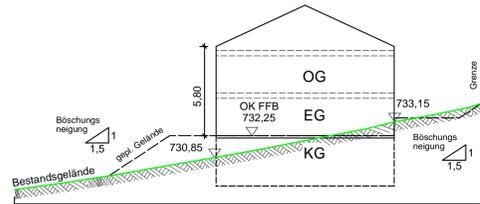


LAGEPLAN M= 1:500



SCHNITT M= 1:200



Ausgleichsmaßnahme und Pflege A₁:
 5 Obstbäume a ca. 52m² = ca. 258m²
 B312 Baumreihen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten mittlerer Ausprägung auf G11 Intensivgrünland

Entwicklungsplanung
 - Pflege- und Erziehungsschnitte
 - nur in der Zeit der Vegetationsruhe
 - angepflanzte Obstbäume mit Holzpflock sichern
 - ggf. mit Verblisschutz schützen
 - Kein Einsatz von Pflanzenschutz- oder Düngemitteln

Ausgleichsmaßnahme und Pflege A₂:
 Fläche ca. 25m²
 B312 Baumreihen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten mittlerer Ausprägung auf G11 Intensivgrünland

Entwicklungsplanung
 - Pflege- und Erziehungsschnitte
 - nur in der Zeit der Vegetationsruhe
 - angepflanzte Obstbäume mit Holzpflock sichern
 - ggf. mit Verblisschutz schützen
 - Kein Einsatz von Pflanzenschutz- oder Düngemitteln

1. Änderung des Bebauungsplans "Altwirt" Gemeinde Wackersberg Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen

Die Gemeinde Wackersberg erlässt gemäß der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), i.V.m. Art.81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung, diesen Bebauungsplan als Satzung.

A. FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

- Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des angrenzenden Bebauungsplans "Altwirt"

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Zur Art der baulichen Nutzung wird auf die gelten Festsetzungen des Bebauungsplans "Altwirt" in der Fassung vom 06.03.2017 verwiesen.
- 2.2 Pro Wohngebäude (Doppelhaushälfte) sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 GR 263 Die zulässige GR für das Hauptgebäude (Doppelhaus) beträgt max. 172,5 m² für das Hauptgebäude (Doppelhaus) sind zusätzlich Terrassen mit einer GR von max. 40m² sowie im Umfang von insgesamt weiteren 50,5 m² vor die Außenwand vortretende Bauteile und untergeordnete Vorbauten (wie z.B. Balkone, eingeschossige Erker, Wintergärten, Außentreppe, Eingangsüberdachungen) zulässig. Jeder Doppelhaushälfte der Parzelle steht die Hälfte der festgesetzten GR zu.
- 3.2 Die zulässige GR darf durch die Grundfläche der in §19 Abs.4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen um 313 m² höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8.
- 3.3 5,80 Traufseitige Wandhöhe vom Hauptgebäude als Höchstmaß mit 5,80m von Oberkante fertiger Fußböden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

4. Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlage

- 4.1 Baugrenze Die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO sind einzuhalten
- 4.2 Nur Doppelhaus zulässig
- 4.3 Oberkante fertiger Fußböden im Erdgeschoss für das Hauptgebäude wird auf 732,25 m NN festgesetzt.
- 4.4 Fläche für Garagen Die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO sind einzuhalten
- 4.5 Fläche für Stellplätze

5. Verkehrsflächen

- 5.1 Öffentliche Verkehrsfläche
- 5.2 Private Verkehrsfläche (privater Zufahrtsweg)
- 5.3 Zufahrt Garage
- 5.4 Garagenzufahrten, Stellplätze und Hofflächen sind wasserdurchlässig auszuführen.
- 5.5 Die privaten Garagenvorplätze dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.

6. Grünflächen, Grünordnung

- 6.1 Ortsrandeinzäunung Die Flächen der Ortsrandeinzäunung sind als Magerwiesen auszubilden und mit Streuobstbäumen als Hochstamm zu bepflanzen
- 6.2 Obstbaum Bestand Der Obstbaum ist auf Dauer zu erhalten und bei Ausfall unverzüglich in gleicher Qualität zu ersetzen.
- 6.3 Zu pflanzende Obstbäume als Hochstamm Die Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Ausfall unverzüglich in gleicher Qualität zu ersetzen.
- 6.4 Zu entfernender Baum
- 6.5 Die Ausgleichsfläche A1 ist mit 5 Obstbäumen und Fläche A2 mit 1 Obstbaum zu bepflanzen, Hochstamm 3xv StU 16-18 cm Als Maßnahme A1 und A2: B312 Baumreihen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten mittlerer Ausprägung Die Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Ausfall unverzüglich in gleicher Qualität zu ersetzen.

7. Baugestaltung

- 7.1 Firstrichtung zwingend, Satteldach
- 7.2 Maßangabe in Meter, z.B. 12,75 m
- 7.3 Dachneigung für Haupt- und Nebengebäude mit einer beidseitig gleichen Neigung von 18° bis 25° zulässig.
- 7.4 Dachgauben, Querriegel und Dacheinschnitte sind nicht zulässig
- 7.5 Doppelhäuser sind als gestalterische Einheit auszuführen.

8. Niederschlagswasserbeseitigung

- 8.1 Niederschlagswasser, welches nicht auf Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist, ggf. gepuffert nach den Maßgaben der kommunalen Entwässerungssatzung in einen öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten.
- 8.2 Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
- 9. Im übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans "Altwirt" in der Fassung vom 06.03.2017

B. HINWEISE

1. Planzeichen

- 1.1 Bestehende Grundstücksgrenze
- 1.2 Flurstücksnummer
- 1.3 Geplante Grundstücksgrenze
- 1.4 Vorhandene Gebäude

2. Pflanzliste

- Heimische Obstbäume**
- Malus domestica "Topaz" Apfelbaum
 - Malus sylvestris Holzapfel
 - Prunus Birnbaum
 - Prunus Kirschenbaum

3. Entwässerung

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Gewässerbenutzung) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFriV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schädlichen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Für das abfließende, unversickernde Niederschlagswasser gelten die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFriV) und die Technischen Regeln zum schädlichen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW). Kann die Flächenversickerung nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sicherungsschichten sind unzulässig. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist durch ein Gutachten nachzuweisen. Jedem Baugesuch ist ein Niederschlagswasserentwässerungsplan beizufügen. Das Regelwerk Arbeitsblatt DWA-A 138 und Merkblatt DWA M 153 sind zu beachten. Die Regelwerke werden zur Einsicht in der Gemeindeverwaltung bereit gehalten.

4. Starkniederschläge und Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Die im Planungsgebiet liegenden Grund- und Hochwasserstände sind eigenverantwortlich vom Bauherrn vor Freilegung des Bauuntergrunds zu ermitteln. Bei Hochwasserereignissen kann ein Eindringen von Grundwasser in die Kellergeschosse nicht ausgeschlossen werden. Es wird dringlich empfohlen, die Kellergeschosse wasserdicht auszuführen. Bei einer zu erwartenden Bauwasserhaltung beim Baugrubenaushub, ist beim Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis (Art. 15 BayWVG, Beschränkte Erlaubnis bzw. Art. 70 BayWVG, Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) einzuholen.

Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen: Infolge 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. Kellerfenster sowie Kellerreingänge sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen. Die Gründung des Baugrundes einschl. der Grundwasserhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und aufreißsichere Bauweise des Kellers oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden. Grundstücksentwässerungsanlagen (dazu zählen auch Kleinkläranlagen) sind wasserdicht und aufreißsicher zu errichten. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn.

5. 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 Ausgrabungen Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf Altstätten bzw. Bodenvorurteilungen hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen. Die Aushubmaßnahme ist dann zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

6. 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. Die Entsorgung des Abwassers hat nach der gemeindlichen Abwasserentsorgung zu erfolgen. Es besteht kein Anspruch auf einen Freispiegelkanal, sodass ggf. eine Schmutzwasserhebeanlage notwendig ist. Jedem Baugesuch ist ein Entwässerungsplan beizufügen.

7. Landwirtschaft und Sondergebiete

- 7.1 Im Baugebiet haben die Bauwerber die landwirtschaftlichen Immissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubentwicklung) die von angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen ausgehen, unter A1 und A2: B312 Baumreihen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten mittlerer Ausprägung zu begrenzen. Unter Umständen können diese auch an Sonn- und Feiertagen sowie vor 6:00 Uhr und nach 22:00 Uhr auftreten.
- 7.2 Durch die Bebauung und Bepflanzung dürfen keine Nachteile für die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen. Sollte es zu Beeinträchtigungen kommen, ist ein angemessener Ausgleich erforderlich.

8. Freiflächengestaltungsplan

Jedem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan mit den zur Verfügung zu stellenden Ausgleichsflächen beizufügen. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

9. Örtliche Bauvorschrift

Die Ortsstellungssatzung (OGS) der Gemeinde Wackersberg vom 13.11.2024 ist einzuhalten.

10. Immissionsschutz

Bei der Errichtung von Luft-Wärmepumpen sollte diese dem Stand der Technik entsprechen. Das bedeutet zum Beispiel, dass nach dem Stand der Technik bei einem Schalleistungspegel der geplanten Anlage von 50 dB(A) ein Mindestabstand zu schutzbedürftigen Nachbarräumen im Sinne der DIN 4109 von 7 m einzuhalten ist. Anlagen die den erforderlichen Mindestabstand in Abhängigkeit zum Schalleistungspegel der Anlage nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten, oder sind ausreichend zu dämmen. Hinweise dazu gibt der Leitfaden des Landesamtes für Umwelt, einsehbar unter: http://www.lfu.bayern.de/laem/luftwaermepumpen/doc/leifrequeunte_geraeusche_tei3_luftwaermepumpen.pdf

11. Grundstücksteilung

Bei Grundstücksteilung sind notarielle Dienstbarkeiten für die Erschließung zu beurkunden und die Eigenständigkeit der Gebäudeanteile ist zu gewährleisten.

C. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Zu widerhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO. Zu widerhandlung gegen die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, durch Beseitigung, wesentliche Beeinträchtigung oder Zerstörung, erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

D. VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Gemeinderat der Gemeinde Wackersberg hat in der Sitzung am 18.02.2025 die 1. Änderung des Bebauungsplans "Altwirt" beschlossen. Der Beschluss wurde am 25.02.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan in der Fassung vom . . .2025 bis . . .2025 durchgeführt.
- 3. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan in der Fassung vom . . .2025 wurden in der Zeit vom . . .2025 bis . . .2025 durchgeführt.

- 4. Die Gemeinde Wackersberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom . . .2025 den Bebauungsplan in der Fassung vom . . .2025 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Wackersberg, den _____

 Jan Göhzold, Erster Bürgermeister

- 5. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am . . .2025 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Wackersberg, den _____

 Jan Göhzold, Erster Bürgermeister

GEMEINDE WACKERSBERG

Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen



1. Änderung des Bebauungsplans "Altwirt"

Entwurf
 Fassung vom
 20.08.2025

Gemeinde Wackersberg
 Bachstraße 8
 83646 Wackersberg
 Tel.: 08041/79928-0 Fax: 08041/79928-29

Verfasser
 Planungsbüro Peter Gerg
 Stefan-Glonner-Str.6
 83661 Lenggries
 Tel.:08042/509026 Fax 08042/509027