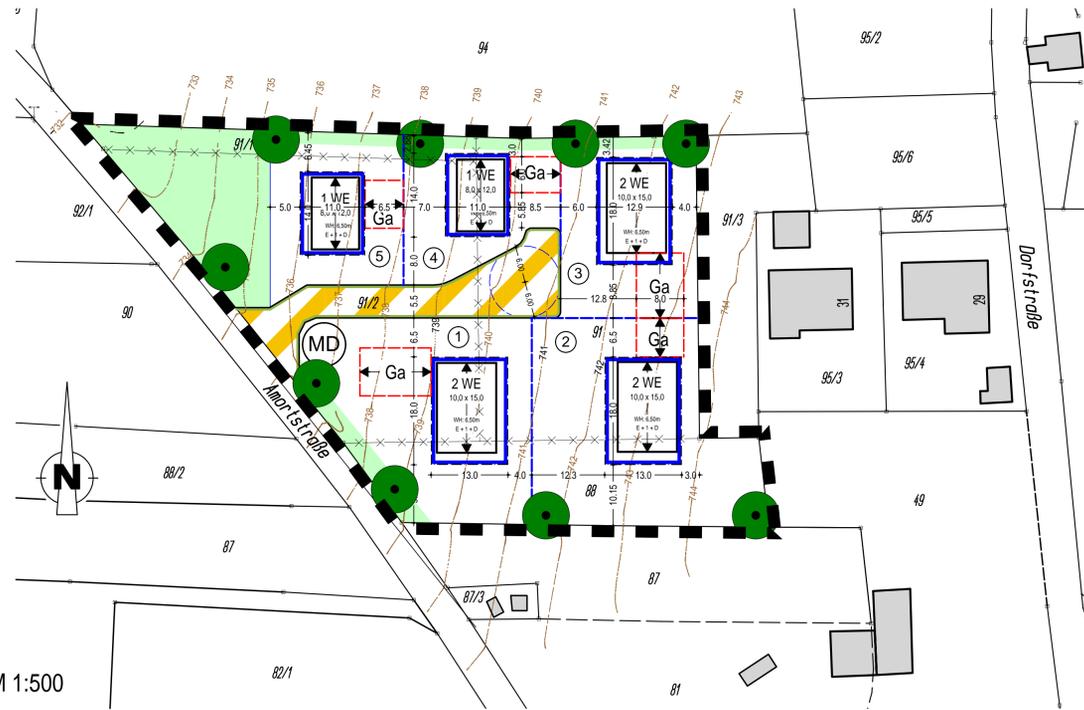




Gemeinde Wackersberg - Bebauungsplan "Amortstraße"

ARCHITECTEN
PALUTEK + HINTERMAIER
BÜROGESELLSCHAFT



Lageplan M 1:500

Nutzungsschablonen

①	150	10
	250	740,10
②	150	10
	250	743,20
③	150	10
	250	742,15
④	100	8
	150	739,90
⑤	100	8
	150	736,75

Bebauungsplan "Amortstraße"

für den aus der Planzeichnung ersichtlichen Bereich der Gemeinde Wackersberg, Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen

Die Gemeinde hat diesen Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. Art. 81 Abs. 2 Bayr. Bauordnung (BayBO) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) als **Satzung** erlassen.

A. Festsetzungen

1. Geltungsbereich

1.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Maximal zulässige Grundfläche je Baugrundstück in Quadratmeter, z. B. 150 m²

3.2 Maximal mögliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche, z. B. 250 m², durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO.

3.3 maximale Giebelbreite der Gebäude in Metern, z. B. 10 m

3.4 maximale festgelegte Höhenlage der Oberkante Fertigfußbodens über NN im EG z. B. +737,20 m ü NN

3.5 WH 6,50 Maximal zulässige Wandhöhe der Hauptgebäude ab OK FFB EG bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut, in Meter (z. B. 6,50 m), für Nebengebäude ist eine Wandhöhe von max. 3,0m festgesetzt. Die Wandhöhe von Garagen wird nach Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO ermittelt. Sollte das Gelände abfallend sein, ist auch an der ungünstigsten (tiefsten) Stelle die Wandhöhe einzuhalten.

3.6 Pro Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig

3.7 es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig

4.0 Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

4.1 Zulässig sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser

4.2 Baugrenze Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO. Vordächer dürfen die Baugrenzen örtlich bis 1,5m überschreiten. Balkone, Erker, Wintergärten, Außentreppen und untergeordnete Bauteile müssen innerhalb der Baugrenzen liegen, Ausnahmen sind nicht gewünscht.

5.0 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

5.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen. Vordächer dieser Gebäude dürfen die Umgrenzungen max. 1,0m überschreiten. PKW-Stellplätze und Carports sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig.

5.2 Die Anzahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich an der jeweils gültigen Ortsgestaltungssatzung

5.3 Vor den Garagen ist ein Stauraum von min. 5,0m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

5.4 Auf den Grundstücken sind außerhalb der Baugrenzen und Garagenflächen Nebenanlagen ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer maximalen Grundfläche - siehe Tabelle - und Satteldach sowie einer maximalen Wandhöhe von 3,0m - ermittelt nach Art.6 Abs. 4 Satz 2 BayBO - zulässig.

Parzelle 1 und 2:	25m ²
Parzelle 3:	20m ²
Parzelle 4 und 5:	15m ²

5.5 Alle Garagen und Nebengebäude haben zu Grundstücksgrenzen einen Mindestabstand von min. 0,50m einzuhalten (grenznahe Bauten). (Dabei ist eine maximale Länge von 9,0m je Grundstücksgrenze und eine maximal zulässige grenznahe Bebauung von 15m auf einem Grundstück insgesamt zulässig). Eine direkte Grenzbebauung ist nur bei einem profilliegender Anbau mit dem Nachbarn möglich.

6.0 Verkehrsflächen

6.1 öffentliche Verkehrsfläche

6.2 Straßenbegrenzungslinie

7.0 Grünordnung

7.1 private Grünfläche 30 Prozent der privaten Grünflächen sind mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen.

7.2 Zu pflanzender heimischer, standortgerechter Baum (vgl. beispielhafte Pflanzliste unter Hinweise) Mindestpflanzqualität: Hochstamm 3 x v., Stammumfang 16-18 cm (Anzahl und ungefähre Standort sind einzuhalten).

7.3 Begrünung Baugrundstücke: Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche sind jeweils ein heimischer und standortgerechter Baum und Strauch zu pflanzen (vgl. beispielhafte Pflanzliste unter Hinweise). Mindestpflanzqualität Bäume: Hochstamm 3 x v., Stammumfang 16-18 cm Mindestpflanzqualität Sträucher: 2 x v., Höhe 100-150 cm. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können angerechnet werden.

7.4 Naturschutzrechtlicher Ausgleich: Der naturschutzrechtliche Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf einer Teilfläche des Flurstückes 285; Gemarkung Penzberg im Umfang von 0,1593 ha Fläche durch Renaturierung eines entwässerten Moores (vgl. Darstellung im Umweltbericht). Bei der Fläche handelt es sich um eine Ausgleichsfläche aus dem Ökokoonto der Bayerischen Staatsforsten.

8.0 Weitere Planzeichen / Festsetzungen

8.1 Maßzahlen in Metern

8.2 Satteldach, Firstrichtung zwingend. Der First ist über die Längsseite zu legen.

8.3 Die Dächer sind mit einer beidseitig gleichen Dachneigung von 20 - 28° zu errichten.

8.4 Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von maximal 50cm zulässig

D. nachrichtliche Übernahme

Die Ortsgestaltungssatzung (OGS) der Gemeinde Wackersberg in der Fassung vom 01.01.2018 ist in allen Punkten die in diesem Bebauungsplan nicht durch Festsetzungen speziell geregelt sind, zu beachten.

E. Ordnungswidrigkeiten

Zu widerhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO. Zu widerhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden, erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach § 213, Abs. 1, Nr. 3 BauGB.

F. Hinweise

Bestehende Grundstücksgrenzen

Aufzulösende Grundstücksgrenzen

Neuzubildende Grundstücksgrenzen

Flurstücksnummer, z. B.: 91/2

Vorgeschlagene Baukörper

Vorhandener Baukörper

Höhenlinie

Parzellennummer

- Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde Wackersberg.

- Ein Bodengutachten mit grundsätzlichen Aussagen zum Baugebiet wurde im Auftrag der Gemeinde erstellt und ist Teil des Bebauungsplanes. Eine genaue Untersuchung der einzelnen Grundstücke obliegt dem Bauwerber. Ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind, liegt in der Eigenverantwortung jedes Bauwerbers. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtenwasser sind Kellergeschoße grundsätzlich wasserdicht auszuführen. Auf Art. 70 BayWG wird hingewiesen.

- Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser - TRENGW - zu entnehmen.

- Die Versickerung des Niederschlagswassers ist durch einen Sickenversuch nachzuweisen und gegebenenfalls mit dem Erstellern des Bodengutachtens Grundlabor München abzustimmen. Auf einen ausreichenden Abstand der Versickerungsanlage zur Grundstücksgrenze ist zu achten.

- Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan und ein Entwässerungsplan vorzulegen.

- Vor Baubeginn ist eine Abstimmung mit den Versorgungsträgern über vorhandene Kabeltrassen und neu zu verlegende Kabel erforderlich.

- Sollten, im Zuge der Erd- bzw. Aushubarbeiten Bodendenkmäler zutage kommen, so müssen die Arbeiten gemäß Art 8 Abs. 1 und 2 DSchG unverzüglich eingestellt und die Funde dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

- Sollten im Rahmen der Aushubarbeiten optische oder geruchliche Auffälligkeiten ersichtlich werden, ist dies unverzüglich dem Landratsamt Bad Tölz - Wolfratshausen sowie dem Wasserwirtschaftsamt mitzuteilen

- Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub und Gerüche aufgrund der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grünflächen sind im Rahmen der üblichen Tätigkeiten hinzunehmen.

- Die Lagerung von Schnee auf den öffentlichen Verkehrsflächen ist unzulässig

- Hinweise zur Grünordnung: Pflanzlisten:

a) Standortgerechte und heimische Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
	Obstbäume regionaler Sorten

b) Standortgerechte und heimische Sträucher:

Corylus avellana	Häsel
Cornus sanguinea	Roter Hartrieel
Crataegus spec.	Weißdorn
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa arvensis	Ackerrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix caprea	Sal-Weide
Viburnum lantana	Schneebeall

G. Verfahrenshinweise

1. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat Wackersberg am 31.07.2018 gefasst und am 02.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht. (§2 ABS.1 BauGB)

Wackersberg, den.....

Göhzold Jan, 1. Bürgermeister (Siegel)

2. Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange des vom Bauausschuss der Gemeinde Wackersberg am gebilligten Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden. (§ 13a BauGB i.V.m.§13 Abs.2 Nr. 3 BauGB und § 3 Abs.2 BauGB)

Wackersberg, den.....

Göhzold Jan, 1. Bürgermeister (Siegel)

3. Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit des vom Bauausschuss der Gemeinde Wackersberg am gebilligten Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden. (§ 13a BauGB i.V.m.§13 Abs.2 Nr. 3 BauGB und § 3 Abs.2 BauGB)

Wackersberg, den.....

Göhzold Jan, 1. Bürgermeister (Siegel)

4. Die erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange des vom Bauausschuss der Gemeinde Wackersberg am gebilligten Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden. (§ 13a BauGB i.V.m.§13 Abs.2 Nr. 3 BauGB und § 3 Abs.2 BauGB)

Wackersberg, den.....

Göhzold Jan, 1. Bürgermeister (Siegel)

5. Die erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit des vom Bauausschuss der Gemeinde Wackersberg am gebilligten Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden. (§ 13a BauGB i.V.m.§13 Abs.2 Nr. 3 BauGB und § 3 Abs.2 BauGB)

Wackersberg, den.....

Göhzold Jan, 1. Bürgermeister (Siegel)

6. Der Gemeinderat der Gemeinde Wackersberg beschloss den Bebauungsplan in seiner Sitzung am als Satzung.

Wackersberg, den.....

Göhzold Jan, 1. Bürgermeister (Siegel)

7. Der Bebauungsplan in der Fassung vom wird hierdurch aufgeföhrt. Die Übereinstimmung des beschlossenen Bebauungsplans mit dieser Fassung wird hierdurch beurkundet.

Wackersberg, den.....

Göhzold Jan, 1. Bürgermeister (Siegel)

8. Die ortsübliche 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.....

Göhzold Jan, 1. Bürgermeister (Siegel)

Gemeinde Wackersberg

Bachstraße 8
83646 Wackersberg



Bebauungsplan:
„Amortstraße“
mit integriertem Grünordnungsplan

Planverfasser:

Grünordnung:

PALUTEK + HINTERMAIER
ARCHITECTEN
BÜROGESELLSCHAFT
FISCHERGASSE 17 • 83646 BAD TÖLZ
TEL: 08041 / 74254 FAX: 08041/71612
Palutek - Hintermaier © t - online . de

Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16
82549 Königsdorf
U - Plan
Tel. 08179 / 925540
Fax 08179 / 925545
www.buero-u-plan.de