



### SATZUNG DER GEMEINDE WACKERSBERG ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "LÄNGENTALSTR. SÜD"

Die Gemeinde Wackersberg erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diese 3. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung.

1. DER BEBAUUNGSPLAN "LÄNGENTALSTR. SÜD" DER GEMEINDE WACKERSBERG IN DER FASSUNG VOM 16. APRIL 2019, DESSEN 1. ÄNDERUNG IN DER FASSUNG VOM 13. AUGUST 2019, SOWIE DESSEN 2. ÄNDERUNG IN DER FASSUNG VOM 09. JUNI 2020 GELTEN UNVERÄNDERT.

1.1 Soweit in dem Planteil neue Festsetzungen erfolgt sind, wird der bisherige Planteil für alle Parzellen durch den vorstehenden Planteil ersetzt.

1.2 Mit Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes treten für den Geltungsbereich alle anders lautenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Längentalstr. Süd außer Kraft.

1.3 Die übrigen Planzeichen, Festsetzungen und Hinweise des ursprünglichen Bebauungsplanes Längentalstr. Süd in der rechtsverbindlichen Fassung vom 16. April 2019 gelten unverändert.

#### 2. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 2.1 Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes
- 2.2 Baulinie Hauptbaukörper
- 2.3 Baugrenze Hauptbaukörper
- 2.4 Firstichtung
- 2.5 Baugrenze Garage

2.6 Fläche für Erweiterungen außerhalb des Bauwerks mit 1,25m Breite, darin zulässig sind:  
 a) Im WA Balkone mit max. 13m Länge, im MI bis max 18m Länge. Die Zusammenführung von 2 Balkonen über eine Gebäudeecke hinaus ist zulässig. Die Länge ist für jeweils eine Fassade anzusetzen.  
 b) Kelleraußentreppe

2.7 Fläche für Kelleraußentreppe außerhalb des Bauwerks

2.8 Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen

2.9 Lage der Tiefgaragenzufahrt (Mitte der Zufahrt)

MI 1	GRZ 0,3	WH 6,50
		DN 20°-28°

#### Festsetzungen für diesen Bereich des Plans:

1. Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO; unzulässig sind die Nutzungsarten gemäß § 6 Abs. 2 Ziff. 7-8, § 6 Abs. 3, sowie Ferienwohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Maximale Grundflächenzahl 0,3
3. Maximale Wandhöhe 6,50m (OK Rohfußboden EG - OK Dachhaut)
4. Dachneigung 20-28 Grad

MI 2	GRZ 0,4	WH 6,5/4,5
		DN 27°

#### Festsetzungen für diesen Bereich des Plans:

1. Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO; unzulässig sind die Nutzungsarten gemäß § 6 Abs. 2 Ziff. 7-8, § 6 Abs. 3, sowie Ferienwohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Maximale Grundflächenzahl 0,4
3. Maximale Wandhöhe 6,50m (OK Rohfußboden EG - OK Dachhaut), Zwischenbauten 4,50m
4. Dachneigung 27 Grad

WA 1	GRZ 0,4	WH 6,50
		DN 27°

#### Festsetzungen für diesen Bereich des Plans:

1. Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO; die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Ziff. 5 werden nicht zugelassen
2. Grundflächenzahl 0,4
3. Festgelegte Wandhöhe 6,50m (OK Rohfußboden EG - OK Dachhaut)
4. Doppelhäuser
5. Dachneigung 27 Grad

WA 2	GRZ 0,3	WH 6,50
		DN 20°-28°

#### Festsetzungen für diesen Bereich des Plans:

1. Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO; die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Ziff. 5 werden nicht zugelassen
2. Maximale Grundflächenzahl 0,3
3. Maximale Wandhöhe 6,50m (OK Rohfußboden EG - OK Dachhaut)
4. Einzelhäuser
5. Dachneigung 20 - 28 Grad

- 2.14 Den gemessenen Punkt anzeigende Maßhilfslinie
- 2.15 Höhenlinie des Bestandsgrundes, z.B. 684,50 m ü. NN

#### 3. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

3.1 Die Ziffer 1.2 der Festsetzungen durch Text wird wie folgt ergänzt:

Im Bereich des MI 1 und MI 2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 100 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

3.2 Vor Errichtung der Wohngebäude auf den Parzellen 22 und 23 ist die Errichtung der im Gutachten von 2018 berechneten fugendichten Lärmschutzwand zwingend erforderlich, sofern auch im EG an der jeweiligen Südfassade ausschließlich Fenster auf der Südfassade geplant sind, hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109-1: 2016-07 befinden. Die Lärmschutzmaßnahme ist bei der Berücksichtigung einer Erdgeschossfußbodenhöhe von 686,6 m üNN (Parzelle 22) sowie 687,2 m üNN (Parzelle 23) im westlichen Teilbereich in einer Länge von 22m und einer Höhe von 2,0m sowie im östlichen Teilbereich in einer Länge von 34 m und 2,5 m Höhe jeweils entlang der südlichen Grundstücksgrenze durchgängig zu errichten.

Von der Maßnahme kann nur abgesehen werden, wenn an den jeweiligen Südfassaden der auf den Parzellen 22 und 23 geplanten Wohngebäude weder im EG noch im 1. OG offene Fenster - d.h. Immissionsorte i.S.d. TA Lärm - eingerichtet werden.

Sofern die o.g. Lärmschutzwände errichtet werden, müssen nur die im 1. OG ggf. geplanten - ausschließlich zur Südseite hin orientierten Fenster, hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109-1: 2016-07 befinden, als nicht offene Fenster an der Südfassade ausgeführt werden.

Wird auf die Errichtung der Lärmschutzwände verzichtet, ist im Einzelbauvorhaben durch ein entsprechendes schalltechnisches Gutachten nachzuweisen, dass auch an ggf. geplanten Fenstern im EG zur West- und Ostfassade die Anforderungen TA Lärm eingehalten werden können.

#### 4. HINWEISE

4.1 Die Parzellen 18, 19 und 20 haben mit Vorlage der Bauantragsunterlagen den Nachweis über eine notarielle gesicherte Immissionsduldungspflicht gegenüber dem Alpenschwimmbad Arzbach vorzulegen.

4.2 Bei der Errichtung des Gebäudes der Bauparzelle 22 wird auf den Aktenvermerk AV 02 des Ing. Büros Kattermaier vom 09.06.2020 Projekt Nr. 6146.2/2020-SF verwiesen.

#### 5. Verfahrensvermerke

5.1 Der Gemeinderat der Gemeinde Wackersberg hat in der Sitzung vom 14. Juli 2020 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Längentalstr. Süd beschlossen.

5.2 Zu dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29. Juli 2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25. August 2020 bis 28. September 2020 beteiligt.

5.3 Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29. Juli 2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25. August 2020 bis 28. September 2020 öffentlich ausgestellt.

5.4 Zu dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13. Oktober 2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22. Oktober 2020 bis 09. November 2020 erneut beteiligt.

5.5 Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13. Oktober 2020 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22. Oktober 2020 bis 09. November 2020 erneut öffentlich ausgestellt.

5.6 Die Gemeinde Wackersberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 10. November 2020 die 3. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10. November 2020 als Satzung beschlossen.

Wackersberg, den \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 Jan Gohzold, 1. Bürgermeister

5.7 Der Satzungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 11. November 2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Diensten in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 3. Änderung des Bebauungsplans 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.

Wackersberg, den \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 Jan Gohzold, 1. Bürgermeister

## GEMEINDE WACKERSBERG

LANDKREIS BAD TÖLZ - WOLFRATSHAUSEN  
 BACHSTR. 8 83646 WACKERSBERG



### BEBAUUNGSPLAN "LÄNGENTALSTR. SÜD, 3. ÄNDERUNG" M 1:500

Die Gemeinde Wackersberg erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diese 3. Änderung des Bebauungsplanes als

#### SATZUNG

Fassung vom 10. November 2020

JOSEF SINGHAMMER



LÄNGENTALSTRASSE 7 83646 ARZBACH  
 TEL 08042 - 4800 - FAX 08042 - 9423  
 BUERO@JOSEF-SINGHAMMER.DE - WWW.JOSEF-SINGHAMMER.DE