



Planbezeichnung: Gemeinde Wackersberg
 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
 Hoheneck

Aufgestellt durch: Gemeinde Wackersberg
 Bachstraße 8, 83646 Wackersberg

Entwurf und
 Planfertigung: Chr. Holzer, Architekt und Stadtplaner
 im Bauturm München
 Josef-Schwarz-Weg 11
 81479 München
 Tel.: 089/7498340 Fax: 089/74083411
 Mail: holzer@bauturm-muenchen.de

gefertigt am: 16.05.2011
 geändert am: 03.08.2011
 geändert am: 06.09.2011

Die Gemeinde Wackersberg

erlässt gemäß §§ 2 bis 4 sowie §§ 9, 10 des Baugesetzbuches – BauGB,
 Art.81 Bayerische Bauordnung- BayBo- und Art. 23 Gemeindeordnung für
 den Freistaat Bayern- GO- diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

A. FESTSETZUNGEN

1. Grenzen
 - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
2. Art der baulichen Nutzung
 - 2.2 Das Gebiet ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
3. Maß der baulichen Nutzung
 - 3.1 GR 275 höchstzulässige Grundfläche je Baugrundstück; z. B. 275 m²
 Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO darf die höchstzulässige Grundfläche ausnahmsweise durch Balkone, und Terrassen um 30 % überschritten werden, wenn dadurch die Obergrenzen des § 17 Abs.1 BauNVO nicht überschritten wird.
 - 3.2 Das oberste Geschoss ist nur als zurückgesetztes Staffelgeschoss (STG) zulässig. Die Wandausenkante des STG muss von der jeweils im Geschoss darunter liegenden Außenkante der Außenwand um mindestens 1,0 m zurück versetzt sein.
 - 3.3 WH 6,20 höchstzulässige Wandhöhe; z. B. 6,20 m zulässig. Die Wandhöhe bemisst sich vom Schnittpunkt Außenwand bis zur Aussenkante Dachhaut und der festgelegten NN-Höhe.
 - 3.4 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - 3.5 Nur Einzelhäuser zulässig
 - 3.6 Notwendige Fluchttreppenhäuser der Tiefgaragen dürfen auch außerhalb der Bauräume errichtet werden.
4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 - 4.1 Baugrenze
 - 4.2 Flächen für Rampen, Stellplätze und Müllhäuser
 - 4.3 Überschwemmungsgebiet
 - 4.4 Hochwasserrückhalteulde, Mindestvolumen =40 m³ mit Einleitung in den Peterbauernbach
 - 4.5 ST Stellplätze
 - 4.6 Flächen für Tiefgaragen
 - 4.7 M Müllgebäude
 - 4.8 R Rampengebäude
 - 4.9 Rampengebäude mit den bemaßten Längen und Höhen als Grenzbebauung zulässig
 - 4.10 Maßangabe in Meter
 - 4.11 OK Fertigfußboden über NN im EG z.B. 643,0
 - 4.12 **A** Bezeichnung des Bauraumes z.B. A

5. Bauliche Gestaltung:
 - 5.1 Dachform: Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer, Zelt-Walm- oder Laternendächer mit einer Dachneigung von 10°-27° vorgeschrieben. Dachdeckung: Ziegel oder Blechdeckung.
 - 5.2 Fassade: Als sichtbares Wandmaterial der Hauptgebäude und Garagen ist nur heller Verputz und/oder Holzverschalung zugelassen.
 - 5.3 Für Garagen, Carports und TG- Rampen sind auch begrünte Flachdächer zugelassen.
 - 5.4 10-21° Zulässige Dachneigung 10 bis 21°
 - 5.5 Stellplätze und Nebenanlagen:
 - 6.1 Tiefgaragenzufahrt
 - 6.2 Die höchstzulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen jeweils um 120 % überschritten werden.
 6. Verkehrsflächen
 - 7.1 Private Erschließungsfläche
 - 7.4 Öffentlich gewidmeter Eigentümerweg
 - 7.5 Innerhalb der Sichtflächen (Abmessungen: Tiefe 3,0m gemessen von der Fahrbahnkante, Länge 70,0m parallel zur Straße) dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn diese sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die dieses Höhe überschreiten. Einzelbaumplanungen im Bereich der Sichtflächen sind mit dem Staatlichen Hochbauamt Weilheim Abt. Straßenbau abzustimmen.
 8. Grünflächen Freiflächengestaltung
 - 8.1 Baum zu erhalten
 - 8.2 Baum zu pflanzen; 1. Wo
 - 8.3 Hecke zu erhalten
 - 8.5 Private Freiflächen
 Private Freiflächen der Baugrundstücke einschließlich der Decken der Tiefgaragen sind zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten. Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen. Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen der Grünordnungsplanung in Lage und Fläche geringfügig abgewichen werden, soweit die Abweichung aus Sicht der Grünordnung vertretbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Entlang der Straße Am Hoheneck sind auf privatem Grund gemäß zeichnerischer Festsetzung Bäume 1.Wuchsordnung gemäß Pflanzgebot als Rhythmisierung der Straße zu pflanzen.
 - 8.6 Pflanzungen sind entsprechend den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen und zu erhalten. Ausgefallenen Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Abgrabungen und Aufschüttungen im Wurzelbereich (Projektionsfläche der Baumkrone) sind nicht zulässig.
 - 8.7 Pflanzdichte:
 Ein Baum 1. Wuchsordnung oder zwei Bäume 2. Wuchsordnung je 250 qm unbebauter Grundstücksfläche
 - 8.8 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur heimische Bäume und Gehölze zulässig:
 - 8.9.1 Bäume:
 z.B.: Bergahorn, Spitzahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Winterlinde
 - 8.9.2 Sträucher:
 z. B. Feldahorn, Kornelkirsche, Hanriegel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Liguster, Gemeine Heckenkirsche, Schliehe, Hundrose, Büschelrose, Salweide, Purpurweide, Wolliger Schneeball, Gemeiner Schneeball, sowie alle heimischen Obstbäume und Obststräucher. Auf den Privatgrundstücken sind auch nicht heimische Ziersträucher zulässig.
 - 8.9.3 Pflanzgrößen:
 Bäume 1. Wuchsordnung ... 2,50 m bis 3,00 m groß, Stammumfang 20-25 cm Bäume 2. Wuchsordnung 2,00 m bis 2,50 m groß, Stammumfang 18-20 cm
 Sträucher: 4-6 Tr., H 100-150cm
 Für die im Plan als „zu pflanzen“ festgesetzten großen Bäume sind Bäume der 1.Wuchsordnung zu verwenden.

- 8.10 Die Decken von Tiefgaragen, die nicht unter notwendigen Erschließungsflächen und außerhalb der Gebäude liegen, sind um mindestens 0,6 m abzusenken und zur Bepflanzung ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.
- 8.11 Oberirdische Standflächen und Zufahrten für Kfz und Fahrräder sowie fußläufige Zuwegungen (Ausnahme Terrassen) sind mit wasserdurchlässigen bzw. wassergebundenen Belägen auszubilden. Hierfür erlaubte Beläge sind z.B.:
 Betongroßsteinpflaster mit Rasenfuge in Sand- bzw. Splittbettung
 Granitgroßsteinpflaster mit Rasenfuge im Sand- bzw. Splittbettung
 Rasengraviersteine, Rasenziegel, Schotterrasen
 Das auf privaten und öffentlichen Verkehrsflächen und Zuwegungen anfallende Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit über die Gefälleausbildung in angrenzende Vegetationsflächen zu entwässern
- 8.12 Einfriedungen
 Einfriedungen sind nur als Maschendrahtzäune ohne Betonsockel mit einer Bodenfreiheit von 5-7cm und mit einer Höhe bis zu 1,20m über Gelände zulässig. Die Zäune sind mit heimischen, standortgerechten Sträuchern oder Kletterpflanzen dauerhaft einzugrünen.
- 8.13 Geländeaufschüttungen
 Südlich der Grenze des Überschwemmungsgebietes ist das Gelände im gesamten Planungsgebiet mindestens 70 cm aufzuschütten, wobei die Geländehöhen die innerhalb der Baugrenzen angegebenen NN-Höhen im Mittel um 25 cm unterschreiten dürfen.
- 9.0 Immissionsschutz
 An Gebäudeselten mit Beurteilungspegeln größer als 59 dB(A) tags bzw. 49 dB(A) nachts sind im WA lüftungstechnisch notwendige Fenster in überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen nach DIN 4109 unzulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn die betroffenen Räume mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen ausgerüstet werden. Schalldämmte Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen (DIN 4109/11.89 vom 08.1992 Schallschutz im Hochbau, Absatz 5) mit zu berücksichtigen. An den gekennzeichneten Fassaden sind nach dem vereinfachten Berechnungsverfahren DIN 4109/11.89 als resultierendes Schalldämm-Maß $R_{w, res}$ eines aus Elementen verschiedener Schalldämmung bestehenden Bauteils, z.B. Wand mit Tür oder Fenster und Lüftungseinrichtungen unter Berücksichtigung eines Korrekturwertes für das erf. resultierende Schalldämm-Maß nach Tab.8 in Abhängigkeit vom Verhältnis $S_{w,F}/S_G$ folgende Werte nachzuweisen :

9.1	xxxxxx	$R'_{w, res} \geq 40$ dB
9.2	vvvvvv	$R'_{w, res} \geq 35$ dB
9.3	oooooo	$R'_{w, res} \geq 30$ dB
- 9.4 Die detaillierten Ausführungen der schalltechnischen Untersuchung des Ing. Büros Kirchner vom 1.09.2011 Anlage der Begründung sind zu beachten.
- B. HINWEISE
 1. Bestandsangaben
 - 1.1 Grundstücksgrenze
 - 1.2 Flurstücks-Nummer, z. B. Nr. 393/2
 - 1.3 bestehende Hauptgebäude
 - 1.4 bestehende Nebengebäude
 - 1.5 Abzubrechendes Gebäude
 - 1.6 Höhenlinie
 - 1.7 Hauptsammler
 - 1.8 Peterbauernbach
 - 1.9 Planungen
 2. Planungen
 - 2.1 mögliche Baukörper, nicht verpflichtend
 - 2.2 mögliche Baumpflanzung,
 - 2.3 Mögliche Fläche eines nicht öffentlichen Kinderspielplatzes
 - 2.4 Die vorgesehene Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen ist vom Bauherrn in einem gesonderten Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der gemäß § 1 Abs. 5 Bauverordnungsverordnung mit dem Bauantrag einzureichen ist.
 - 2.5 Vor Beginn der Gebäudeabrissarbeiten sollten die Gebäude in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde oder der Koordinationsstelle Fledermausschutz Südbayern auf ein eventuelles Auftreten von Fledermäusen und Brutvögeln begutachtet werden.
 - 2.6 Die Beseitigung von Gehölzen und Gebäudeabrissarbeiten sind außerhalb der Vogelbrutzeit, im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen.
 - C. Nachrichtliche Übernahme
 Soweit in diesem Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, gilt im Übrigen die Örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung der Gemeinde Wackersberg in der Fassung vom 06/09/94

D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat Wackersberg am 9.11.2010 gefasst und am 23.11.2010 örtlich bekannt gemacht. (§2 Abs.1 BauGB)
- Wackersberg, den.....
 Alois Bauer, 1. Bürgermeister (Siegel)
2. Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange des vom Bauausschuss der Gemeinde Wackersberg am 15.03.2010 gebilligten Bebauungsplans in der Fassung vom 16.05.2011 hat in der Zeit v. 25.5.2011 bis 1.7.2011 stattgefunden.
 (§ 13a BauGB i.V.m.§13 Abs.2 Nr. 3 BauGB und § 3 Abs.2 BauGB)
- Wackersberg, den.....
 Alois Bauer, 1. Bürgermeister (Siegel)
3. Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit des vom Bauausschuss der Gemeinde Wackersberg am 15.03.2011 gebilligten Bebauungsplans in der Fassung vom 16.05.2011 hat in der Zeit v. 1.7.2011 bis 1.7.2011 stattgefunden.
 (§ 13a BauGB i.V.m.§13 Abs.2 Nr. 3 BauGB und § 3 Abs.2 BauGB)
- Wackersberg, den.....
 Alois Bauer, 1. Bürgermeister (Siegel)
4. Die erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange des vom Bauausschuss der Gemeinde Wackersberg am 02.08.2011 gebilligten Bebauungsplans in der Fassung vom 10.08.2011 hat in der Zeit vom 10.08.2011 bis 24.08.2011 stattgefunden.
 (§ 13a BauGB i.V.m.§13 Abs.2 Nr. 3 BauGB und § 3 Abs.2 BauGB)
- Wackersberg, den.....
 Alois Bauer, 1. Bürgermeister (Siegel)
5. Die erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit des vom Bauausschuss der Gemeinde Wackersberg am 02.08.2011 gebilligten Bebauungsplans in der Fassung vom 03.08.2011 hat in der Zeit vom 10.08.2011 bis 24.08.2011 stattgefunden.
 (§ 13a BauGB i.V.m.§13 Abs.2 Nr. 3 BauGB und § 3 Abs.2 BauGB)
- Wackersberg, den.....
 Alois Bauer, 1. Bürgermeister (Siegel)
6. Der Gemeinderat der Gemeinde Wackersberg beschloss den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 06.09.2011 als Satzung.
 Wackersberg, den.....
 Alois Bauer, 1. Bürgermeister (Siegel)
7. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 06.09.2011 wird hierdurch aufgefertigt. Die Übereinstimmung des beschlossenen Bebauungsplans mit dieser Fassung wird hierdurch beurkundet.
 Wackersberg, den.....
 Alois Bauer, 1. Bürgermeister (Siegel)
8. Die örtliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom.....in Kraft. (§ 10 Abs. 3 Bau GB)
- Wackersberg, den.....
 Alois Bauer, 1. Bürgermeister (Siegel)

BEBAUUNGSPLANENTWURF MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN AM HOHENECK IN WACKERSBERG
 AUFGESTELLT DURCH: GEMEINDE WACKERSBERG
 BACHSTRASSE 8; 83646 WACKERSBERG

PLANVERFASSER:
 Christian Holzer, Architekt und Stadtplaner
 im Bauturm München, Josef-Schwarz-Weg 11
 81479 München Tel.: 089/7498340
 Mail: holzer@bauturm-muenchen.de

BEFERTIGT AM: 16/05/2011
 GEÄNDERT AM: 03.08.2011
 PLANDATUM : 06.09.2011 M 1:500