für den Bauvzoll**

10.1 Von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ordnungsgerechter Bewirtschaftung Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen ausgehen. Unter Umständen können diese auch sonn- und feiertags sowie vor 6:00 Uhr und nach 22:00 Uhr auftreten. Diese sind zu dulden.

**11 Denkmalschutz**

11.1 Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

**12 Sonstiges**

12.1 Alle in den Festsetzungen zitierten DIN, Richtlinien und Arbeitsblätter liegen im Rathaus der Gemeinde Wackersberg zur Einsicht bereit oder können beim Beuth-Verlag, Berlin, bezogen werden. Zudem sind alle Normen und Richtlinien im Archiv des Potentamts hinterlegt.

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.11.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.11.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 12.02.2025 hat in der Zeit vom 12.02.2025 bis 17.03.2025 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 12.02.2025 hat in der Zeit vom 12.02.2025 bis 17.03.2025 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Wackersberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Gemeinde Wackersberg, den .....

Jan Götzold - Erster Bürgermeister ..... (Siegel)

7. Ausgefertigt.

Gemeinde Wackersberg, den .....

Jan Götzold - Erster Bürgermeister ..... (Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Absatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Wackersberg, den .....

Jan Götzold - Erster Bürgermeister ..... (Siegel)

**GEMEINDE WACKERSBERG**

Übersichtskarte © M. Geodatenbüro; © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

**BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG "Straßenhof"**  
 Flurnummer 456/1 (Tfl.), 456 (Tfl.), 460 (Tfl.), 456/4 (Tfl.), 480, 480/2 (Tfl.), 480/3, 471/4 (Tfl.)

**ENTWURF**

Planstand	Datum
Vorentwurf	12.02.2025
Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	12.02.2025 bis 16.03.2025
Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	12.02.2025 bis 17.03.2025
Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	12.02.2025 bis 17.03.2025
Satzungsbeschluss	12.02.2025

PLANVERFASSER:  
 DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH  
 Nymphenburger Straße 29  
 80335 München

Horstmann & Schreiber LandschaftsArchitekten  
 General-von-Nagel-Str. 1  
 85354 Freising

M 1 : 1.000