

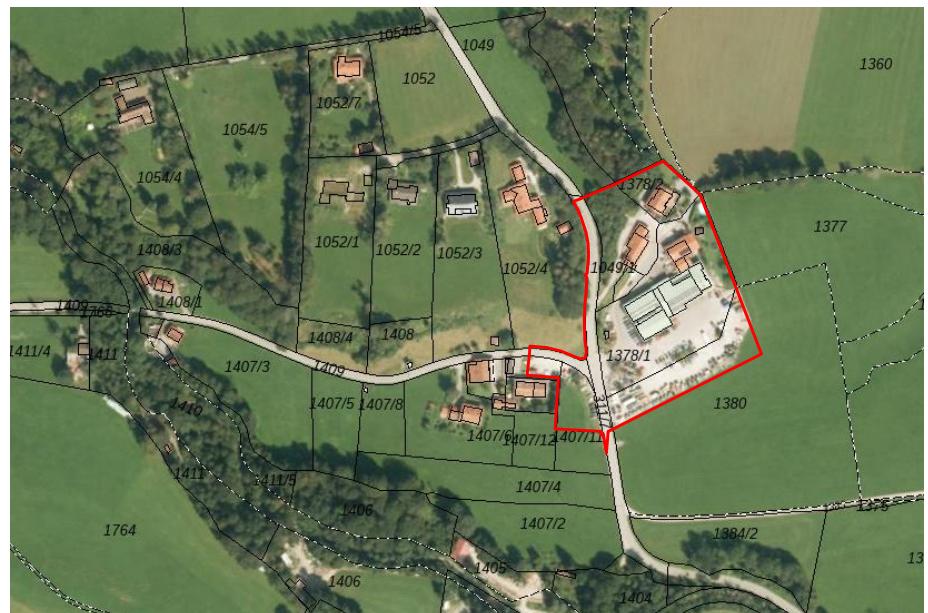
Vorabzug November 2025

# GEMEINDE WACKERSBERG

## Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen

# Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Wackersberg – Steinbach - Nord“ 3. Änderung und Erweiterung

für die Grundstücke Fl. Nrn. 1049/1+2, 1378/1+2 sowie Teilflächen der Grundstücke Fl. Nrn. 311/7, 1380, 1407, 1407/10+11, 1409 der Gemarkung Wackersberg



## Übersicht, ohne Maßstab

## Plandatum:

## 1. Fassung:

11.11.2025

Planfertiger:

Bebauungsplanung  
Architektin & Stadtplaner im PLANKREIS  
Dorner und Gronle, Part mbB  
Linprunstraße 54, 80335 München  
Tel.: 089 / 12 15 19-0  
[mail@plankreis.de](mailto:mail@plankreis.de)  
Bearbeitung: Susanne Rentsch, Jochen Gronle

Grünordnungsplanung / Umweltbericht  
U-Plan  
Büro für Umweltberatung & angewandte Landschaftsplanung GbR  
Mooseurach 16, 82549 Königsdorf  
Tel.: 08179 / 925540  
Bearbeitung: Uwe Feickert

---

Vorabzug November 2025

Die Gemeinde Wackersberg erlässt gem. §§ 1 bis 4a und 8 bis 10a des Baugesetzbuches - **BauGB**, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - **BayBO**, der Baunutzungsverordnung – **BauNVO** und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – **GO** diese 3. Änderung des Bebauungsplans als

## Satzung.

Der Bebauungsplan besteht aus

- der Planzeichnung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung,
- den Festsetzungen (durch Planzeichen und Text) sowie
- den Hinweisen, nachrichtlichen Übernahmen, sowie Kennzeichnungen durch Planzeichen und Text

jeweils im Stand vom 11.11.2025

Ihm ist eine Begründung mit Anlagen und der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung beigelegt.

Wackersberg, den.....

.....  
Jan Göhzold, Erster Bürgermeister

### **Hinweis:**

**In der gegenständlichen Planfassung Vorentwurf werden alle geänderten und ergänzten Festsetzungen und Hinweise farbig hervorgehoben.**

Vorabzug November 2025

Diese Bebauungsplanänderung ersetzt alle Festsetzungen, Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Steinbach - Nord“ vom 05.05.1995 sowie dessen 2 rechtskräftige Änderungen vom 06.05.1997 und vom 17.05.2016.

## A FESTSETZUNGEN

### 0. Geltungsbereich

0.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

0.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans vom 09.05.2016

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 **GE** Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Es sind nur Betriebe zulässig, deren flächenbezogener Schalleistungspegel, d.h. der maximal pro m<sup>2</sup> Fläche abgestrahlte Schallleistungspegel, am Tag 60 dB(A) und in der Nacht 45 dB(A) nicht überschreitet.

In Verbindung mit einem Waschplatz ist im Baubereich 2 ein unterirdischer Ölabscheider zulässig.

1.2 Die maximal zulässige Grundfläche wird je Baugrundstück / Baubereich als Summenmaß festgesetzt:

1.2.1 Baugrundstück 1: Baubereich 1: 700 m<sup>2</sup>  
Baugrundstück 2: Baubereich 2: 2.200 m<sup>2</sup>  
Baubereich 4: 1.360 m<sup>2</sup>  
Baubereich 5: -  
Baugrundstück 3: Baubereich 3: 185 m<sup>2</sup>

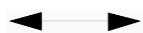
In Baubereich 4 ist das Baurecht auf zwei Hallen aufzuteilen. Die Grundfläche für eine Halle darf dabei eine GR von 1.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

1.2.2 Die maximal zulässige Grundfläche darf für nicht überdachte Ausstellungsflächen, Lagerflächen sowie für bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu folgender GRZ überschritten werden:

Baubereich 1:	0,6	Baubereich 4:	0,8
Baubereich 2:	1,0	Baubereich 5:	0,8
Baubereich 3:	0,4		

Die als Ortsrandeingrünung (A 4.1) und Biotop (A 4.2) festgesetzten privaten Grünflächen sind bei der Berechnung in die Bezugsgröße Baugrundstück einzubeziehen.

Vorabzug November 2025

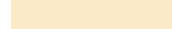
- 1.3 Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt
- 1.3.1 Baubereich 1: 7,50 m Baubereich 3: 6,70 m  
Baubereich 2: 7,50 m / 5,50m Baubereich 4: 7,50 m
- 1.3.2 Wandhöhen werden bis zum Schnittpunkt OK Sparren mit der Außenwand gemessen.
- 1.3.3 Bei baulichen Veränderungen in bereits bebauten Bereichen (Baufelder 1-3) wird die Wandhöhe gemessen von der Oberkante des vorhandenen Geländes.
- 1.3.4  In Baubereich 4 gilt die in der Planzeichnung eingezeichnete Höhenkote OK FFB als unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe, z.B. 688,00 m ü.NN. Die Höhenkote selbst kann davon entwurfsbedingt bis zu 50 cm abweichen.
- 1.4 entfällt
2. Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen
- 2.1 entfällt
- 2.2  Baugrenze
- 2.2.1 Im Baubereich 1 sind notwendige Erdanker für den überdachten Waschplatz in Baubereich 2 auch außerhalb der Baugrenze zulässig.
- 2.2.2 In Baubereich 4 darf die Baukörperlänge eine Länge von 50 m nicht überschreiten.
- 2.2.3  Fläche für Vordächer, maximale zulässige Tiefe 4 bzw. 5 m  
Die Dachneigung der Vordächer hat der des Hauptgebäudes zu entsprechen.
- 2.3 entfällt
- 2.4  Vorgeschriebene Hauptfirstrichtung  
Bei erdgeschossigen Garagen bzw. Nebengebäuden kann von der Hauptfirstrichtung abgewichen werden.
- 2.5 In den Baubereichen 2, 4 und 5 sind Stellplätze, Ausstellungsflächen für Fahrzeuge und Maschinen sowie betriebszugehörige Lagerflächen unter Einhaltung der max. zulässigen GRZ (A 1.2.2) auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 2.6 entfällt

Vorabzug November 2025

- 2.7 Bei Ausstellungsflächen, die als Werbeanlagen bzw. Zurschaustellung der vertriebenen Produkte des vorherrschenden Gebäudes dienen, ist ein Stromanschluss zur Sicherung der Ware (Kamera, Alarm, Beleuchtung) und Fahnenmasten bis 4 m Höhe zulässig.  
*(Übernahme aus Hinweisen)*

3. Verkehrsflächen

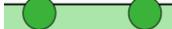
- 3.1  Straßenbegrenzungslinie

- 3.2  Öffentliche Verkehrsfläche

- 3.3  Sichtdreieck mit Haltesicht und freizuhaltendem Sichtfeld, sowie mit Angabe der Schenkellängen in Metern

Der Bereich ist von jeder Sichtbehinderung, höher als 0,80 m, gemessen vom angrenzenden Fahrbahnrand, freizuhalten (gemäß Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95, Tabelle 14, Sammelstraße/Anliegerstraße (50 km/h))

4. Grünordnung

- 4.1  Private Grünfläche (Ortsrandeingrünung)

Durch Neupflanzung oder durch Erhalt bereits vorhandener Bäume ist sicherzustellen, dass innerhalb der privaten Grünfläche (Ortsrandeingrünung)

- auf Flurnummer 1380, Gemarkung Wackersberg mindestens 14 und
- auf Flurnummer 1407/11, Gemarkung Wackersberg mindestens 2 gebietsheimische und standortgerechte Bäume (vgl. Hinweis B 23) vorhanden sind. Der Standort kann von dem im Plan dargestellten Standort abweichen.

- 4.2  Private Grünfläche (Biotoptop)

Die private Grünfläche (Biotoptop) ist dauerhaft zu erhalten.

- 4.3  Baum zu erhalten

Für ausgefallene Bäume ist Ersatz zu pflanzen.

- 4.4 Für die Oberflächenbefestigung für Ausstellungsflächen und Stellplätze und deren Tragschichten sind nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mindestens 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rastengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke. Für behindertengerechte Stellplätze können auch andere Beläge Verwendung finden.

Vorabzug November 2025

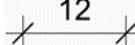
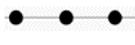
Ausnahmsweise können andere Beläge mit geringeren Durchlässigkeit Verwendung finden, wenn sachliche Gründe dies erfordern.

- 4.5 Abgrabungen und Auffüllungen sind im Bereich der Erweiterungsbauten zulässig. Auf eine landschaftsgerechte Einbindung in die angrenzenden Grünstrukturen ist zu achten.

5 Immissionsschutz

- 5.1 Spritzlackierstände, in denen lösungsmittelhaltige Stoffe eingesetzt werden, sind nicht zulässig.
- 5.2 Feuerungsanlagen für den Brennstoff Holz sind nur zulässig bis zu einer Nennwärmeleistung von weniger als 50 KW.

6. Sonstige Festsetzungen

- 6.1  Vermaßung in Metern, z.B. 12 m
- 6.2  Abgrenzung unterschiedlicher Baubereiche
- 6.3 entfällt
- 6.4 entfällt
- 6.5 Findlinge und größere Steine in Ausstellungsfläche sind bis zu einer Höhe von +1,50 m zulässig. Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.
- 6.6 entfällt
- 6.7 entfällt
- 6.8 Folgende Abweichungen zur Ortsgestaltungssatzung sind zulässig
- 6.8.1 Bei Erweiterungsbauten bestehender Baukörper ist die Dachform, Dachneigung und Dachdeckung zu übernehmen, oder für den gesamten Baukörper neu zu bestimmen.  
*(Übernahme aus Hinweisen)*
- 6.8.2 Bei Dachneigungen bis 16° dürfen Blechdeckungen erfolgen.  
*(Übernahme aus Hinweisen, auf neue DN angepasst)*
- 6.8.3 Gegliederte Metall- Fenster und Türelemente in gestrichener Ausführung sind zulässig.  
*(Übernahme aus Hinweisen)*

Vorabzug November 2025

- 6.8.4 In Baubereich 2 ist bei der an das bestehende Gebäude in Baubereich 1 anschließenden Teilfläche ein flach geneigtes Pultdach mit einer Dachneigung bis zu 10° zulässig.
- 6.8.5 In Baubereich 4 ist eine Dachneigung von 12° bis 16° zulässig.

## 7. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

- 7.1 Der naturschutzrechtliche Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Umfang von **1160 m<sup>2</sup>** auf dem Flurstück Nr. 1427, Gemarkung Bad Tölz. Der dem Umweltbericht, gefertigt vom Büro U-Plan, beiliegende Ausgleichsplan ist Beiplan zur **3. Änderung** des Bebauungsplanes Wackersberg - Steinbach Nord

## B) HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN

1. Die örtliche Bauvorschrift der Gemeinde Wackersberg, Ortsgestaltungssatzung-OGS vom 10.09.2025 ist einzuhalten.  
*(Verschiebung der Abweichungen in die Festsetzungen)*
2. Bestehende Grundstücksgrenze
- 2.1  *entfällt*
3. 42 Hausnummer, z.B. 42
4. 1378/1 Bestehende Flurnummer, z.B. 1378/1
5.  Bestehende Bebauung
6.  *entfällt*
7.  *entfällt*
8.  Böschung
- 8.1  Höhenlinien im Bestand, 1m Abstand
9.  Grundstücksein- und -ausfahrten
10.  *entfällt*
11. Wasserwirtschaft
- 11.1 Für die Versickerung nicht verunreinigten Niederschlagswassers gelten die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die

Vorabzug November 2025

Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW). Gesammeltes, unverschmutztes Niederschlagswasser ist danach vorrangig über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist durch einen Sickerversuch (z.B. nach Muster WWA WM) nachzuweisen. Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gem. ATV-Arbeitsblatt A 138 zu beachten.

Bei Bauvorhaben oder baulichen Änderungen sind mit dem Bauantrag ein Baugrundgutachten (mit Schadstoffanalyse), sowie ein Entwasserungsplan zur Niederschlagswasserbeseitigung der Gemeinde Wackersberg vorzulegen.

(Übernahme aus Festsetzungen)

- 11.2 entfällt
- 11.3 Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Wackersberg.
- 11.4 Es wird auf die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen hingewiesen.
- 11.5 Bei der Anlage des Ölabscheiders in Baubereich 2 sind die Bestimmungen aus dem Bescheid des Deutschen Instituts für Bautechnik vom 06.08.2021 zu beachten.
12. entfällt
13. Immissionsschutz
- 13.1 Wegen der Nähe des reinen Wohngebietes "Schachen" ist bei allen Bauvorhaben durch ein schalltechnisches Einzelgutachten eines anerkannten Gutachters nachzuweisen, dass der festgesetzte Schallleistungspegel im Baugebiet und der Immisionsrichtwert im angrenzenden reinen Wohngebiet eingehalten werden. Dies gilt vor allem auch für den nächtlichen Fahrverkehr (von 22,00 Uhr bis 7,00 Uhr), sodass die Ansiedlung von Speditionen, Lieferdiensten und ähnlichen Betrieben grundsätzlich nicht möglich sein wird.
- 13.2 Die Beurteilung der gewählten Immisionsorte im Sinne von Lärmbelastungen die mit dem Betrieb in unmittelbaren Zusammenhang stehen, ist nach der Technischen Anleitung Schutz gegen Lärm "TA Lärm" von 26.08.1998 vorzunehmen.
- 13.3 Der Betrieb der Kfz- und Landmaschinenreparaturwerkstatt, einschließlich An- und Abfahrten mit landwirtschaftlichen Nutzfahrzeugen und LKWs sowie deren Be- und Entladung, ist auf die Tageszeit von 7:00 Uhr bis 20:00 Uhr, Montag bis Samstag, beschränkt. Saisonbedingte Notdienstaufräge sind an Sonn -und Feiertagen zulässig.

Vorabzug November 2025

- 13.4 Zulässig ist eine Anlieferung in der Nachtzeit (Nachexpressanlieferung) an den nördlichen Anlieferbereich mit einem Transporter bis max. 3,5 t zul. Gesamtgewicht, der ausschließlich händisch entladen wird.
- 13.5 Lärmintensive mechanische und händische Tätigkeiten, wie Arbeiten mit Trennschleifer, Blecharbeiten etc. sind in der Werkstatt bei geschlossenen Toren durchzuführen. Lärmintensive Tätigkeiten (Ausnahme An- und Abbau von Anbaugeräten) auf den Freiflächen oder vor den Hallentoren sind nicht zulässig und haben zu unterbleiben.
- 13.6 Die Öffnung der Werkstatttore ist auf das betriebsbedingte Mindestmaß (Aus- und Einfahrt von landwirtschaftlichen Nutzfahrzeigen bzw. PKWs) zu beschränken. Während lärmintensiver Tätigkeiten in den Reparaturwerkstätten sind die Hallentore dauerhaft geschlossen zu halten.
- 13.7 Sämtliche lärmemittierenden stationären Anlagen und Aggregate sind gemäß dem der Lärmschutztechnik zu errichten, zu betreiben und zu warten.
- 13.8 Das unnötige Laufenlassen von Motoren, insbesondere von landwirtschaftlichen Schleppern, ist durch organisatorische Maßnahmen strikt zu unterbinden.
- 13.9 Eventuellen Abweichungen von diesen Bestimmungen, insbesondere der in Ansatz gebrachten vorherrschenden Fahrverkehrs, kann ausschließlich dann zugestimmt werden, wenn diesbezüglich ein qualifizierter Nachweis der schalltechnischen Unbedenklichkeit vorgelegt wird.
- 13.10 Bei der Planung und Errichtung von Solar- und Fotovoltaik-Anlagen ist im Rahmen des Rücksichtnahme-Gebotes darauf zu achten, dass umliegende Gebäude, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nach dem Stand der Technik nicht unzumutbaren Blendeinwirkungen durch die Oberfläche der Paneele o.g. Anlagen ausgesetzt werden.
14. *entfällt*
15. Bodendenkmäler  
Bodendenkmäler die bei der Verwirklichung der einzelnen Bauvorhaben zu Tage kommen, unterliegen nach Art. 8 DSchG der Meldepflicht und müssen unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt gemacht werden
16. *entfällt bzw. in Hinweis 26 enthalten*
17. Altlasten  
Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu

Vorabzug November 2025

benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 2 BayBodSchG). Es handelt sich gemäß den Eintragungen im Kataster um eine ehemalige Hausmülldeponie der Gemeinde Wackersberg. Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

- 17.1  Altlastverdachtsfläche, ABuDIS Nr. 17300049, Altablagerung (ehemalige Hausmülldeponie der Gemeinde Wackersberg)  
Es liegen keine konkreten Unterlagen über die genaue Lagerung der Altlasten vor.
- 17.2 Im Falle von organoleptischen Auffälligkeiten des Bodenmaterials bei Baumaßnahmen, ist eine fachtechnische Begleitung der Aushubarbeiten durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro zu veranlassen.  
Zudem wird auf die Notwendigkeit eines Bodengutachtens bei Baumaßnahmen hingewiesen.
18. entfällt
19. -
20. entfällt
21. Umweltbericht / Ausgleichsfläche  
  
Es wird darauf hingewiesen, dass die Ausgleichsflächen, welche nicht im Eigentum der Gemeinde bzw. nicht von ihr erworben werden, spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses eine dingliche Sicherung (§1a Abs. 3 BauGB) nötig wird.
22.  Biotop  
Flachlandbiotop, Biotopeilflächen-Nr. 8235-0098-011  
„Extensivwiesen und -weiden zwischen Bocksleiten und Steinbach“
23. Pflanzliste  
  
Als gebietsheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher können beispielsweise dienen:  
  
Bäume:  
Acer campestre (Feldahorn)  
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)  
Betula pendula (Birke)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Fagus sylvatica (Buche)  
Prunus avium (Vogelkirsche)  
Quercus robur (Stieleiche)  
Salix caprea (Salweide)  
Sorbus aucuparia (Eberesche)  
Tilia cordata (Winterlinde)

Vorabzug November 2025

Obstbäume regionaler Sorten

Mindestpflanzqualität:

Solitär oder Hochstamm 3 xv. mit Ballen, STU 12 bis 14 cm

Sträucher:

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)

Corylus avellana (Hasel)

Crataegus monogyna (Weißdorn)

Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)

Ligustrum vulgare (Liguster)

Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)

Prunus spinosa (Schlehe)

Rhamnus frangula (Faulbaum)

Rosa arvensis (Ackerrose)

Rosa canina (Hundsrose)

Mindestpflanzqualität:

Sträucher, verpflanzt, Höhe 60-100 cm

24.

Artenschutz

Die vorhandenen Gehölze dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar abgeschnitten oder gerodet werden.

25.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

26.

Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft:

Durch die geplante Bebauung dürfen keine Nachteile bei der Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen. Die Zufahrt zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen muss sichergestellt sein. Es wird darauf hingewiesen, dass von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung von Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auszugehen ist. Unter Umständen können diese auch sonn- und feiertags sowie vor 6:00 Uhr und nach 22:00 Uhr auftreten. Diese sind zu dulden.

Vorabzug November 2025

**C) VERFAHRENSVERMERKE**

1. Aufstellungsbeschluss am 18.02.2025
2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom ..... mit .....  
(§3 Abs.1 BauGB)
3. Behördenbeteiligung vom ..... mit .....  
(§4 Abs. 1 BauGB)
4. Öffentliche Auslegung vom ..... mit .....  
(§3 Abs.2 BauGB)
5. Behördenbeteiligung vom ..... mit .....  
(§4 Abs. 2 BauGB)
6. Satzungsbeschluss am .....
7. Ausfertigung

Wackersberg, den .....

.....  
Jan Göhzold, Erster Bürgermeister

8. Bekanntmachung  
(§10 Abs. 3, Satz 1 BauGB)

Wackersberg, den .....

.....  
Jan Göhzold, Erster Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.