

Gemeinde Wackersberg Bebauungsplan "Kinderbetreuung Höfen"

Fassung vom: 26.01.2026
Geändert am: 14.04.2026



**Gemeinbedarf
Schule,
Kindertagesstätte,
soziale Einrichtung**
GRZ 0,4 WH 6,6

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
Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile, Terrassen und Balkone um bis zu 2 m kann ausnahmsweise zugelassen werden.

GRZ 0,4
Maximal zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO, z. B. 0,4
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO 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
Als unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe dient die definierte Oberkante des Fertigfußbodens von der maximal 30 cm abgewichen werden darf.
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:
Zusätzlich sind Satteldächer mit einer Neigung zwischen 15° und 28° sowie Pultdächer mit einer Neigung von 10° - 16° zulässig.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zumindest die südseitig exponierten Dachflächen der Hauptgebäude mit Photovoltaikmodulen und/oder mit Solarwärmekollektoren zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.

5. Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

6. Nebenanlagen

Private Stellplätze mit festgesetzter Lage
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 % Fugenteile, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke. Ausnahmsweise können andere Beläge mit geringeren Durchlässigkeiten Verwendung finden, wenn sachliche Gründe dies erfordern. Die Fahrflächen zwischen den Stellplätzen dürfen asphaltiert werden.

7. Grünordnung

- Private Grünfläche (Garten)
- Private Grünfläche (Freifläche Kita)
Innerhalb der privaten Grünfläche (Freifläche Kita) ist das Aufstellen von Spielgeräten zulässig.
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme
Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt durch Anlage einer Streuobstwiese. Es sind mindestens 11 Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzenqualität: gebietsheimischer Obstbaum, Hoch- oder Halbstamm).
- 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 Umgebung sind giftige Gehölze zu entfernen. Insbesondere handelt es sich dabei um:

Andromeda polifolia	Rosmarinheide
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Cytisus spec.	Ginsterarten
Daphne spec.	Seidenbastarten
Fraxinus alnus	Faulbaum
Hedera spec.	Efeuarten
Ilex spec.	Stechpalmen
Kalmia spec.	Bergjörbeer
Laburnum spec.	Goldregenarten
Ligustrum spec.	Ligusterarten
Lonicera spec.	Heckenkirsche, beerentragend
Lythrum barbatum	Gemeine Bocksdorn
Pieris japonica	Lavendelheide
Prunus laurocerasus	Kirschlorbeer
Robinia spec.	Robinienarten
Rhododendron spec.	Rhododendronarten
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Sophora japonica	Japanischer Schnurbaum
Symphoricarpos spec.	Schneebere
Viburnum spec.	Schneeball, beerentragend
Wisteria sinensis	Blauregen
Ulex europaeus	Stechginster

Nadelgehölze:
Juniperus spec.
Taxus baccata
Thuja spec.
Wacholderarten
Eibe
Lebensbaum

Bäume sind bei Ausfall spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode entsprechend der Vorgaben im Bebauungsplan zu ersetzen und auf Dauer zu erhalten.

8. Sonstige Festsetzungen

- Maßzahl in Meter, z. B. 5,00 m
- Festgesetzte Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens in Meter ü. NN, z. B. 718,4

B) Hinweise

- Flurstücksnummer, z. B. 1002
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Bestehende Gebäude
- Vorschlag für Gebäudestellung
- Linien gleicher Geländehöhe über NN in Metern, z. B. 717,6
- Bauraum mit Nummer, z. B. 1
- Zu pflanzender Obstbaum mit Standortvorschlag
- Grünordnung

- Pflanzliste**
Als standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher können beispielsweise gelten:
Bäume:
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
Acer platanoides Spitzahorn
Fraxinus excelsior Esche
Prunus avium Vogelkirsche
Quercus robur Stieleiche
Tilia cordata Winterlinde
Carpinus betulus Weißbuche
Salix caprea Salweide
sowie alle Obstgehölze
Sträucher:
Berberis spec. Berberitze
Corylus avellana Hasel
Cornus mas Kornelkirsche
Crataegus monogyna Einriffliger Weißdorn
Ribes sanguineum Johannisbeere
Prunus spinosa Schlehe
Salix spec. 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.

10. 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 Kellerangangsüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

11. Wasserwirtschaft
11.1 Wasserversorgung: Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage.
11.2 Abwasserentsorgung: Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.

12. 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.

Im Falle von Abbruchs-, Sanierungs- und Umgestaltungsmaßnahmen muss ausgeschlossen werden, dass ggf. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten.

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

14. 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).

15. 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 der §§ 6 bis 8 BBodSchV zu verwerten.
Die geplante Baumaßnahme umfasst eine Eingriffsfläche von 3000 m² BBodSchV. Es wird daher empfohlen, in der Planungs- und Ausführungsphase ein Bodenschutzkonzept gemäß DIN 19639 vorzusehen.

16. 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.

17. 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.

18. Mit den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne vorzulegen, aus denen mindestens die Höhenlage der Gebäude, die Lage und Ausführung der Zufahrten, der Wege, der Stellplätze und der vorgesehenen Pflanzmaßnahmen zur Einbindung in die Landschaft hervorgehen.

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

- Zuwerdungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO.
- Zuwerdungen 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 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 Abs. 2 BauGB).

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

Gemeinde Wackersberg, den

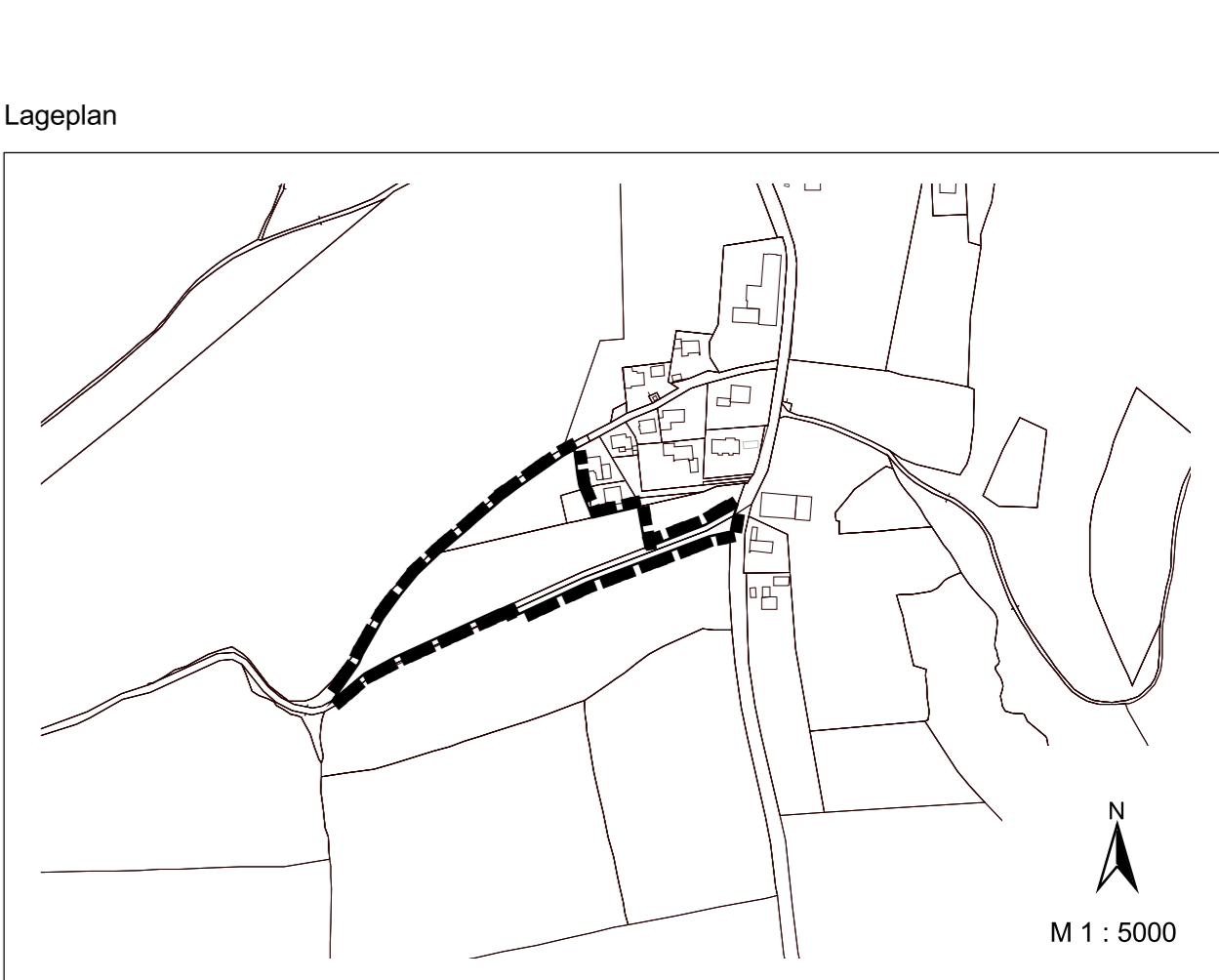
Jan Gözold Siegel
1. Bürgermeister

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 Wackersberg Bebauungsplan "Kinderbetreuung Höfen"



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 Bauunterschiedsverordnung (BauUVV) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) als

SATZUNG

Fassung vom: 26.01.2026
Geändert am: 14.04.2026

Auskünfte:
Gemeinde Wackersberg
Bachstraße 8, 83648 Wackersberg
Tel. 08041/79928-0 Fax 08041/79928-29
E-Mail: info@wackersberg.de
Internet: www.wackersberg.de

Planfertiger:
Planungsbüro U-Plan
Mosenwiesch 16, 82549 Königsdorf
Tel. 08179/925541
E-Mail: mail@u-planet.de
Internet: www.u-planet.de