



## Gemeinde Wackersberg Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung "Blomberg"

Präambel und Satzung  
Festsetzungen durch Planzeichen und Text  
Hinweise durch Planzeichen und Text  
Verfahrensvermerke  
Begründung

**Präambel**  
Aufgrund des § 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanlage und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1930 - PlanZV 90), des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), erlässt die Gemeinde Wackersberg folgende Satzung:

**Satzung**  
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich  
Der Bebauungsplan "Blomberg" umfasst die Flur-Nr. 161 (TF), 976/2 (TF), 979/4, 893 (TF), 899 (TF), 1023/3 (TF), 1023 (TF), 1023/1, 1023/2, 1024 (TF), 1024/2 (TF), 1024/3 (TF), 1035/1, 1035/2, 1035/3, 1035/4 (TF), 1035/5, 1035/7 (TF) der Gemarkung Oberfischbach. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich in der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

§ 2 Bestandteile der Satzung  
Die Satzung besteht aus dem zeichnerischen Teil mit integrierter Textteil in der Fassung vom 03.07.2007, geändert am 02.10.2007 und 06.02.2008. Der Satzung ist eine Begründung i. d. F. vom 03.07.2007, geändert am 02.10.2007 und am 06.02.2008 beigelegt.

§ 3 Inkrafttreten  
Der Bebauungsplan "Blomberg" tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Wackersberg, .....  
Abis Bauer, Erster Bürgermeister Siegel

### Festsetzungen durch Planzeichen und Text

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweisen, Abstandsflächen, Gestaltung**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.1.1 Sondergebiet für Freizeit und Erholung (§ 11 BauNVO)  
Die Baulichen innerhalb der Baufelder SO 1 bis 5 sind als "Sondergebiet für Freizeit und Erholung" festgesetzt.
- 1.1.1.1 Baufeld SO 1 "Talstation"  
Allgemein zulässig sind Gebäude und Anlagen, die der Erholungs- und Freizeitznutzung dienen, einschließlich der zugehörigen Lager- und Betriebsräume sowie eine Schank- und Speisegaststätte und zugehöriger Freizeitanlagen.  
Ausnahmsweise zulässig ist 1 Betriebswohnung für Betreiber, Pächter, Hausmeister oder Mechaniker, soweit sie dem Freizeitbetrieb zugehörig sind.
- 1.1.1.2 Baufeld SO 2 "Freizeitznutzung"  
Allgemein zulässig sind Gebäude und Anlagen, die der Erholungs- und Freizeitznutzung dienen, einschließlich der zugehörigen Lager- und Betriebsräume.
- 1.1.1.3 Baufeld SO 3 "Wirtschaftsgebäude West"  
Allgemein zulässig sind Lager- und Betriebsräume, die der Erholungs- und Freizeitznutzung dienen einschließlich der zugehörigen Lager- und Betriebsflächen.  
Die private Erschließungsstraße ist, abhängig von der Lage des geplanten Gebäudes durch das Baufenster und über die bereits vorhandene Straße am Bach zum Baufeld SO 4 Ost zu führen.
- 1.1.1.4 Baufeld SO 4 "Wirtschaftsgebäude Ost"  
Allgemein zulässig sind Lager- und Betriebsräume, die der Erholungs- und Freizeitznutzung dienen einschließlich der zugehörigen Lager- und Betriebsflächen.  
Ausnahmsweise zulässig ist 1 Betriebswohnung für Betreiber, Pächter, Hausmeister oder Mechaniker, soweit sie dem Freizeitbetrieb zugehörig sind.
- 1.1.1.5 Baufeld SO 5 "Krapfenhütte"  
Allgemein zulässig ist ein gastronomischer Betrieb mit den zugehörigen Lager- und Betriebsräumen und Freizeitanlagen.

- 1.2 Maß der Nutzung
- 1.2.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als ein Baugrundstück definiert. Innerhalb dieses Baugrundstücks ist eine gesamte maximal zulässige Grundfläche (GR Baugrundstück) von 4.830 m<sup>2</sup> zulässig. Diese Grundfläche verteilt sich wie in der Planzeichnung festgesetzt auf 5 verschiedene Baufelder SO 1 bis 5.
- 1.2.2 In den Baufeldern SO 1 bis 5 wird die höchstzulässige Nutzung neuer Gebäude durch folgende Parameter bestimmt:
- |   |  |  |
|---|--|--|
| Art der baulichen Nutzung<br>Bezeichnung des Baulandes,<br>z.B. Sondergebiet 2 Freizeit               | SO 2 Freizeit<br>GR ges.: 1850m <sup>2</sup> davon<br>GR Geb.max.neu: 600m <sup>2</sup><br>max. Größe neuer<br>Gebäude: 300m <sup>2</sup><br>FH: 10,00m<br>WH Tal: 7,50m | GR ges.: 400m <sup>2</sup> davon<br>GR Geb.max.neu: 300m <sup>2</sup><br>max. Größe neuer<br>Gebäude: ---<br>FH: 8m<br>WH Tal: --- |
| maximal zulässige Flur- (Flz) bzw.<br>talweilige Wandhöhe (WH) Tal in den<br>Baufeldern SO 1 und SO 2 | GR ges.: 400m <sup>2</sup> davon<br>GR Geb.max.neu: 300m <sup>2</sup><br>max. Größe neuer<br>Gebäude: ---<br>FH: 8m<br>WH Tal: ---                                       | GR ges.: 250m <sup>2</sup> davon<br>GR Geb.max.neu: 150m <sup>2</sup><br>max. Größe neuer<br>Gebäude: ---<br>FH: 8m<br>WH Tal: --- |
|   | GR ges.: 1850m <sup>2</sup> davon<br>GR Geb.max.neu: 600m <sup>2</sup><br>max. Größe neuer<br>Gebäude: 300m <sup>2</sup><br>FH: 10,00m<br>WH Tal: 7,50m                  | GR ges.: 250m <sup>2</sup> davon<br>GR Geb.max.neu: 150m <sup>2</sup><br>max. Größe neuer<br>Gebäude: ---<br>FH: 8m<br>WH Tal: --- |
- 1.2.3 Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt die Firsthöhe (FH), gemessen ab der natürlich anstehenden Geländeoberfläche auf der niedrigen Talsetze bis OK First. Darüber hinaus wird in den Baufeldern SO 1 und SO 2, aufgrund der stärkeren Hangneigung, eine maximale talweilige Wandhöhe festgesetzt. Diese ist zu bemessen ab der natürlich anstehenden Geländeoberfläche auf der niedrigen Talsetze bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
- 1.2.4 Der Bau von Untergeschossen in den Baufeldern SO 3 und SO 4 ist unzulässig. Die Oberkante Rohfußboden ist entsprechend dem natürlich anstehenden Gelände auf eine Höhe von 701 m ü. NN zu skizzieren. Wenn durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen die Entwässerung der benachbarten Freizeitanlagen vermindert werden kann, ist ausnahmsweise der Bau einer Montagegrube im Baufeld SO 4 zulässig.
- 1.2.5 Freizeitanlagen, die als Dauerbauten installiert werden, dürfen die in den Baufenstern angegebene zulässige Firsthöhe nicht überschreiten.
- 1.2.6 Bei der Ermittlung der gesamt zulässigen Grundflächenzahl (GR ges.) in den einzelnen Baufeldern, sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von Gängen, Stellplätzen und ihren Zufahrten (sowie sie wasserdurchlässig versiegelt sind) sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen. Als wasserdurchlässig gelten Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Rasengittersteine mit mind. 10 mm Fuge, Schottermassen sowie Drainagepflaster mit mind. 50 % Wasserdurchlässigkeit.
- 1.2.7 Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO ist nicht zulässig.
- 1.3 Baugrenzen, Abstandsflächen**
- 1.3.1 Grenze der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze, Abgrenzung der Baufelder)
- 1.3.2 Die Abstandsflächen sind nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO zu bemessen und auch innerhalb der Baufenster einzuhalten.
- 1.4 Gestaltungsvorschriften**
- 1.4.1 Die Dächer sind als Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 23-26° zu gestalten. Der Kniestock darf maximal 1,20 m hoch sein, gemessen von der von Oberkante Fertigfußboden bis zum gedachten Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand.
- 1.4.2 Die Dächer sind mit Dachziegel oder farbigem Blechdach in Braun- oder Rottönen auszuführen. Die Nutzung von unbeschichteten, metallischen Materialien für Dachflächen oder Regenwasserleitungen ist nicht zulässig, insbesondere die Verwendung von kupfer-, zink- oder bleihaltigen Materialien ist unzulässig.
- 1.4.3 Dachaufbauten sind nur zulässig soweit sie haustechnisch bedingt bzw. notwendig sind.
- 1.4.4 Zur Fassadengestaltung sind nur hal verputztes oder gestrichenes Mauerwerk sowie Glas-, Stahl- und Holzelemente zulässig. Die Verwendung greller Farbanstriche ist nicht zulässig.

- 2. Verkehrsflächen**
- 2.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie und anbaufreier Zone (Abstand zum Fahrbahnrand 20 m)
- 2.2 private Verkehrsflächen
- 2.3 Fußwegeverbindungen zu Parkplätzen und Bushaltestellen
- 2.4 Bereich für Ein- u. Ausfahrten, Ein- und Ausfahrten sind ausschließlich in diesem vorgegebenen Bereich zulässig.
- 2.5 Sichtdreiecke, in diesem Bereich ist jede Sichtbehinderung über 0,80 m, gemessen ab OK Fahrbahn, unzulässig.
- 3. Flächen für Nebenanlagen sowie für Garagen und Stellplätze**
- 3.1 offene Stellplätze, Dimensionierung für Pkw
- 3.2 offene Stellplätze, Dimensionierung für Busse
- 3.3 Garagen und Stellplätze sind nur auf den gekennzeichneten Flächen gemäß Ziffer 3.1 und 3.2 oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.
- 3.4 Die offenen Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden. Als wasserdurchlässig gelten Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Rasengittersteine mit mind. 10 mm Fuge, Schottermassen sowie Drainagepflaster mit mind. 50 % Wasserdurchlässigkeit.
- 3.5 Freistehende, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (hierunter fallen auch nicht genehmigungspflichtige Bauwerke) können bis zu einer Grundfläche von maximal 25 m<sup>2</sup> auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.
- 4. Grünordnung**
- 4.1 Gehölzarten und Qualitäten
- Für öffentliche und private Grünflächen sind ausschließlich heimische Gehölzarten zulässig. Beispiele sind in der nachstehende Liste aufgeführt (in Klammern die Angabe der Mindestqualität)
- (1) Bäume I. Ordnung (Sol. m.B. StU 12/14)  
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn  
Fraxinus excelsior Gemeine Esche  
Quercus robur Stiel-Eiche  
Tilia cordata Winter-Linde
- (2) Bäume II. (Sol. m.B. StU 12/14)  
Acer campestre Feldahorn  
Alnus glutinosa Schwarz-Ele  
Betula pendula Birke  
Carpinus betulus Haselbuche  
Sorbus aucuparia Eberesche
- (3) Sträucher (Heister 2kv. H 60-100)  
Berberitze  
Cornus mas Kornelkirsche  
Rosa rugosa Roter Hagebeleg  
Corylus avellana Haselnuss  
Eingriffel, Weißdorn  
Cataegus laevigata Zweigriffel, Weißdorn  
Eunonymus europaeus Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare Gewöhnl. Liguster  
Rosa rugosa Rote Heckenkirsche  
Prunus spinosa Schlehe  
Fragaria vesca Gewöhl, Traubenkirsche  
Rhamnus cathartica Kreuzdorn  
Rhamnus frangula Gemeiner Faulbaum  
Salix caprea Sal-Weide  
Sambucus nigra Schwarzer Holunder  
Viburnum opulus Wasser-Schneeball  
Standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen.
- (4) Kletterpflanzen (Sol., 3kv. C)  
Aristolochia macrophylla Großblättrige Pflefenwinde  
Clematis vitalba Waldrebe  
Fallopia auberti Knödelchen  
Hedera helix Efeu  
Humulus lupulus Hopfen  
Parthenocissus tricuspidata Wilder Wein  
Parthenocissus quinquefolia Selbstkletternder Wein  
Rubus fruticosus Brombeere

- 4.2 Nicht verwendet werden dürfen Lebensbäume, Zypressen und Wacholder sowie alle blau- und gelbnadlige sowie rotlaubige Zuchtformen. Die Verwendung von Formgehölzen (z.B. Hänge-, Pyramiden oder Säulenformen) ist nicht zulässig.
- 4.3 Private Grünflächen. Für Gehölzpflanzungen sind nur heimische Gehölzarten zulässig (Beispiele vgl. Ziffer 4.1).
- 4.4 Bestehende Lagerflächen, die für die Zwischenlagerung von Holz genutzt wird (wassergebundene Decke)

- 4.5 Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Sport und Freizeit, für Gehölzpflanzungen sind nur heimische Gehölzarten zulässig (Beispiele vgl. Ziffer 4.1). Die landschaftliche Nutzung der Flächen als extensives Grünland außerhalb der Freizeitanlagen ist zu erhalten.
- 4.6 Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Minigolfanlage mit Streichelzoo und Rundweg (die genaue Wegeführung ist entsprechend den topographischen Gegebenheiten anzupassen). Für Gehölzpflanzungen sind nur heimische Gehölzarten zulässig (Beispiele vgl. Ziffer 4.1).
- 4.7 Spielplatz im Bereich der Grünfläche mit Zweckbestimmung Minigolfanlage; die genaue Lage ist vor Ort festzulegen
- 4.8 Flächen für Baumstände: Die Flächen sind mit einer extensiven Rasenmischung (z. B. RSM 7.2, 1 L Landschaftsgras oder andere artreiche, extensive Mischungen) zu begrünen. Die Gestaltung als Schotterrasen ist zulässig.
- 4.9 zu erhaltende Gehölzbestände und Einzelbäume. Ausfallende Gehölze sind durch Pflanzungen in gleicher Art zu ersetzen. Mindestqualität gemäß Ziffer 4.1 Listen (1) und (2).
- 4.10 heimische Einzelbäume zu pflanzen, Mindest-Pflanzqualität gemäß Ziffer 4.1 Liste (1)  
Eine geringe Abweichung der Baumstände von der dargestellten Lage ist zulässig.
- 4.11 heimische Einzelbäume zu pflanzen, Mindest-Pflanzqualität gemäß Ziffer 4.1 Liste (2)  
Eine geringe Abweichung der Baumstände von der dargestellten Lage ist zulässig. Die Verwendung von Qualitäten der Liste (1), Ziffer 4.1 ist zulässig.
- 4.12 Fläche mit Bindung für Pflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen sowie von Gewässern. Zu verwenden sind heimische Gehölzarten in der Qualität der Ziffer 4.1 Listen (1), (2) und (3). Die bestehenden Gehölze sind zu erhalten und zu ergänzen; Pflanzung im Dreiecksverband 1,50 x 1,50 m, auf 4 Sträucher ist ein Baum zu setzen.
- 4.13 Fläche für die Pflanzung von Uferbegleitgehölzen in den Ausgleichsflächen A3/A4, vgl. Ziffer 7.3 sowie die Ausführungen im Umweltbericht
- 4.14 extensiv genutzte Uferbereiche entlang des Stallauer Grabens
- 4.15 Der in den Planzeichen unter Ziffer 4.9 festgesetzte, vorhandene Baum- und Strauchbestand ist zu erhalten. Zum Schutz dieser Bäume und Sträucher sind während der Bauzeit bei Gefährdung gemäß DIN 18920 entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu veranlassen.
- 4.16 Alle zwischen den Gebäuden und Verkehrsflächen verbleibenden Freiflächen sind landschaftsrechtlich zu begrünen. Dazu sind heimische Gehölzarten in der Qualität der Ziffer 4.1 zu verwenden.
- 4.17 Im Bereich notwendiger Rodungen sind die entstehenden neuen Waldränder, in Absprache mit der zuständigen Forstbehörde, naturnah auszubilden.
- 4.18 Nicht anwachsende Gehölze sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen haben den Güteanforderungen der entfallenen Pflanzung zu entsprechen.
- 4.19 Befestigte Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu begrünen. Der Belag ist wasserdurchlässig auszuführen (z.B. wassergebundene Decke, Rasenpflaster od. -grün).

- 5. Wasser- und Feuchtflächen**
- 5.1 Bach, Bestand
- 5.2 Teich, geplant
- 6. Flächen für Landwirtschaft und Wald**
- 6.1 Flächen für Wald
- 6.2 Fläche für Landwirtschaft

- 7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**
- 7.1 Ausgleichsfläche 1 "Entwicklung eines naturnahen Waldlands"  
Ein Teil des naturschutzrechtlichen Ausgleichs erfolgt auf einer Teilfläche der Flurnummer 1023, Gemarkung Oberfischbach. Hier wird entlang des Stauergergraben durch den Aufbau eines naturnahen Waldlands sowie die Entwicklung eines artreichen Uferbegleitgehölz ein Pufferstreifen entwickelt. Eine genauere Beschreibung der durchzuführenden Maßnahmen erfolgt in der Begründung.
- 7.2 Ausgleichsfläche 2 "Entwicklung eines naturnahen Gehölzstreifens"  
Ein weiterer Teil des naturschutzrechtlichen Ausgleichs erfolgt auf einer Teilfläche der Flurnummer 1035/1, Gemarkung Oberfischbach. Hier wird im Bereich von ehemaligen Lagerflächen die bestehende Gehölzpflanzung erweitert. Eine genauere Beschreibung der durchzuführenden Maßnahmen erfolgt in der Begründung.
- 7.3 Ausgleichsflächen 3 und 4 "Extensivierung der Uferzone am Stallauer Bach"  
Der verbleibende naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf wird auf Teilflächen der Fl.Nr. 893, 899 und 1024/2, Gemarkung Oberfischbach, entfallen. Entlang des Bachlaufs wird auf Ausgleichsfläche A3 ein ca. 4-5 m und auf der Ausgleichsfläche A4 ein 3-5 m breiter extensiver Saum entwickelt. Der bestehende Weidenanwuchs wird durch die Pflanzung von Strauchgruppen und Einzelbäumen ergänzt. Eine genauere Beschreibung der Maßnahmen erfolgt in der Begründung.
- 7.4 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) (vorgereguliert, Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 42 Abs. 5 NatSchG)  
CEF 1: Erstellen von Lesesteinhäufen, im Bereich der Ausgleichsfläche 1 sind mindestens zwei und in Ausgleichsfläche 2 mindestens ein Lesesteinhaufen an besonnten Gehölzrand anzulegen. Diese sollen für Reptilien, die sich im Randbereich der Stellplätze aufhalten attraktive Rückzugsorte bilden. Die Maßnahme ist mindestens 1 Jahr vor den geplanten Baumaßnahmen am Parkplatz durchzuführen.
- 7.5 Ausgleichsflächenzuordnung/ Festsetzung: Die Ersatzaufzucht für die dauerhafte Inanspruchnahme von Waldflächen erfolgt auf Teilflächen der Fl.Nr. 1272, 1314 und 1213, Gemarkung Oberfischbach (ehemaliger Skiweg oberhalb Blomberg Gipfelstation)
- 7.6 Artenschutzrechtliche Belange (I):  
Um ein Auswandern von Tierarten, die sich im Randbereich der Stellplätze aufhalten zu ermöglichen, ist die Umgestaltung der beiden großen Stellplätze beiseitig der B 472 in jeweils zwei zeitlich getrennten Bauabschnitten vorzunehmen.
- 7.7 Artenschutzrechtliche Belange (II):  
Vor Umbau oder Erweiterung von Bestandsgebäuden sind diese durch ein fachliches Gutachten auf das Vorkommen von Fledermausquartieren hin zu untersuchen. Sollten Fledermäuse nachgewiesen werden können, sind entsprechende Vorkehrungen zum Schutz der Individuen in Zusammenarbeit mit der zuständigen Naturschutzbehörde und der Koordinationsstelle für Fledermausschutz Bad Tölz durchzuführen. Die genannten Gutachten und Nachweise sind dem Antrag auf Baugenehmigung beizulegen.
- 7.8 Artenschutzrechtliche Belange (III):  
Rodungsmaßnahmen und Gehölzrödelungen sind in der Zeit zwischen dem 15.03 und 15.09 nicht zulässig.

- 8. Sonstige Planzeichen**
- 8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 8.2 Verbindliche Maße, Angaben in Meter

- Hinweise durch Planzeichen und Text**
1. Grundstücksgrenze mit Flurnummer
2. bestehende Gebäude mit Angabe der Firsthöhe
3. geplante Gebäude mit Angabe der Firsthöhe (Beispiel für Form und Skalierung der Baukörper)
4. bestehendes Pumpwerk
5. bestehende Bushaltestelle
6. vorhandene Wander- und Radwege mit Unterführung der B 472
7. bestehende Litanlagen (Doppelsesselbahn, Ziehseilbahn)
8. bestehende Trasse der Sommerrodelbahn
9. bestehender Wasserespeicherteich für Beschneigungsanlage
10. Höhenlinien (in Meterabstände) mit Angabe Höhenmeter, Bestand gemäß Tachymeteraufnahme vom 03.07.1997

11. nach Art. 13d BayNatSchG geschützte Biotope gemäß LP (mit antiker Nummer) und Vegetationsaufnahme Herbst 2006
12. Gehölze entfallend; entfallende Bäume sind durch heimische Baum- und Strauchpflanzungen zu ersetzen; Mindestqualität gemäß Ziffer 4.1.
13. Dem Eingabebogen für die einzelnen Bauvorhaben ist ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:200 beizulegen. Dieser ist Bestandteil der Baugenehmigungsunterlagen.
14. Es muß sichergestellt sein, daß sowohl bestehende als auch geplante Bäume und Sträucher art- und fachgerecht Pflege- und Schnittmaßnahmen zukommen.
15. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist, wenn möglich, schadlos auf dem Grundstück zu versickern. Im Falle eines notwendigen Einleitens von Oberflächenwasser in den Stallauer Bach oder den Steingeraben ist eine wasserrechtliche Genehmigung notwendig.
16. Im Falle eines Anschneidens von Grundwasser ist eine wasserrechtliche Genehmigung notwendig.
17. Aufgrund der Nähe zu den Fließgewässern und der Hanglage ist bei Starkregenereignissen mit Überschwemmungen sowie mit abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen. Die geplanten Gebäude über der Geländeoberkante hochwassersensibel zu errichten. Keller sind wasserdicht auszuführen.
18. Von einer Nutzung des geplanten Teichs durch Erwachsene und Kinder im Bereich der privaten Grünfläche gemäß Ziffer 4.0 wird aufgrund der nicht zu gewährleistenden hygienischen Sicherheit abgeraten.
19. Vor Umbaumaßnahmen an Bestandsgebäuden sind diese auf eventuelle Fledermausvorkommen zu prüfen und ggf. Umsiedlungsmaßnahmen durchzuführen.

**Verfahrensvermerke**  
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 04.12.2006 die Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnungsplanung "Blomberg" beschlossen. Der Beschluss wurde am 15.12.2006 öffentlich bekanntgemacht.

Die inhaltliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Debatte und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans sowie der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Fassung vom 03.07.2007 in der Zeit vom 16.07.2007 bis 17.08.2007 durchgeführt.

Der Gemeinderat fasste in seiner Sitzung vom 02.10.2007 den Billigungs- und Auslegungsbeschluss.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 02.10.2007 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.11.2007 bis 21.12.2007 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 06.02.2008 über die vorgeschriebenen Gedanken und Anregungen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen und fasste den Billigungs- und Auslegungsbeschluss für eine weitere, verkürzte Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 06.02.2008 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.08.2008 bis 04.07.2008 nochmals öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB nochmals beteiligt.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 05.08.2008 über die vorgeschriebenen Gedanken und Anregungen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen.

Die Gemeinde Wackersberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 05.08.2008 den Bebauungsplan in der Fassung vom 03.07.07, geändert am 02.10.07, 06.02.08 und 05.08.08 festgestellt und als Satzung beschlossen (gemäß § 10 Abs. 1 BauGB).

Wackersberg, den 05.08.2008

Abis Bauer  
Erster Bürgermeister Siegel

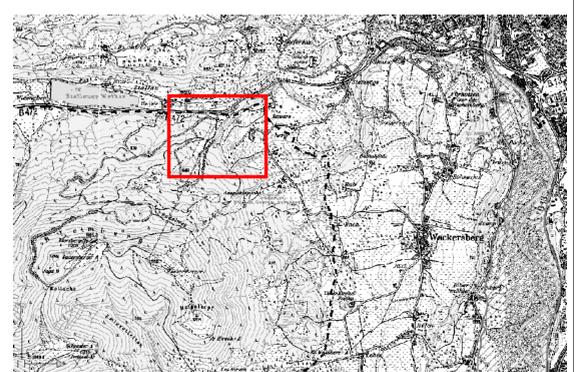
Der Beschluss des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnungsplanung wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung ist damit in Kraft getreten.

Wackersberg, den .....

Abis Bauer  
Erster Bürgermeister Siegel

## Gemeinde Wackersberg Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen

### Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung "Blomberg"



Prof. Dr. Ulrike Pröbstl  
Freie Landschaftsarchitektin BDLA, Stadtplanerin SRL  
Bearbeitung: Prof. Dr. Ulrike Pröbstl, Dipl.-Ing. B. Reiser

erstellt: 03.07.2007  
geändert: 02.10.2007  
06.02.2008  
05.08.2008

Elting, den 05.08.2008  
Dr. Ulrike Pröbstl