

LAGEPLAN M= 1:500



SCHNITT M= 1:200

1. Änderung des Bebauungsplans "Altwirt"
Gemeinde Wackersberg
Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen

Die Gemeinde Wackersberg erlässt gemäß der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), i.V.m. Art.81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung, diesen Bebauungsplan als Satzung.

A. FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich



Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des angrenzenden Bebauungsplans "Altwirt"

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Zur Art der baulichen Nutzung wird auf die gelten Festsetzungen des Bebauungsplans "Altwirt" in der Fassung vom 06.03.2017 verwiesen.
2.2 Pro Wohngebäude (Doppelhaushälfte) sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 GR 263 Die zulässige GR für das Hauptgebäude (Doppelhaus) beträgt max. 172,5 m², für das Hauptgebäude (Doppelhaus) sind zusätzlich Terrassen mit einer GR von max. 40m² sowie im Umfang von insgesamt weiteren 50,5 m² vor die Außenwand vortretende Bauteile und untergeordnete Vorbauten (wie z.B. Balkone, eingeschossige Erker, Wintergärten, Außentreppen, Eingangsbüddachungen) zulässig. Jeder Doppelhaushälfte der Parzelle steht die Hälfte der festgesetzten GR zu.
3.2 Die zulässige GR darf durch die Grundfläche der in §19 Abs.4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen um 313 m² höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8.
3.3 Traufseitige Wandhöhe vom Hauptgebäude als Höchstmaß mit 5,80m von Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

4. Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlage

4.1 Baugrenze Die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
4.2 Nur Doppelhaus zulässig
4.3 Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss für das Hauptgebäude wird auf 732,25 m NHN festgesetzt.
4.4 Fläche für Garagen Die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
4.5 Fläche für Stellplätze

5. Verkehrsflächen

5.1 Öffentliche Verkehrsfläche
5.2 Private Verkehrsfläche (privater Zufahrtsweg)
5.3 Zufahrt Garage
5.4 Garagenzufahrten, Stellplätze und Hofflächen sind wasserdurchlässig auszuführen.
5.5 Die privaten Garagenvorplätze dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.

6. Grünflächen, Grünordnung

6.1 Ortsrandeingrünung Die Flächen der Ortsrandeingrünung sind als Magerwiesen auszubilden und mit Streuobstbäumen als Hochstamm zu bepflanzen.
6.2 Obstbaum Bestand Der Obstbaum ist auf Dauer zu erhalten und bei Ausfall unverzüglich in gleicher Qualität zu ersetzen.
6.3 Zu pflanzende Obstbäume als Hochstamm Die Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Ausfall unverzüglich in gleicher Qualität zu ersetzen.
6.4 Zu entfernender Baum
6.5 Die Ausgleichsfläche A1 ist mit 5 Obstbäumen und Fläche A2 mit 1 Obstbaum zu bepflanzen, Hochstamm 3xv StU 16-18 cm als Maßnahme A1 und A2. B312 Baumreihen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten mittlerer Ausprägung Die Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Ausfall unverzüglich in gleicher Qualität zu ersetzen.

6.6 Einfriedungen sind sockellos auszuführen
6.7 Im Falle von Abbruchs-, Sanierungs- und Umgestaltungsmaßnahmen muss ausgeschlossen werden, dass ggf. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten. Notwendige Gehölzstützungen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar vorgenommen werden.

7. Baugestaltung

7.1 Firstrichtung zwingend, Satteldach
7.2 Maßangabe in Meter, z.B. 12,75 m
7.3 Dachneigung für Hauptgebäude wird mit einer beidseitig gleichen Neigung von 25° festgesetzt. Dachneigung für Nebengebäude ist mit einer beidseitig gleichen Neigung von 18° bis 25° zulässig.
7.4 Dachgauben, Quergiebel und Dachschneitte sind nicht zulässig
7.5 Doppelhäuser sind als gestalterische Einheit auszuführen.

8. Niederschlagswasserbeseitigung

8.1 Niederschlagswasser, welches nicht auf Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert oder als Brauchwassernutz genutzt werden kann, ist nach dem Regenwasserkonzept des Ingenieurbüro Heubeck vom 27.01.2026 in Rohrriegen zu versickern.
8.2 Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
9. Im übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans "Altwirt" in der Fassung vom 06.03.2017

B. HINWEISE

1. Planzeichen

1.1 Bestehende Grundstücksgrenze
1.2 Flurstücksnummer
1.3 Geplante Grundstücksgrenze
1.4 Vorhandene Gebäude

2. Pflanzliste

Heimische Obstbäume
Malus domestica "Topaz" Apfelbaum
Malus sylvestris Holzapfel
Pyrus Birnbaum
Prunus Kirschbaum

3. Entwässerung

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Gewässerbenutzung) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierfür kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schloßen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.
Für das abfließende, unverschmutzte Niederschlagswasser gelten die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW). Kann die Flächenversickerung nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist durch ein Gutachten nachzuweisen. Jedem Baugesuch ist ein Niederschlagswasserentwässerungsplan beizufügen. Das Regelwerk Arbeitsblatt DWAA-A.138 und Merkblatt DWA M.153 sind zu beachten. Die Regelwerke werden zur Einsicht in der Gemeindeverwaltung bereit gehalten.

4. Starkniederschläge und Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.
Die im Planungsgebiet liegenden Grund- und Hochwasserstände sind eigenverantwortlich vom Bauherrn vor Freistellung 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 Baugrubenaushub, ist beim Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis (Art. 15 BayWG, Beschränkte Erlaubnis bzw. Art. 70 BayWG, Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) einzuholen.

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 verhindert. 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 Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und aufreißbare Bauweise des Kellers oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden. Grundstücksentwässerungsanlagen (dazu zählen auch Kleinkänanlagen) sind wasserdicht und aufreißbar zu errichten. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn.

5. 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 Altstätten bzw. Bodenverunreinigungen hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen. Die Aushubmaßnahme ist dann zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

6. Ver- und Entsorgung

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

7. Landwirtschaft und Sondergebiete

7.1 Im Baugebiet haben die Bauherren die landwirtschaftlichen Immissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen) der von angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen auszuhalten. Unnötige Lärmemissionen sind zu vermeiden. Unter Umständen können diese auch an Sonn- und Feiertagen sowie vor 6:00 Uhr und nach 22:00 Uhr auftreten.
7.2 Durch die Bebauung und Bepflanzung dürfen keine Nachteile für die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen. Sollte es zu Beeinträchtigungen kommen, ist ein angemessener Ausgleich erforderlich.

8. 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.

9. Örtliche Bauvorschrift

Die Ortsgestaltungssatzung (OGS) der Gemeinde Wackersberg vom 10.09.2025 ist einzuhalten.

10. Immissionsschutz

Bei der Errichtung von Luft-Wärmepumpen sollte diese dem Stand der Technik entsprechen. Das bedeutet zum Beispiel, dass nach dem Stand der Technik bei einem Schalleistungspegel der geplanten Anlage von 50 dB(A) ein Mindestabstand zu schutzbedürftigen Nachbarräumen im Sinne der DIN 4109 von 7 m einzuhalten ist. Anlagen, die den erforderlichen Mindestabstand in Abhängigkeit zum Schalleistungspegel der Anlage nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten, oder sind ausreichend zu dämmen. Hinweise dazu gibt der Leitfaden des Landesamtes für Umwelt, http://www.lfu.bayern.de/laem/luftwaermepumpen/doc/treffrequente_geraeusch_teil3_luftwaermepumpen.pdf

11. Grundstücksteilung

Bei Grundstücksteilung sind notarielle Dienstbarkeiten für die Erschließung zu beurkunden und die Eigenständigkeit der Gebäudeteile ist zu gewährleisten.

C. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Zu widerhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO. Zuwiderhandlung gegen die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, durch Beseitigung, wesentliche Beeinträchtigung oder Zerstörung, erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Wackersberg hat in der Sitzung am 18.02.2025 die 1. Änderung des Bebauungsplans "Altwirt" beschlossen. Der Beschluss wurde am 25.02.2025 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 . . . 2025 bis . . . 2025 durchgeführt.
3. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan in der Fassung vom . . . 2025 wurden in der Zeit vom . . . 2025 bis . . . 2025 durchgeführt.

4. Die Gemeinde Wackersberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom . . . 2025 den Bebauungsplan in der Fassung vom . . . 2025 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Wackersberg, den _____

Siegel

Jan Göhzold, Erster Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am . . . 2025 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Wackersberg, den _____

Siegel

Jan Göhzold, Erster Bürgermeister

GEMEINDE WACKERSBERG

Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen



1. Änderung des Bebauungsplans
"Altwirt"

Fassung vom
27.01.2026

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

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