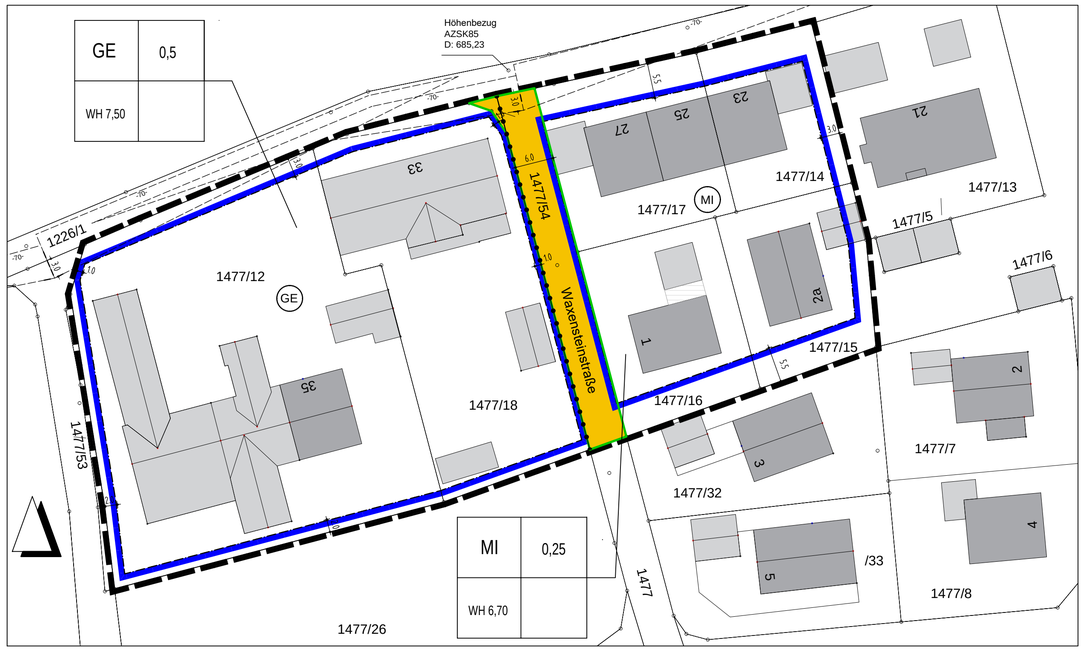


SATZUNG DER GEMEINDE WACKERSBERG
BEBAUUNGSPLAN "Längentalstraße"

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 MI — Mischgebiet

2.2 GE — Gewerbegebiet

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 0,5 — Grundflächenzahl (z.B. GRZ = 0,5)

3.2 WH 7,5 — zulässige Wandhöhe in Metern (z.B. WH 7,5)

4 Baugrenzen

4.1 Baugrenze

5 Verkehrsflächen

5.1 Straßenbegrenzungslinie

5.2 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

6 Sonstige Planzeichen

6.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

6.2 Sichtdreieck, l = 70 m (von Bebauung freizuhalten)

6.3 6,0 — Maßangabe in Metern (z.B. 6,0 m)

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bzw. als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

1.2 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die festgesetzten Grundflächenflächenzahlen sowie die Wandhöhen bestimmt.

1.2.1 Ausnahmsweise können Garagen und Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO auch außerhalb der festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

1.3 Gebäudehöhen
1.3.1 Die maximale traufseitige Wandhöhe, gemessen vom natürlichen, bzw. vorhandenen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, wird für das Gewerbegebiet auf 7,50 m und das Mischgebiet auf 6,70 m festgesetzt.

2 Gestaltung der Gebäude

2.1 Die örtliche Bauvorschrift der Gemeinde Wackersberg, Ortgestaltungssatzung-OGS in der jeweils gültigen Fassung ist einzuhalten.

2.2 Ausnahmsweise können im Bereich des Gewerbegebiets, abweichend von der Festsetzung 2.1, für Querbauten, Satteldächer mit einer geringeren Dachneigung zugelassen werden. Mindestens jedoch 10°.

2.3 Ausnahmsweise können im Bereich des Gewerbegebiets, abweichend von der Festsetzung 2.1, für Querbauten, traufseitige Vordächer mit einer Länge bis zu 3,00m zugelassen werden.

3 Garagen, Stellplätze, Nebengebäude

3.1 Für das Mischgebiet ist der Stellplatzbedarf gemäß Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Wackersberg vom 10.09.2025 nachzuweisen.

3.2 Bei gewerblich genutzten Gebäuden oder Gebäudeteilen bemisst sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze im Sinne des Art. 47 Abs.1 und 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) nach der Anlage zur Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV). Dabei werden die in der Verordnung vorgesehenen Höchstgrenzen angesetzt. Ist eine Nutzung nicht in der Anlage aufgeführt, ist die Zahl der notwendigen Stellplätze in Anlehnung an eine oder mehrere vergleichbare Nutzungen zu ermitteln.

3.3 Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Pflaster mit Splitt- oder Rasenfugen, Rasengittersteinen oder ähnlichen Materialien) herzustellen.

4 Sichtdreiecke

4.1 Die im Planteil festgesetzten Sichtdreiecke sind von jeglicher sichtbehindernden Nutzung, insbesondere von baulichen Anlagen, Anpflanzungen und Ablagerungen von Gegenständen, freizuhalten.

5 Abstandsflächen

5.1 Für das Mischgebiet sind die Abstandsflächen gemäß Satzung der Gemeinde Wackersberg über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der jeweils gültigen Fassung nachzuweisen.

5.2 Für das Gewerbegebiet gilt die Abstandsregelung des Art. 6 BayBO.

C HINWEISE

1 Hinweise durch Planzeichen

1.1 bestehende Grundstücksgrenzen

1.2 1477/12 — bestehende Flurstücksnummern (z.B. 1477/12)

1.3 1 — bestehende Gebäude mit Hausnummer

1.4 Ga — überdachter Durchgang zwischen Garage und Hauptgebäude

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 138-1 und Merkblatt DWA M 153 sind zu beachten.
Die Regelwerke werden zur Einsicht in der Gemeindeverwaltung bereitgehalten.

2.2 Starkniederschläge und Grundwasser
Die geplante Bebauung liegt in einem Gebiet mit bekannten hohen Grundwasserständen weniger als 3 m unter Gelände, 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 Freistellungsmitteilung oder vor Genehmigung des Bauantrags zu ermittlen.
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 Aufkantungen, 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.

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

2.7 Vogelschlag an Glasflächen
Bei größeren Glasflächen sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu ergreifen.

2.8 Freiflächengestaltungspläne
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.

2.9 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 Schallleistungspegel 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 Schallleistungspegel 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/tieffrequente_geraeusche_teil3_luftwaermepumpen.pdf

D Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 09.12.2025 gefasst und am 11.12.2025 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan i.d.F. vom 22.01.2026 in der Zeit vom 25.02.2026 bis 30.03.2026 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan in der Fassung vom 22.01.2026 hat in der Zeit vom 25.02.2026 bis 30.03.2026 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

4. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan i.d.F. vom 16.06.2026 hat in der Zeit vom 25.06.2026 bis 27.07.2026 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

5. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.06.2026 bis 27.07.2026 ausgeführt (Parallelbeteiligung nach § 4 a Abs. 2 BauGB).

6. Die eingegangenen Stellungnahmen im Auslegungszeitraum sind in der Sitzung am 10.08.2026 behandelt und i.d.F. des Bebauungsplanes vom 04.08.2026 eingearbeitet worden.

7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F. vom 04.08.2026 wurde am 10.08.2026 gefasst (§10 Abs.1 BauGB).

Gemeinde Wackersberg, den .....

....
Jan Göhzold (Siegel)
1. Bürgermeister

8. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 11.08.2026 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 04.08.2026 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Gemeinde Wackersberg, den .....

....
Jan Göhzold (Siegel)
1. Bürgermeister

GEMEINDE WACKERSBERG

BEBAUUNGSPLAN
„LÄNGENTALSTRASSE“

LAGEPLAN M 1:500

Fassung vom 04.08.2026

JAKOB monn Bauplanung

Planfertiger: Jakob Monn
staatl. gepr. Bautechniker/Maurermeister
Erlach 1
83646 Wackersberg
Tel. 0171/2088433
monnjakob@t-online.de

Verfasser