



1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Steinbach"

Gemeinde Wackersberg
Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen
Die Gemeinde Wackersberg erlässt gemäß der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), i.V.m. Art.61 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung, diesen Bebauungsplan als Satzung.

A. FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 GE Gewerbegebiet

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 GRZ max. zulässige Grundflächenzahl 0,5
3.2 WH 7,50 max. Wandhöhe 7,50 m.
(ermittelt nach Art.6 Abs. 3 Satz 2 BayBO)
3.3 O Offene Bauweise

4. Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlage

4.1 Baugrenze

5. Verkehrsflächen

5.1 Straßenbegrenzungslinie
5.2 Öffentliche Verkehrsfläche
5.3 Feldweg (Landwirtschaft)
5.4 Fußweg / Radweg
5.5 Straßenbegrenzende Grünflächen
5.6 öffentl. Verkehrsfläche (Feld- und Waldweg)

6. Grünflächen, Grünordnung

6.1 für zu pflanzende Bäume und Büsche wird auf die geltende Festsetzung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Steinbach" in der Fassung vom 25.04.2000 verwiesen.
6.2 Ortsrandbegrenzung
6.3 Fläche für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft + Pufferzone zum Landschaftsschutzgebiet Isarauen

7. Baugestaltung

7.1 Maßangabe in Meter, z.B. 12,75 m
7.2

Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in m
Innerhalb der Sichtdreiecke sind alle Sichthindernisse über 0,80 m, gemessen in der Fahrbahnmittte, unzulässig.
Ausgenommen sind einzeln stehende hochstämmige Bäume mit einem Astansatz nicht unter 3,0 m Höhe.
Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Strassenbauverwaltung abzustimmen.

7.3 anbaufreie Zone zur Staatsstraße
7.4 Bereich in der nur eine Wandhöhe von max. 5,00 m zulässig ist

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

a) Lagerplätze als selbstständige Anlagen für Schrott, Abfälle sowie Autobackplätze und ähnlich wirkende Lagerflächen sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind unselbstständige Lagerflächen (bis max. 1/3 der Grundstücksfläche) als Bestandteil von zulässigen Betrieben.
b) "Vergnügungsstätten" sind unzulässig.

2. Mass der baulichen Nutzung

a) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, jeweils um 70 % überschritten werden. (Flächen nach A. 6.4 sind bei der Berechnung der Grundfläche nicht zu berücksichtigen.)
b) Betrieblich bedingte Sonderbauten (Kamine etc.) können ausnahmsweise die Höhenbegrenzung überschreiten, wenn dies technisch erforderlich ist.
c) Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Vordächer, Rampen oder untergeordnete Eingangsvorbauten darf max. 1,50 m betragen.

3. Bauliche Gestaltung

a) Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden.
Bei Gebäuden, die länger als 20 m sind, ist eine deutliche Fassadengliederung in Form von Vor- und Rücksprünge vorzunehmen.
b) Kamine, Silos und ähnlich wirkende bauliche Anlagen sind in das Hauptgebäude einzubeziehen oder in unmittelbarem Anschluss zu errichten.

4. Aussenwände

Für die Gestaltung der Aussenwände sind nur folgende Materialien zulässig: Verputzte und gestrichene Mauerflächen; teilweise Natursteinmauerwerk oder - Verblendungen; teilweise nichtverspiegeltes Glas; Holz in natur- und mittelbraunen Farbtonen; teilweise mattgestrichenes oder mattbeschichtetes Metall in untergeordneten Bauteilen (Rahmen, Einfassungen, Blenden); teilweise Sichtbeton in untergeordneten Bauteilen (Pfeiler etc.) zur gestalterischen Gliederung.
Alle Gebäude sind in gedeckten Farbtonen zu halten.
Greile Anstriche sowie Signal- und Leuchtfarben sind unzulässig.

5. Dächer

a) Als Dachform sind grundsätzlich nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 18-26 Grad zulässig. Pultdächer sind nur im Anschluss an höhere Wandflächen von Hauptgebäuden mit Satteldach zulässig.
b) Sonnenkollektoren auf Dachflächen sind nur zulässig, wenn sie in einer zusammenhängenden Fläche angeordnet werden.
c) Dachgauben und Dachanschnitte sind unzulässig.
d) Zwerchgebel und Quergiebelvorbauten (traufseitige Vorbauten mit Satteldach) sind nur unter folgenden Einschränkungen zulässig:
- Die Länge des Hauptbaukörpers muss mind. 18,00 m betragen.
- Der First muss mind. 0,50 m tiefer als der des Hauptbaukörpers sein.
- Die Dachneigung hat der des Hauptbaukörpers zu entsprechen.
- Der Abstand des Zwerchgebels von den Gebäudeecken muss mind. 4 m betragen.
Pro Hauptgebäude darf max. ein Zwerchgebel bzw. ein Quergiebel angeordnet werden.
- Durch die Errichtung von Zwerchgebeln bzw. Quergiebeln darf das harmonische Gesamtbild des Hauptbaukörpers nicht beeinträchtigt werden.

6. Werbeanlagen

a) Innerhalb der Flächen zwischen Strassenbegrenzungslinie und Einfriedung ist je Zufahrt nur eine bis zu 1,5 m² grosse max. 3 m lange Werbeanlage zulässig. Die Werbeanlage darf die Verkehrssicherheit durch eine Verschlechterung der Sichtverhältnisse nicht beeinträchtigen.
Die Oberkante von freistehenden Werbeanlagen darf max. 3 m über Fahrbahnniveau liegen.
b) Werbeanlagen an den Gebäuden dürfen je Fassadenseite max. 3m² nicht überschreiten.
Die Oberkante der Attika bzw. der Traufe darf auf keinen Fall überschritten werden.
Die Werbeflächen müssen sich harmonisch in die Fassadengestaltung einfügen.
c) Nichtzulassen werden Dachflächenwerbungen, Lauf- oder Blinklichtreklamen, bewegliche Werbeflächen sowie grell beleuchtete Werbeanlagen.
7. Einfriedungen
a) Die Zaunhöhe wird auf max. 2 m beschränkt. Zäune sind aus Maschendraht oder Holz an Stahl- bzw. Holzsäulen anzuführen.
b) Türen und Tore sind im Material auf das Zaunbild abzustimmen.
Torpfiler sind unauffällig als verputztes Mauerwerk, Sichtbeton oder Eisen- und Stahlkonstruktion auszuführen.
c) Zu- und Ausfahrten von Betriebsgrundstücken sind nicht im Abrundungsbereich von Strassenmarkierungen sowie in weniger als 10m Entfernung von Einmündungen und Kreuzungen gestattet.

8. Pflanzgebote

Innerhalb der Baugrundstücke sind mind. 15 % der Flächen als Grünflächen auszubilden.
Die Flächen für Massnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern unter Rücksichtnahme auf einen natürlichen Bachverlauf, zu bepflanzen. Auf diesen Flächen darf keine Düngung stattfinden.
Die Art der Zusammensetzung der Pflanzen ist in Korrespondenz mit dem Landschaftsschutzgebiet Isarauen und in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde zu bestimmen.
Die als Hochstämme zu pflanzenden Bäume müssen mindestens 20-25 cm Stammumfang bei Pflanzung und eine Baumgrube von 2x2x1m erhalten.

Es sind folgende landschaftsgerechte Bäume und Sträucher z.B. zu verwenden:

AC/CA:	Feldahorn	(Acer campestre)
AC/PS:	Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
AL/IN:	Grauerle	(Alnus incana)
BE/PE:	Sandbirke	(Betula pendula)
CA/BE:	Weissbuche	(Carpinus betulus)
CO/AV:	Hasselruss	(Corylus avellana)
CO/MA:	Kornelkirsche	(Cornus mas)
CO/SA:	Roter Hartfriege	(Cornus sang.)
LA/DI:	Lärche	(Larix decidua)
LIVU:	gem. Linguster	(Ligustrum vulg.)
PI/AB:	Rothleiche	(Picea abies)
PI/SI:	Föhre	(Pinus sylvestris)
PR/AV:	Vogelkirsche	(Prunus avium)
PR/MA:	Steinweissel	(Prunus mahaleb)
PR/FA:	Traubenkirsche	(Prunus padus)
SA/AL:	Weide	(Salix alba)
SANI:	Holunder	(Sambucus nigra)
TI/CO:	Winterlinde	(Tilia cordata)
JILA:	woll. Schneeball	(Viburnum latana)

Als Strassenbaum wird die Winterlinde empfohlen.

C. HINWEISE

1. Planzeichen

1.1 Bestehende Grundstücksgrenze
1.2 Flurstücksnummer
1.4 Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung
1.5 Abwasser
Trafostation
Vorhandene Gebäude

2. Entwässerung

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

Für das abfließende, unverschmutzte Niederschlagswasser gelten die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFrelV) und die Technischen Regeln zum schadenlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW). Kann die Flächenversickerung nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Röhren oder Sickerrohre anzustreben.
Kriterische Versickerungsanlagen, z. B. Röhren, sind ohne geeignete Voreinrichtung nicht zulässig. Sickerstände 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.
Der Regelwerke werden zur Einsicht in der Gemeindeverwaltung bereit gehalten.

3. Starkniederschläge und Grundwasser

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

Die im Planungsgebiet liegenden Grund- und Hochwasserstände sind eigenverantwortlich vom Bauherren vor Freistellungsmittelung oder vor Genehmigung des Bauantrags 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 Baugrubenausbau, ist beim Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis (Art. 15 BayWG, Beschränkte Erlaubnis bzw. Art. 70 BayWG, Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) einzuholen.

Bei einem Extremereignis können im Planungsgebiet Überschwemmungen auftreten, da eine Hochwassergefahr als HQ100 bezeichnet wird.
Eine Hochwasserangepasste Bauweise wird empfohlen.

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 verhindern. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und aufreissichere Bauweise des Kellers oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden. Grundstücksentwässerungsanlagen (dazu zählen auch Kleinkanalanlagen) sind wasserdicht und aufreissicher zu errichten. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherren.

4. 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 Aushubarbeiten sind dann zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

5. Ver- und Entsorgung

Alle Wohngebäude sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde anzuschließen. Die Entsorgung des Abwassers hat über die gemeindliche Kanalsation 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 Freispegelekanal, sodass ggf. eine Schmutzwasserhebeanlage notwendig ist. Jedem Baugesuch ist ein Entwässerungsplan beizufügen.

6. 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.

7. Örtliche Bauvorschrift

Die Ortsgestaltungssatzung (OGS) der Gemeinde Wackersberg vom 01.07.2026 ist einzuhalten. Die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächen der Gemeinde Wackersberg vom 10.02.2021 ist einzuhalten. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Wackersberg vom 10.09.2025 ist einzuhalten.

D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Wackersberg hat in der Sitzung am 14.10.2025 die 1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Steinbach" beschlossen. Der Beschluss wurde am 11.12.2025 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 2026 von 2026 bis 2026 durchgeführt.

3. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanes in der Fassung vom 2026 wurden in der Zeit vom 2026 bis 2026 durchgeführt.

4. Die Gemeinde Wackersberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 2026 den Bebauungsplan in der Fassung vom 2026 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Wackersberg, den

Siegel

Jan Götzold, Erster Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 2026 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Wackersberg, den

Siegel

Jan Götzold, Erster Bürgermeister

GEMEINDE WACKERSBERG

Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen



1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Steinbach"

Entwurf vom 30.06.2026

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

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