



**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
  - 6.5 60m Linie zum Aubach (Gewässer III. Ordnung)
  - 6.6 HQ<sub>100</sub> Überschwemmungsgebiet Aubach

**B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

- 1 Art der baulichen Nutzung**
  - 1.1 Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 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 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können auch außerhalb der festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.
- 2 Maß der baulichen Nutzung**
  - 2.1 Es werden zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.
    - 2.2 Grundflächenzahl f. Hauptgebäude (GRZ) = 0,175 Bei Parzellen 1a/1b GRZ 0,25
    - 2.2.1 Geschosflächenzahl f. Hauptgebäude (GFZ) = 0,35 Bei Parzellen 1a/1b 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, Ortgestaltungssatzung-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. Die angedachten Pflanzungen sind bei Ausfall spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode entsprechend den Vorgaben im BPL (Ursprungsfassung des BPL) zu ersetzen.
    - 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 Hagstruktur mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen (ca 1,5 m breit). Schnitthecken sind unzulässig.
  - 6.5 Private Grünfläche (Pufferstreifen für Gewässerunterhalt), 3 Meter breit bepflanzt mit einheimischen Gehölzen. Innerhalb dieses Uferstreifens entlang des Aubachs dürfen weder höhenmäßige Geländeänderungen vorgenommen werden noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z.B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.

**C HINWEISE**

- 1 Hinweise durch Planzeichen**
  - 1.1 bestehende Grundstücksgrenzen
  - 1.2 geplante Grundstücksgrenzen
  - 1.3 bestehende Flurstücksnummern (z.B. 1266/1)
  - 1.4 bestehende Hauptgebäude mit Hausnummer
  - 1.5 bestehende Nebengebäude
  - 1.6 Parzellennummer
- 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 schadloßen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.  
  
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 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.  
  
Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:  
Infolge von Starkregeneignissen 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.
  - 2.3 Lage im ermittelten Überschwemmungs- und Risikogebiet  
Das Planungsgebiet befindet sich (teilweise) im ermittelten Überschwemmungsgebiet des Aubachs. In den zum jetzigen Zeitpunkt noch unbebauten Baufeldern liegen folgende Wasserstände bei HW100 vor:  
Fl.Nr. 1269/1 HW<sub>100</sub>: 662,6 m NHN  
Fl.Nr. 1266 HW<sub>100</sub>: 633,0 m NHN  
  
Die geplante Bebauung liegt (teilweise) im ermittelten Überschwemmungsgebiet des Aubachs. Die Wassertiefen betragen bis zu 25 cm. Die geplante Bebauung liegt (teilweise) im Risikogebiet (HQextrem) der Isar. Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserschutzziel des Bundes). Entsprechende (auch über die Festsetzungen dieses Planes hinausreichende) Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude soll mindestens 25cm über dem HW100-Wasserspiegel liegen. Gebäude / Wohngebäude sind bis zu dieser Höhe druckwasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.). Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation, muss mindestens an das HW100 angepasst sein.
  - 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-Schlegeldorf 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.
  - 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.

- 6.7 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.
- 2.8 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/tiefrequente\\_geraueusche\\_teil3\\_luftwaermepumpen.pdf](http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tiefrequente_geraueusche_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 16.06.2026**



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

Verfasser