



**SATZUNG DER GEMEINDE WACKERSBERG
BEBAUUNGSPLAN "Am Aubach" 1. Änderung**

Die Gemeinde Wackersberg erlässt auf Grund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO), des Art. 81 der bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1 Geltungsbereich**
 - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 2 Art der baulichen Nutzung**
 - 2.1 Allgemeines Wohngebiet
- 3 Maß der baulichen Nutzung**
 - 3.1 Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse
- 4 Baugrenzen**
 - 4.1 Baugrenze
- 5 Verkehrsflächen**
 - 5.1 Straßenbegrenzungslinie
 - 5.2 Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 6 Sonstige Planzeichen**
 - 6.1 Garage/Nebengebäude
 - 6.2 Böschung/Aubach
 - 6.3 Maßangabe in Metern (z.B. 6,0 m)
 - 6.4 vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1 Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1 Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNutzungsverordnung BauNVO festgesetzt.
 - 1.2 Die Bauweise wird als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
 - 1.2.1 Im Bereich der Bauparzelle 1 ist nur ein Doppelhaus zulässig.
 - 1.2.2 Im Bereich der Bauparzellen 2-7 sind nur Einzelhäuser zulässig.
 - 1.2.3 Garagen und Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 2 Maß der baulichen Nutzung**
 - 2.1 Es werden zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.
 - 2.2 Grundflächenzahl f. Hauptgebäude (GRZ) = 0,175 Bei Parzelle 1 GRZ 0,25
 - 2.2.1 Geschosflächenzahl f. Hauptgebäude(GFZ) = 0,35 Bei Parzelle 1 GFZ 0,50
 - 2.3 Gebäudehöhen
 - 2.3.1 Die maximale traufseitige Wandhöhe, gemessen vom natürlichen, bzw. vorhandenen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, wird auf 6,50 m festgesetzt.
- 3 Gestaltung der Gebäude**
 - 3.1 Die örtliche Bauvorschrift der Gemeinde Wackersberg, Ortsgestaltungssatzung-OGS vom 10.02.2026 ist einzuhalten.
 - 3.2 Bei Garagen und Nebengebäuden kann von der Hauptfirstrichtung abgewichen werden.
- 4 Garagen, Stellplätze**
 - 4.1 Für das Baugebiet ist der Stellplatzbedarf gemäß Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Wackersberg vom 10.09.2025 nachzuweisen.
 - 4.2 Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Pflaster mit Splitt- oder Rasenfugen, Rasengittersteinen oder ähnlichen Materialien) herzustellen.
- 5 Abstandsflächen**
 - 5.1 Die Abstandsflächen sind gemäß Satzung der Gemeinde Wackersberg über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe vom 10.02.2021 nachzuweisen.
- 6 Grünordnung**
 - 6.1 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrfäche oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten.
 - 6.2 Neu zu pflanzende Bäume
 - 6.3 Für die Gestaltung der Grünflächen sind standortgerechte Laubbäume wie Ahorn, Rotbuche, Stieleiche Apfel und Zwetschge zu verwenden.
 - 6.4 Straßenbegleitgrün als nördliche Begrenzung, Anpflanzung als lockere Hagsstruktur (ca 1,5 m breit)
 - 6.5 Private Grünfläche (Pufferstreifen), 3 Meter breit bepflanzt mit einheimischen Gehölzen, von jeder Nutzung (Garten o.ä.) freizuhalten.

C HINWEISE

- 1 Hinweise durch Planzeichen**
 - 1.1 bestehende Grundstücksgrenzen
 - 1.2 bestehende Flurstücksnummern (z.B. 1266/1)
 - 1.3 bestehende Hauptgebäude mit Hausnummer
 - 1.4 bestehende Nebengebäude
 - Parzellenummer
- 2 Hinweise durch Text**
 - 2.1 Entwässerung

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Gewässerbenutzung) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf 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 schadlosen 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. Sickerschächte sind unzulässig. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist nachzuweisen. Jedem Baugesuch ist ein Niederschlagswasserentwässerungsplan beizufügen. Das Regelwerk Arbeitsblatt DWA-A 138 und Merkblatt DWA M 153 sind zu beachten. Die Regelwerke werden zur Einsicht in der Gemeindeverwaltung bereitgehalten.
 - 2.2 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 Bauwerber 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 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 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 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 auftriebssichere Bauweise des Kellers oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden. Grundstücksentwässerungsanlagen (dazu zählen auch Kleinkläranlagen) sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn.
 - 2.3 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 Aushubmaßnahme ist dann zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.
 - 2.4 Ver- und Entsorgung

Alle Gebäude sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage des WBV Arzbach-Schlegldorf 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 Abwassersatzung zu erfolgen. Es besteht kein Anspruch auf einen Freispiegelkanal, sodass ggf. eine Schmutzwasserhebeanlage notwendig ist. Jedem Baugesuch ist ein Entwässerungsplan beizufügen.
 - 2.5 Landwirtschaft

Im Baugebiet haben die Bauwerber die landwirtschaftlichen Immissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubentwicklungen) die von angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen ausgehen, unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Unter Umständen können diese auch an Sonn- und Feiertagen sowie vor 6:00 Uhr und nach 22:00 Uhr auftreten.

Durch die Bebauung und Bepflanzung dürfen keine Nachteile für die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen. Sollte es zu Beeinträchtigungen kommen, ist ein angemessener Ausgleich erforderlich.

2.6 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, einsehbar unter: http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tiefrequeunte_geraeusche_teil3_luftwaermepumpen.pdf

D Verfahrensvermerke

- 1 Aufstellungsbeschluss am 10.03.2026
- 2 Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§3Abs. 2 BauGB) vom mit
- 3 Trägerbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) vom mit
- 4 Öffentliche Auslegung vom mit
- 5 Satzungsbeschluss am
- 6 Ausfertigung Wackersberg, den am
Jan Göhzold, Bürgermeister
- 7 Schlussbekanntmachung (§ 10 Abs.3, Satz 1 BauGB)
Der Bebauungsplan ist in Kraft getreten.

Wackersberg, den
(Siegel)
Jan Göhzold, Bürgermeister

GEMEINDE WACKERSBERG



**BEBAUUNGSPLAN
„Am Aubach“
1. Änderung**

LAGEPLAN M 1:500

Fassung vom 26.03.2026



Planfertiger: Jakob Monn
staatl. gepr. Bautechniker/Mauremeister
Erfach 1
83646 Wackersberg
Tel. 0171/2088433
monnjakob@v-online.de