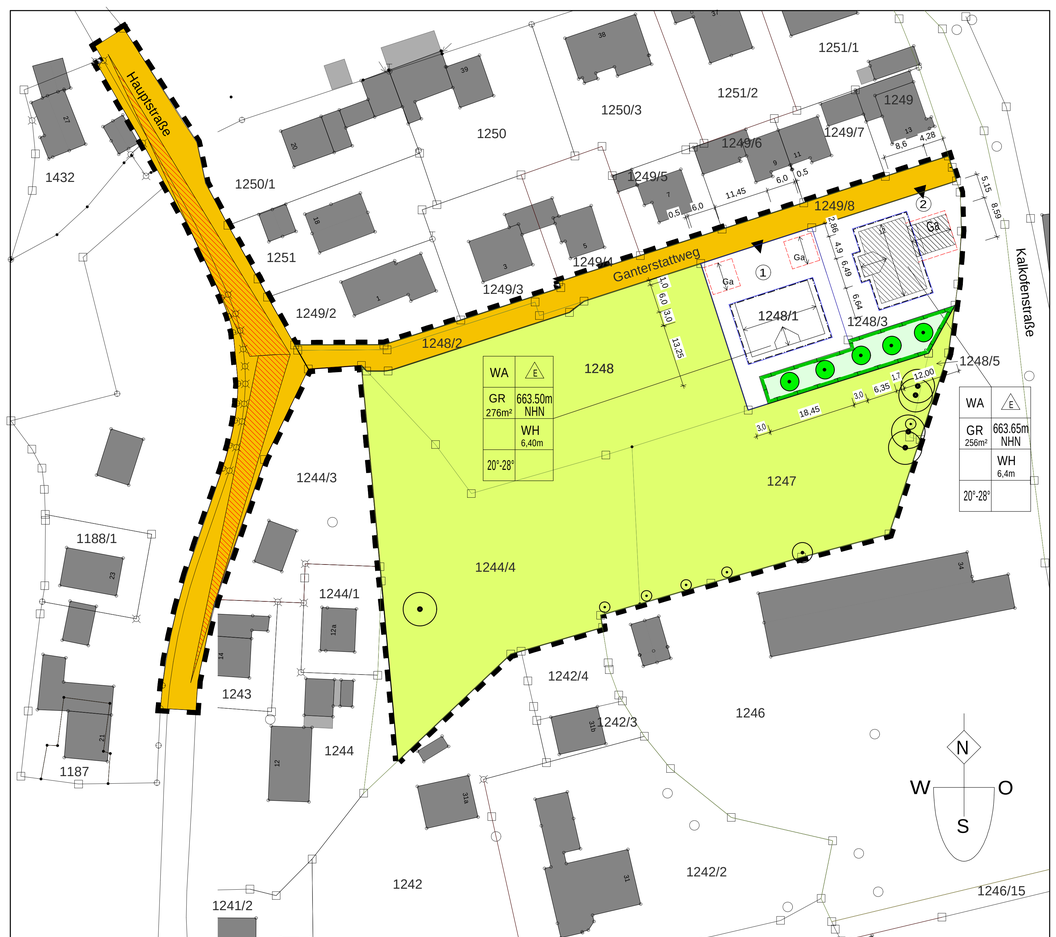
LAGEPLAN M= 1:500



Bebauungsplan "Südliche Ganterstatt"
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

2. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 GR 276 — Die zulassige GR für das Hauptgebäude der Parzelle 1 beträgt max. 192 m²,pro Hauptgebäude sind zusätzlich Terrassen mit einer GR von jeweils max. 32m² sowie im Umfang von insgesamt jeweils weiteren 52 m² vor die Außenwand vortretende Bauteile und untergeordnete Vorbauten (wie z.B. Balkone,eingeschossige Erker, Wintergärten, Außentreppen, Eingangsüberdachungen) zulässig.

GR 256 — Die zulassige GR für das Hauptgebäude der Parzelle 2 beträgt max. 170 m²; zusätzlich sind Terassen mit 32m² sowie weitere 54m² für vor die Außenwand vortretende Bauteile und untergeordnete Vorbauten (wie z.B. Balkone, eingeschossige Erker, Wintergärten, Außentreppen, Eingangsüberdachungen) zulässig.

3.2 — Die zulässige GR darf durch die Grundfläche der in §19 Abs.4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen der Parzelle 1 um 216 m² und Parzelle 2 um 170 m² überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8.

3.3 6,40 — Traufseitige Wandhöhe vom Hauptgebäude als Höchstmaß mit 6,40m von Oberkante Rohdecke im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

3.4 — Traufseitige Wandhöhe vom Quergiebel als Höchstmaß mit 7,50m 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 E — Nur Einzelhäuser zulässig

4.3 — Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss für das Hauptgebäude der Parzelle 1 wird auf 663.50 m NHN festgesetzt.

4.4 Ga — Fläche für Garage und Nebenanlagen

5. Verkehrsflächen

5.1 — Öffentliche Verkehrsfläche

5.2 — Grundstückseinfahrten

5.3 — Garagenzufahrten, Stellplätze und Hofflächen sind wasserdurchlässig auszuführen.

5.4 — Die privaten Garagenvorplätze dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.

5.5 — Sichtfeld

6. Grünflächen, Grünordnung

6.1 — Die Ausgleichsfläche ist mit 5 Obstbäumen zu bepflanzen
Hochstamm 3xv StU 16-18 cm
Als Maßname A1:
B312 Baumreihen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten mittlerer Ausprägung

6.2 — Vorhandener Baumbestand
Der vorhandene Baumbestand ist auf Dauer zu erhalten und bei Ausfall spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

6.3 — Einfriedungen sind sockellos auszuführen

6.4 — Fläche für die Landwirtschaft

6.5 — Im Falle von Abbruchs-, Sanierungs- und Umgestaltungsmaßnahmen muss ausgeschlossen werden, dass ggf. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten.Notwendige Gehölzfällungen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar vorgenommen werden.

7. Baugestaltung

7.1 — Firstrichtung zwingend, Satteldach

7.2 8,30 — Maßangabe in Meter, z.B. 8,30 m

7.3 — Dachneigung für Haupt- und Nebengebäude mit einer beidseitig gleichen Neigung von 20° bis 28° zulässig.

7.4 — Dachgauben und Dacheinschnitte sind nicht zulässig

7.5 — Quergiebel sind zulässig, wenn sie 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten. Pro Gebäudeseite ist nur ein Quergiebel zulässig. Der First des Quergiebels muss mindestens 30cm unterhalb des Hauptfirstes liegen. Bei Doppelhäusern ist der Quergiebel nur mittig an der Gebäudelängsseite zulässig.

B. HINWEISE

1. Planzeichen

1.1 — Bestehende Grundstücksgrenze

1.2 1248 — Flurstücksnummer

1.3 — Geplante Grundstücksgrenze

1.4 1 — Baugrundstücksnummer (z.B. 1)

1.5 — Bestehende Gebäude

2. Pflanzliste

Heimische Obstbäume

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

3. Entwässerung

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. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.
Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist durch ein Gutachten 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 bereit gehalten.

4. Starkniederschläge und Grundwasser

Die im Planungsgebiet liegenden Grund- und Hochwasserstände sind eigenverantwortlich vom Bauwerber vor Freistellungsmitteilung 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.

Die geplante Bebauung liegt im HQ extrem Bereich der Isar. Bei einem Extremereignis können im Planungsgebiet Überschwemmungen auftreten. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird empfohlen.
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.
Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante / über Gelände wird empfohlen.
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. Die geplante Bebauung liegt in einem Gebiet mit bekannten hohen Grundwasserständen weniger als 3 m unter Gelände. 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.

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 Altlasten 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 Abwassersatzung 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 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.

7.2 Im Baugebiet haben die Bauwerber die Immissionen aus den Sondergebieten der nord-östlich gelegenen bestehenden Feuerwehr, sowie für Immissionen vom bestehenden süd-östlich gelegenen Kindergarten, unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.

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 01.01.2018 ist einzuhalten.
Die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Wackersberg vom 10.02.2021 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 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

11. Grundstücksteilung

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

C. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Zuwiderhandlungen 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 12.12.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans "Südliche Ganterstatt" beschlossen.
Der Beschluss wurde am 01.08.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan in der Fassung vom 09.08.2024 wurde von 21.08.2024 bis 23.09.2024 durchgeführt.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.08.2024 wurden in der Zeit vom 21.08.2024 bis 23.09.2024 durchgeführt.

4. Der am 12.11.2024 gebilligte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.11.2024 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 26.11.2024 bis 06.01.2025 öffentlich ausgelegt.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.11.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.11.2024 bis 06.01.2025 beteiligt.

6. Die Gemeinde Wackersberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.01.2025 den Bebauungsplan in der Fassung vom 13.01.2025 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Wackersberg, den _____

Siegel

_____
Jan Göhzold , Erster Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 04.02.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Wackersberg, den _____

Siegel

_____
Jan Göhzold , Erster Bürgermeister

GEMEINDE WACKERSBERG

Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen

Bebauungsplan
"Südliche Ganterstatt"

Fassung vom
13.01.2025

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

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

Planstand: 13.01.2025