

LAGEPLAN M= 1:500

1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Steinbach"

Gemeinde Wackersberg
Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen

Die Gemeinde Wackersberg erlässt gemäß der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), i.V.m. Art.61 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

GE Gewerbegebiet

3. Maß der baulichen Nutzung

GRZ max. zulässige Grundflächenzahl 0,5
WH 7.50 max. Wandhöhe 7.50 m, (ermittelt nach Art.5 Abs. 4 Satz 2 BayBO)
O Offene Bauweise

4. Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlage

Baugrenze

5. Verkehrsflächen

5.1 Straßenbegrenzungslinie
5.2 Öffentliche Verkehrsfläche
5.3 Feldweg (Landwirtschaft)
5.4 Fußweg / Radweg
5.5 Straßenbegrenzende Grünflächen
5.6 Öffentl. Verkehrsfläche (Feld- und Waldweg)
5.7 Die Flächen für den ruhenden Verkehr sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wie z.B., Pflaster, Pflaster mit Rasengr., Schotterrasen oder wassergebundene Decke) auszuführen.
5.8 Innerhalb eines Uferstreifens von 5 m Breite beidseitig entlang des Steinbach dürfen weder höhermäßige Geländeänderungen vorgenommen werden,nach bauliche oder sonstige Anlagen und Bepflanzungen erstellt werden.Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z. B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.

6. Grünflächen, Grünordnung

6.1 für zu pflanzende Bäume und Büsche wird auf die geltende Festsetzung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Steinbach" in der Fassung vom 25.04.2000 verwiesen.
6.2 Ortsrandbegrenzung
6.3 Fläche für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft + Pufferzone zum Landschaftsschutzgebiet Isarau
6.4 Im Falle von Abruch-, Sanierungs- und Umgestaltungsmaßnahmen muss ausgeschlossen werden, dass ggf. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten.
6.5 Zur Vermeidung von Vogeleschlag sind großflächige Glasflächen nur zulässig, wenn sie mit Markierungen durch Aufbringen von wirksamen Mustern für Vögel als Hindernis erkennbar sind und dadurch wahrgenommen werden können.

7. Baugestaltung

7.1 MaßAngabe in Meter, z.B. 12.75 m
7.2 Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in m Innerhalb der Sichtdreiecke sind alle Sichthindernisse über 0,80 m, gemessen in der Fahrtrahmitte, unzulässig. Ausgenommen sind einzeln stehende hochstämmige Bäume mit einen Astansatz nicht unter 3,0 m Höhe. Einzelbaumbeipflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Strassenbauverwaltung abzustimmen.
7.3 anbaufreie Zone zur Staatsstraße
7.4 Bereich in der nur eine Wandhöhe von max. 5,00 m zulässig ist

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

a) Lagerplätze als selbstständige Anlagen für Schrott, Abfälle sowie Autoabwrackplätze und ähnlich wirkende Lagerflächen sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind unselbstständige Lagerflächen (bis max. 1/3 der Grundstückfläche) als Bestandteil von zulässigen Betrieben.
b) "Vergnügungsstätten" sind unzulässig.

2. Mass der baulichen Nutzung

a) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, jeweils um 70 % überschritten werden.
b) Flächen nach A.7.3 sind bei der Berechnung der Grundfläche nicht zu berücksichtigen.)
c) Betrieblich bedingte Sonderbauten (Kamine etc.) können ausnahmsweise die Höhenbegrenzung überschreiten, wenn dies technisch erforderlich ist.
d) Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Vordächer, Rampen oder untergeordnete Eingangsvorbauten darf max. 1,50 m betragen.

3. Bauliche Gestaltung

a) Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Bei Gebäuden, die länger als 20 m sind, ist eine deutliche Fassadengliederung in Form von Vor- und Rücksprünge vorzunehmen.
b) Kamine, Silos und ähnlich wirkende bauliche Anlagen sind in das Hauptgebäude einzubeziehen oder in unmittelbarem Anschluss zu errichten.

4. Aussenwände

Für die Gestaltung der Aussenwände sind nur folgende Materialien zulässig: Verputzte und gestrichene Mauerflächen; teilweise Natursteinmauerwerk oder
- Verbindungen; teilweise nichtverspiegeltes Glas; Holz in natur- und mittelbraunen Farbtonen; teilweise mattgestrichenes oder mattbeschichtetes Metall in untergeordneten Bauteilen (Rahmen, Einfassungen, Blenden); teilweise Sichtbeton in untergeordneten Bauteilen (Pfeiler etc.) zur gestalterischen Gliederung.
Alle Gebäude sind in gedeckten Farbtonen zu halten.
Grelle Anstriche sowie Signal- und Leuchtfarben sind unzulässig.

5. Dächer

a) Als Dachform sind grundsätzlich nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 18-26 Grad zulässig. Pultdächer sind nur im Anschluss an höhere Wandflächen von Hauptgebäuden mit Satteldach zulässig.
b) Sonnenkollektoren auf Dachflächen sind nur zulässig, wenn sie in einer zusammenhängenden Fläche angeordnet werden.
c) Dachgauben und Dachschneidende sind unzulässig.
d) Zwerchgiebel und Querriegelvorbauten (traufseitige Vorbauten mit Satteldach) sind nur unter folgenden Einschränkungen zulässig:
- Die Länge des Hauptbaukörpers muss mind. 18,00 m betragen.
- Der First muss mind. 0,50 m tiefer als der des Hauptbaukörpers sein.
- Die Dachneigung hat der des Hauptbaukörpers zu entsprechen.
- Der Abstand des Zwerchgiebels bzw. des Querriegels von den Gebäudeecken muss mind. 4 m betragen.
- Pro Hauptgebäude darf max. ein Zwerchgiebel bzw. ein Querriegel angeordnet werden.
- Durch die Errichtung von Zwerchgiebeln bzw. Querriegeln darf das harmonische Gesamtbild des Hauptbaukörpers nicht beeinträchtigt werden.

6. Werbeanlagen

a) Innerhalb der Flächen zwischen Strassenbegrenzungslinie und Einfriedung ist je Zufahrt nur eine bis zu 1,5 m² grosse max. 3 m lange Werbeanlage zulässig. Die Werbeanlage darf die Verkehrssicherheit durch eine Verschlechterung der Sichtverhältnisse nicht beeinträchtigen.
b) Werbeanlagen an den Gebäuden dürfen je Fassade max. 3m² nicht überschreiten.
c) Die Oberkante der Anklage bzw. der Traufe darf auf keinen Fall überschritten werden.
Die Werbeflächen müssen sich harmonisch in die Fassadengestaltung einfügen.
d) Nicht zugelassen werden Dachflächenwerbungen, Lauf- oder Blinklichtreklamen, bewegliche Werbeflächen sowie grell beleuchtete Werbeanlagen.

7. Einfriedungen

a) Die Zaunhöhe wird auf max. 2 m beschränkt. Zäune sind aus Maschendraht oder Holz an Stahl- bzw. Holzsäulen auszuführen.
b) Türen und Tore sind im Material auf das Zaunbild abzustimmen.
c) Torpfeiler sind unauffällig als verputzte Mauerwerk, Sichtbeton oder Eisen- und Stahlkonstruktion auszuführen.
d) Zu- und Ausfahrten von Betriebsgrundstücken sind nicht im Abrundungsbereich von Straßeninnerkurven sowie in weniger als 10m Entfernung von Einmündungen und Kreuzungen gestattet.

8. Pflanzgebiete

Innerhalb der Baugrundstücke sind mind. 15 % der Flächen als Grünflächen auszubilden. Die Flächen für Massnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern und unter Rücksichtnahme auf einen natürlichen Bachverlauf, zu bepflanzen. Auf diesen Flächen darf keine Düngung stattfinden. Die Art der Zusammensetzung der Pflanzung ist in Korrespondenz mit dem Landschaftsschutzgebiet Isarau und in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde zu bestimmen. Die als Hochstämme zu pflanzenden Bäume müssen mindestens 20-25 cm Stammumfang bei Pflanzung und eine Baumgrube von 2x2,1m erhalten.

Es sind folgende landschaftsgerechte Bäume und Sträucher z.B. zu verwenden:

AC/CA:	Feldahorn	(Acer campestre)
AC/PS:	Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
AL/IN:	Grauerle	(Alnus incana)
BE/PE:	Sandbirke	(Betula pendula)
CA/BE:	Weissbuche	(Carpinus betulus)
CO/AV:	Haseleus	(Corylus avellana)
CO/MA:	Kornelkirsche	(Cornus mas)
CO/SA:	Roter Hartriegel	(Cornus sang)
LA/DI:	Lärche	(Larix decidua)
LIVU:	gem. Linguster	(Ligustrum vulg.)
PIAB:	Rothfichte	(Picea abies)
PI/SI:	Föhre	(Pinus sylvestris)
PR/AV:	Vogelkirsche	(Prunus avium)
PR/MA:	Steinweissel	(Prunus mahaleb)
PR/PA:	Traubenkirsche	(Prunus padus)
SA/AL:	Weide	(Salix alba)
SA/NI:	Holunder	(Sambucus nigra)
TI/CO:	Winterlinde	(Tilia cordata)
JILA:	woll. Schneeball	(Viburnum lantana)

Als Strassenbaum wird die Winterlinde empfohlen.

C. HINWEISE

1. Planzeichen

1.1 12/98 Bestehende Grundstücksgrenze
1.2 Flurstücksnummer
1.4 Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung
1.5 Abwasser
1.6 Trafostation
1.7 Vorhandene Gebäude
1.8 Überschwemmungsgebietsgrenze im Bereich der ermittelten HQ100-Flächen
1.9 60m Abstandslinie zum Steinbach

2. Entwässerung

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Gewässerbenutzung) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierfür kann versichert werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiv (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENQW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Für das abfließende, unverschnitzte Niederschlagswasser gelten die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiv) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENQW). Kann die Flächenversickerung nicht verwirklicht werden, so ist eine linearförmige Versickerung über Riegeln oder Sickerrohre anzustreben. Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Riegeln, sind ohne geeignete Voreinrichtung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist durch ein Gutachten nachzuweisen. Jedem Baugesuch ist ein Niederschlagswasserentwässerungsplan beizufügen. Das Regelwerk Arbeitsblatt DWA-A 138-1 ist zu beachten. Die Regelwerke werden zur Einsicht in der Gemeindeverwaltung bereit gehalten.

3. Starkniederschläge und Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserhältnisse 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 und HW 100 sind eigenverantwortlich vom Bauherber vor Freistellungsmittlung oder vor Genehmigung des Bauantrags zu ermitteln. Bei Hochwasserereignissen kann ein Eindringen von Grundwasser in die Kellerschosse nicht ausgeschlossen werden. Bei einer zu erwartenden Bauwerkserhaltung 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 Kellerschosse dauerhaft verhindert.

Die geplante Bebauung liegt (teilweise) im ermittelten Überschwemmungsgebiet des Steinbachs. Die Wasserlieferten betragen bis zu 50 cm. 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 die Bauweise hinausreichende) Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG). Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen.

Die Rohfufßbodenoberkante des Erdgeschosses von Neubauten wird mindestens 25 cm über dem HW100 empfohlen. Gebäude / Wohngebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (keller wasserdicht und aufreissicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tielgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.). Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektrorinstallation, muss mindestens an das HW100 angepasst sein.

Anlagen (insbesondere bauliche Anlagen und Leitungsanlagen) im Abstand von weniger als 60 m zum Steinbach (einem Gewässer III. Ordnung) oder Anlagen, die die Gewässerunterhaltung oder den Gewässerausbau beeinträchtigen können, sind nach Art. 20 Abs. 1 BayW G i. V.m. § 36 WHG genehmigungspflichtig. Ein entsprechender Antrag ist bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Ist eine Baugenehmigung, eine bauaufsichtliche Zustimmung oder eine Entscheidung nach § 78 Abs. 2 Satz 1 oder § 78b Abs. 2 Satz 1 WHG zu erteilen, entfällt die Genehmigung nach Art. 20 BayWG bzw. wird diese durch die entsprechende Entscheidung ersetzt. Für bauliche Anlagen im Bereich festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete ist bei der Kreisverwaltungsbehörde gesondert eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG, bei sonstigen Vorhaben ggf. nach § 78b Abs. 2 WHG zu beantragen.

4. 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.

5. 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 Schutzwasserhebeanlage notwendig ist. Jedem Baugesuch ist ein Entwässerungsplan beizufügen.

6. Freiflächengestaltungsplan

Mit den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne vorzulegen, aus denen mindestens die Höhenlage der Gebäude, die Lage und Ausrichtung der Zufahrten, der Wege, der Stellplätze und der vorgesehenen Pflanzmaßnahmen zur Einbindung in die Landschaft hervorgehen. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

7. Landwirtschaft und Sondergebiete

7.1 Im Baugbiet haben die Bauwerber die landwirtschaftlichen Immissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubentwicklung) die von angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen ausgehen, unemgänglich zu dullen und einzunehmen. Unter Umständen können diese auch an Sonn- und Feiertagen sowie vor 6.00 Uhr und nach 22.00 Uhr auftreten.

8. Örtliche Bauvorschrift

Die Ortsgehaltungsatzung (OGS) der Gemeinde Wackersberg vom 16.06.2026 ist einzuhalten. Die Satzung über abweichende Maße der Abstandslinientiefe der Gemeinde Wackersberg vom 10.02.2021 ist einzuhalten. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Wackersberg vom 10.09.2025 ist einzuhalten.

D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Wackersberg hat in der Sitzung am 14.10.2025 die 1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Steinbach" beschlossen. Der Beschluss wurde am 11.12.2025 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 30.06.2026 von 28.07.2026 bis 28.08.2026 durchgeführt.
3. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplans in der Fassung vom 30.06.2026 wurden in der Zeit vom 28.07.2026 bis 28.08.2026 durchgeführt.

4. Die Gemeinde Wackersberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 2026 den Bebauungsplan in der Fassung vom 2026 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Wackersberg, den _____

Jan Götzold, Erster Bürgermeister

Siegel

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 2026 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Wackersberg, den _____

Jan Götzold, Erster Bürgermeister

Siegel

Jan Götzold, Erster Bürgermeister

GEMEINDE WACKERSBERG

Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen



1. Änderung des Bebauungsplans
"Gewerbegebiet Steinbach"

Entwurf vom
09.10.2026

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