

Gemeinde Wackersberg
Bebauungsplan "Kinderbetreuung Höfen"

Fassung vom 26.01.2026

Schnittkante



A) Festsetzungen

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Flächen für den Gemeinbedarf

Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Schule, Kindertagesstätte, soziale Einrichtung

Zulässig sind Gebäude und Außenanlagen
- für Kinderbetreuung (Ganztagsbetreuung / Hort),
- für eine Kinderkrippe und einen Kindergarten,
- für eine Seniorenbetreuung (Tagesstätte),
- für Mitarbeiterwohnungen.

3. Maß der baulichen Nutzung

Baugrenze
Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile, Terrassen und Balkone ausnahmsweise um bis zu 2 m überschritten werden.

GRZ 0,4
Maximal zulässige Grundflächenzahl ohne Dachüberstände gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO, z. B. 0,4
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.

WH 6,6
Maximal zulässige Wandhöhe für Hauptgebäude in Meter, z. B. 6,6
Im Baubereich Nr. 1 dient die definierte Oberkante des Fertigfußbodens, von der maximal 30 cm abgewichen werden darf, als unterer Bezugspunkt der Wandhöhe.

Im Baubereich Nr. 2 dient die natürliche Geländeoberfläche im Bereich der Baugrenze als als unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe.

Als oberer Punkt für die Ermittlung der Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand (Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO).

4. Bauliche Gestaltung

Zulässige Dachformen:
Zusässig sind Satteldächer mit einer Neigung zwischen 15° und 28° sowie Pultdächer mit einer Neigung von 10° - 16°.

Die Vorgaben des "Geltungsbereich 1", der Satzung der Gemeinde Wackersberg über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der Fassung vom 10.02.2021 sind festgesetzt.

5. Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

6. Nebenanlagen

Private Stellplätze
Bei Stellplätzen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke. Ausnahmsweise können andere Beläge mit geringeren Durchlässigkeiten Verwendung finden, wenn sachliche Gründe dies erfordern. Die Fahrlflächen zwischen den Stellplätzen dürfen asphaltiert werden.

7. Grünordnung

Private Grünfläche (Garten)

Private Grünfläche (Freifläche Kita)

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme
Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt durch Anlage einer Streuobstwiese. Auf maximal 10 % der Fläche ist das Aufstellen von Spielgeräten mit Zuwegungen zulässig.

Baum zu pflanzen

Es sind nur standorterechte und heimische Baum- und Straucharten zulässig (vgl. beispielhafte Auflistung unter Teil B, Hinweise)

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche und deren Zuwegung sind giftige Gehölze zu entfernen. Insbesondere handelt es sich dabei um:

Andromeda polifolia
Euonymus europaeus
Cytisus spec.
Daphne spec.
Frangula alnus
Hedera spec.
Ilex spec.
Kalmia spec.
Laburnum spec.
Ligustrum spec.
Lonicera spec.
Lycium barbarum
Pieris japonica
Prunus laurocerasus
Robinia spec.
Rhododendron spec.
Sambucus racemosa
Sophora japonica
Symphoricarpos spec.
Viburnum spec.
Wisteria sinensis
Ulex europaeus

Rosmarinheide
Europäisches Pfaffenhütchen
Ginsterarten
Seidenbastarten
Faulbaum
Efeuarten
Stechpalmen
Bergboer
Goldregenarten
Ligusterarten
Heckenkirsche, beerentragend
Gemeine Böcksdorn
Lavendelheide
Kirschlober
Robinienarten
Rhododendronarten
Trauben-Holunder
Japanischer Schnurbaum
Schneebere
Schneeball, beerentragend
Blauregen
Stechginster

Nadelgehölze:

Juniperus spec.
Taxus baccata
Thuja spec.

Wacholderarten
Eibe
Lebensbaum

8. Sonstige Festsetzungen

Maßzahl in Meter, z. B. 5,00 m

Festgesetzte Höhe des fertigen Fußbodens in Meter ü. NN, z. B. 718,4

B) Hinweise

1. Flurstücksnummer, z. B. 1002
2. Bestehende Grundstücksgrenzen
3. Bestehende Gebäude
4. Vorschlag für Gebäudestellung
5. Linien gleicher Geländehöhe über NN in Metern, z. B. 717,6
6. Baubereich mit Nummer, z. B. 1

7. Grünordnung

Pflanzliste
Als standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher können beispielsweise gelten:

Bäume:
Acer pseudoplatanus
Acer platanoides
Fraxinus excelsior
Prunus avium
Quercus robur
Tilia cordata
Carpinus betulus
Salix caprea

Berg-Ahorn
Spitzahorn
Esche
Vogelkirsche
Stieleiche
Winterlinde
Weißbuche
Salweide

sowie alle Obstgehölze

Sträucher:

Berberis spec.
Corylus avellana
Cornus mas
Crataegus monogyna
Ribes sanguineum
Prunus spinosa
Salix spec.

Berberitze
Hasel
Kornelkirsche
Eingriffeliger Weißdorn
Johannisbeere
Schlehe
Weidenarten

Niederschlagswasserbeseitigung
Das auf Dach- und Hofflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern. 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-Wolfratshausen 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.

Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen
Der Planbereich liegt im Umfeld des Einbaches in einem wassersensiblen Gebiet. 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 verhindern. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

10. Wasserwirtschaft

10.1 Wasserversorgung: Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage.

10.2 Abwasserentsorgung: Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.

11. Artenschutz

Schutz bestehender Gehölze

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 Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

12. Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage treten, sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

13. Altlasten

Für den Bereich des Plangebietes sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung (Altlast) hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen zu benachrichtigen (Mittelungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG).

14. Bodenschutz

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten.

15. Telekommunikationsleitungen und Bepflanzungen

Für Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125 zu beachten.

16. Duldung der Emissionen aus der Landwirtschaft

Es wird darauf hingewiesen, dass von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen bei ordnungsgerechter Bewirtschaftung von Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auszugehen ist. Unter Umst ändern können diese auch sonn- und feiertags sowie vor 6:00 Uhr und nach 22:00 Uhr auftreten. Diese sind zu dulden.

C) Nachrichtliche Übernahmen

Die örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung und Stellplätzen der Gemeinde Wackersberg in der Fassung vom 10.09.2025 und Satzung zu Abstandsflächen vom 10.02.2021 ist in allen Punkten, die in diesem Bebauungsplan nicht durch Festsetzungen speziell geregelt sind, zu beachten.

D) Ordnungswidrigkeiten

1. Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO.
2. Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen dadurch, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden, erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

E) Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am ???.?.?.2026 gefasst und am ???.?.?.2026 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan i.d.F. vom ???.?.?.2026 hat in der Zeit vom ???.?.?.2026 bis ???.?.?.2026 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan in der Fassung vom ???.?.?.2026 hat in der Zeit vom ???.?.?.2026 bis ???.?.?.2026 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan i.d.F. vom ???.?.?.2026 hat in der Zeit vom ???.?.?.2026 bis ???.?.?.2026 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ???.?.?.2026 bis ???.?.?.2026 ausgeführt (Parallelbeteiligung nach § 4 a Abs. 2 BauGB).

Die eingegangenen Stellungnahmen im Auslegungszeitraum sind in der Sitzung am ???.?.?.2026 i.d.F. des Bebauungsplanes vom ???.?.?.2026 behandelt und eingearbeitet worden.

Eine erneute verkürzte öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ???.?.?.2026 bis ???.?.?.2026 ausgeführt (Parallelbeteiligung nach § 4 a Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F. vom ???.?.?.2026 wurde am ???.?.?.2026 gefasst (§10 Abs.1 BauGB).

Gemeinde Wackersberg, den

Jan Gözold Siegel
1. Bürgermeister

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am ???.?.?.2026; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in der Fassung vom ???.?.?.2026 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

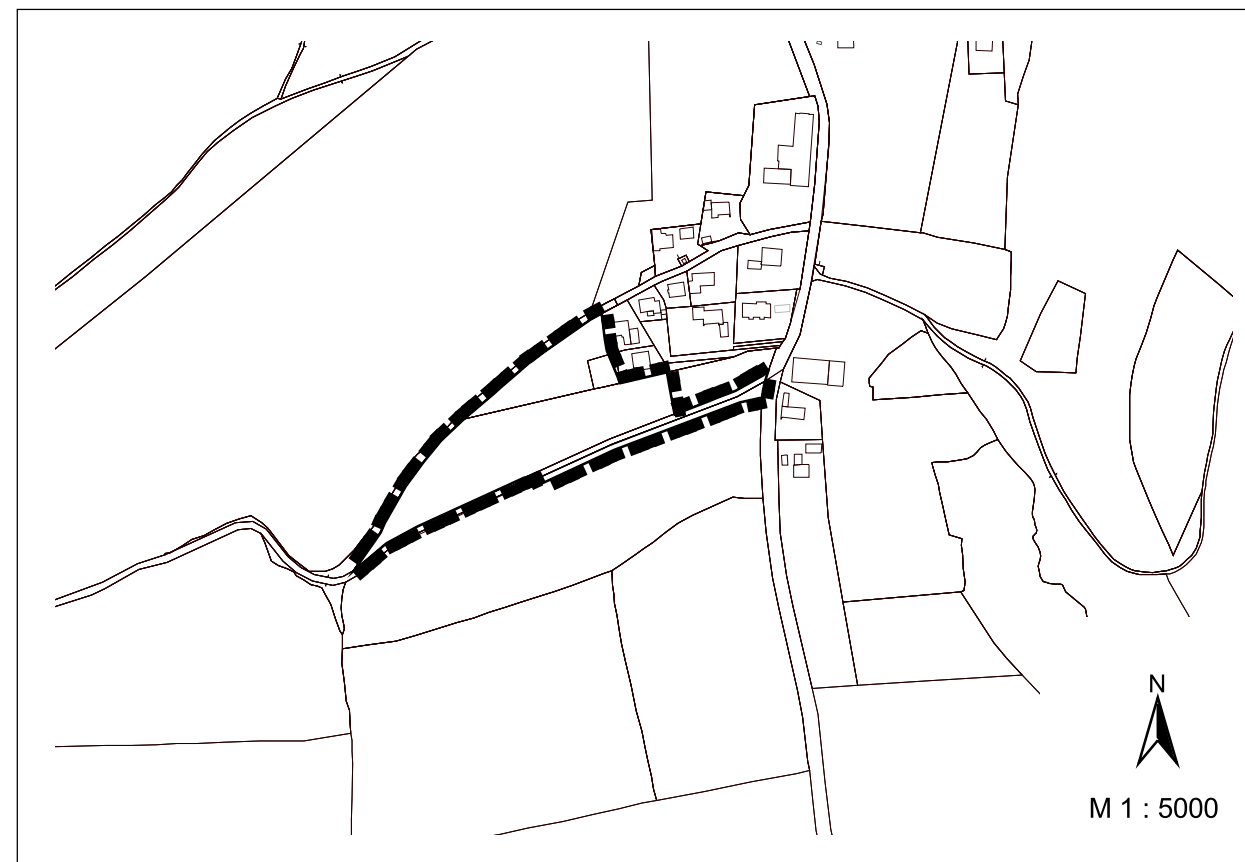
Gemeinde Wackersberg, den

Jan Gözold Siegel
1. Bürgermeister

Gemeinde Wackerberg

Bebauungsplan "Kinderbetreuung Höfen"

Lageplan



Die Gemeinde Wackersberg erlässt im Regelverfahren gem. §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen des BauGB, der Bayerische Bauordnung (BayBO), der Bauutzungsverordnung (BauNVO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GG) als

SATZUNG

Fassung vom: 26.01.2026

Auskünfte:

Gemeinde Wackersberg
Bachstraße 8, 83546 Wackersberg
Tel. 08041/79523-0 Fax 08041/79523-29
E-Mail: info@wackersberg.de
Internet: www.wackersberg.de



Planfertiger:

Planungsbüro U-Plan
Mosererich 16, 82549 Königsdorf
Tel. 08179/25541
E-Mail: mail@uero-u-plan.de
Internet: www.uero-u-plan.de



Schnittkante