

# BEBAUUNGSPLAN WACKERSBERG-STEINBACH - NORD

M. 1:1000



PLANVERFASSEN  
 JOHANNES EHRTMANN  
 ERTLHÖFE 22  
 8172 LENGGRIES  
 TEL. 08042 / 2182

10 694  
 ÄND. 6.994  
 II 7.295  
 II 4.495  
 II 5.595

Die Gemeinde Wackersberg erläßt aufgrund §§ 2 Abs.1,9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Art.98 Abs.3 Bayer.Bauordnung (BayBO) und Art.23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

- Satzung
- A. Festsetzungen
1. Geltungsbereich
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Es sind nur Betriebe zulässig, deren flächenbezogener Schalleistungspegel, d.h. der maximal pro m² Fläche abgestrahlte Schalleistungspegel, am Tag 60 dB(A) und in der Nacht 45 dB(A) nicht überschreitet.

3. Maß der baulichen Nutzung
- a. Es werden 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.  
 b. max. zulässige Grundfläche  
 Baubereich Nr. 1 700 m²  
 Baubereich Nr. 2 2200 m²  
 Baubereich Nr. 3 150 m²
- c. Wandhöhen max.  
 Baubereich Nr. 1 8,50 m  
 Baubereich Nr. 2 6,70 m  
 Baubereich Nr. 3 6,50 m

Wandhöhen werden gemessen von Oberkante des vorhandenen Geländes bis zum Schnittpunkt O.K. Sparren mit der Aussenwand.

4. Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

5. Baugrenzen
- Baugrenze
6. Verkehrsflächen
- Strassenbegrenzungslinie  
 öffentliche Verkehrsfläche
7. Baubereiche
- Abgrenzung unterschiedlicher Baubereiche

## 8. Äußere Gestaltung

- a. Dachform: Satteldach zwingend
- b. vorgeschriebene Hauptfirstrichtung
- c. bei erdgeschossigen Garagen bzw. Nebengebäuden kann von der Hauptfirstrichtung abgewichen werden.
- d. zu erhaltender Baumbestand
- e. Neupflanzungen
- f. mögliche Grundstücksein- und ausfahrten

g. Es gilt die Ortsgestaltungssatzung vom 09.09.1994 für Baubereich Nr. 3 und 2 mit folgenden Ausnahmen:  
 Bei Erweiterungsbauten bestehender Baukörper ist die Dachform, Dachneigung und Dachdeckung zu übernehmen, oder für den gesamten Baukörper neu zu bestimmen.  
 Bei Dachneigungen bis 12° dürfen Blechdeckungen erfolgen.  
 Die Baukörper sind so zu gliedern, daß keine Giebelbreiten über 15 Meter entstehen. Verbindungsbauten sollen sich in der Tiefe, Breite und Höhe deutlich vom Hauptkörper absetzen.  
 Gegliederte Metall-Fenster und Türelemente in gestrichelter Ausführung sind zulässig.

## 9. Grünordnung

Die nordseitige, südexponierte offene Kiesböschung bleibt unverändert erhalten.

Die Ost- und Südseite Baubereich Nr. 2 erhält auf einer Breite von 3-5 Metern eine Eingrünung mit einem Baumtag aus landschaftstypischen Bäumen und Sträuchern. Geeignete Baumarten sind: Esche, Stieleiche, Winterlinde, Ulme, Bergahorn, Buche sowie einzelne Sträucher (Weißdorn, Hasel, Schlehe z.B.) im Unterwuchs. Dieser Baumtag ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfällen entsprechend zu ergänzen.

## 10. Immissionsschutz

- a. Spritzlackierstände, in denen lösungsmittelhaltige Stoffe eingesetzt werden, sind nicht zulässig.
- b. Feuerungsanlagen für den Brennstoff Holz sind nur zulässig bis zu einer Nennwärmeleistung von weniger als 50 Kw.

## B. Hinweise

- a. Wegen der Nähe des reinen Wohngebiets „Schachen“ ist bei allen Bauvorhaben durch ein schallechnisches Einzelgutachten eines anerkannten Gutachters nachzuweisen, daß der festgesetzte Schalleistungspegel im Baugebiet und der Immissionsrichtwert im angrenzenden reinen Wohngebiet eingehalten werden. Dies gilt vor allem auch für den nächtlichen Fahrverkehr (von 22.00 Uhr bis 7.00 Uhr), so daß die Ansiedlung von Speditionen, Lieferdiensten und ähnlichen Betrieben grundsätzlich nicht möglich sein wird.
- b. Die Bauvorhaben werden an die zentralen Versorgungsanlagen angeschlossen.

c. Die Abwasserbeseitigung erfolgt bis zum Anschluss an die zukünftige Kanalisation als Übergangslösung über Kleinkläranlagen (nach Sammelgutachten Typ 4 des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim mit anschließender Einleitung in den Untergrund über Versitzgruben bzw. Untergrundverrieselungen).

- d. bestehende Grundstücksgrenze
- e. 1386 Flurstücknummer z.B. 1386
- f. bestehende Hauptgebäude
- g. bestehende Nebengebäude
- h. Böschung

**Aufstellung - Änderung**  
**Aufhebung in Kraft**  
 seit 09.05.1995  
 (s. Bescheid vom 12.04.1995,  
 Az.: 21-610-31/2-Kalsch.)

Landratsamt  
 Bad Tölz-Wolfratshausen  
 i.A.



Konrad, ORR



1. BÜRGERMEISTER

## VERFAHRENSVERMERKE

- DER BESCHLUSS ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS WURDE VOM GEMEINDERAT DER GEMEINDE WACKERSBERG AM 02.03.93 GEFASST UND AM 12.3.93 ORTSÜBLICH BEKANTT GEMACHT (§ 2 ABS. 1 BAUGB).
- DIE ÖFFENTLICHE UNTERRICHTUNG DER BÜRGER MIT ERÖRTERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN-VORENTWURF IN DER FASSUNG VOM 10.06.1994 HAT IN DER ZEIT VOM 22.07.1994 BIS ZUM 30.08.1994 STATTGEFUNDEN (§ 3 ABS. 1 BAUGB).
- DIE BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE ZUM BEBAUUNGSPLAN-VORENTWURF IN DER FASSUNG VOM 10.06.1994 HAT IN DER ZEIT VOM 22.07.1994 BIS ZUM 30.08.1994 STATTGEFUNDEN (§ 4 BAUGB).
- DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES BEBAUUNGSPLAN-ENTWURFS IN DER FASSUNG VOM 06.09.1994 HAT IN DER ZEIT VOM 11.10.1994 BIS ZUM 11.11.1994 STATTGEFUNDEN (§ 3 ABS. 2 BAUGB).
- DIE ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES BEBAUUNGSPLAN-ENTWURFS IN DER FASSUNG VOM 07.02.1995 HAT IN DER ZEIT VOM 20.2.95 BIS ZUM 24.3.95 STATTGEFUNDEN.
- DER SATZUNGSBESCHLUSS ZUM BEBAUUNGSPLAN IN DER FASSUNG VOM 04.04.1995 WURDE VOM GEMEINDERAT DER GEMEINDE WACKERSBERG AM 04.04.1995 GEFASST (§ 10 BAUGB).
- DIE GEMEINDE WACKERSBERG HAT MIT SCHREIBEN VOM 11.04.1995 AN DAS LANDRATSAMT BAD TÖLZ-WOLFRATSHAUSEN DEN BEBAUUNGSPLAN ANGEZEIGT (§ 11 ABS. 1 BAUGB). DAS LANDRATSAMT BAD TÖLZ - WOLFRATSHAUSEN HAT MIT BESCHIED VOM 13.04.1995 (AZ: 21-610-31/2-Kalsch.) DEN BEBAUUNGSPLAN NICHT BEANSTANDET.
- DIE ORTSÜBLICHE BEKANTTMACHUNG ÜBER DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS ERFOLGTE AM 09.05.1995. DABEI WURDE AUF DIE EINSEHBARKEIT DES BEBAUUNGSPLANES HINGEWIESEN. FERNER WURDEN DORT AUCH DIE VORGESCHRIBENEN HINWEISE GEMÄß § 44, ABS. 5 UND § 215, ABS. 2 BAUGB AUFGENOMMEN. MIT DER BEKANTTMACHUNG TRAT DER BEBAUUNGSPLAN IN DER FASSUNG VOM 05.05.1995 IN KRAFT (§ 12 BAUGB).

WACKERSBERG, DEN 09.05.1995