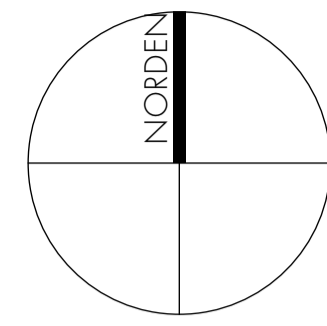


PLANZEICHNUNG M 1:500



LEGENDE

A. FESTSETZUNGEN

1. **Geltungsbereich**
 - 1.1 Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs
2. **Art der baulichen Nutzung**
 - 2.1 **WA** Dorfgebiet (§ 5 BauNVO), Abstufung dazu von WA (allgemeines Wohngebiet)
 - 2.2 Fläche für den Gemeinbedarf; hier für Feuerwehr
 - 2.3 Von Bebauung freizuhaltende Fläche (Fläche zur Pflege und zum Unterhalt des Lainbaches)
 - 2.4 öffentliche Grünfläche
3. **Baugrenzen / Maß der baulichen Nutzung**
 - 3.1 Flächen für Garagen und Nebenanl. im Sinne von § 14 BauNVO, max. Größe
 - 3.2 enfallen
 - 3.3 Baugrenze
 - 3.4 GR ges. 420 Maximal zulässige Grundfläche aller baulichen Anlagen - Hauptbaukörper, Garagen, Nebengebäude, Stellplätze und Zufahrten in m² pro Parzelle - z.B. 420m². Werden 2 für je eine Doppelhaushälfte vorgesehene Grundstücke zusammengefasst und darauf 1 Hauptbaukörper errichtet, so gilt für die gesamte Grundfläche die Addition beider Teilflächen auf dem Plan.
 - 3.5 GR 205 Maximal zulässige Grundfläche des Hauptbaukörpers im jeweiligen Baumaß, z.B. 205m². Balkone - auch durchlaufende - werden hier ausnahmsweise nicht gerechnet; die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO (GR WA 0,4) dürfen damit nicht überschritten werden.
 - 3.6 WH 0,35 **Wandhöhe von Hauptgebäuden, von OK Rohdecke = 20 cm über Kalkofenstr. bezogen auf die Mitte des Baufeldes**
 - 3.7 Maßangabe in m
 - 3.8 Als Balkontiefe ist max. 1,30 m zulässig. Balkone, Wintergärten oder Glasvorbauten bis zur Balkontiefe sowie Eingangsvorbauten bis 5 qm Grundfläche können ausnahmsweise auch über die festgesetzten Baugrenzen hinaus errichtet werden.
 - 3.9 Doppelhäuser müssen bezüglich Wandhöhe, Dachneigung, traufseitigem Dachüberstand, sowie Deckungsmaterial einheitlich ausgeführt werden.
 - 3.10 entfällt
 - 3.11 Es ist nur die Errichtung von Luft-Wärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlte Schalleistung 40 dB(A) = Grenzwert TA Lärm Dorfgebiet nachts - nicht überschreitet.
4. **Baugestaltung**
 - 4.1 Vorgeschriebene Firstrichtung, Dachneigung 23-28 Grad, als Dachdeckung sind nur Dachziegel oder -platten in naturrot zulässig. Es sind nur Satteldächer zulässig.
 - 4.2 Es sind keine Dachgauben, Dachschneitten, Balkone innerhalb von Dachflächen zulässig. Firstrichtungen bis zu 6m² Glasfläche sind zulässig.
 - 4.3 Dachüberstände sind traufseitig bis max. 1,60m - waagrecht gemessen von Außenkante Wand bis Außenkante Dachrinne - zulässig. Giebelseitig sind max. 1,80m - gemessen von Außenkante Wand bis Außenkante Windfangbrett bzw. Ortgangziegel - zulässig.
 - 4.4 Dachüberstände bei Garagen, offenen Garagen und Nebengebäuden sind traufseitig bis max. 0,6m - waagrecht gemessen von Außenkante Wand bis Außenkante Dachrinne - zulässig. Giebelseitig sind max. 0,60m - gemessen von Außenkante Wand bis Außenkante Windfangbrett bzw. Ortgangziegel - zulässig.
 - 4.5 Die Fassaden aller Gebäude sind zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden.
 - 4.6 **Balkone bei Doppelhäusern sind in Brüstung und Unterkante höhengleich auszubilden.**
 - 4.7 Fenster, Außentüren, Tore sind in stehende Formate zu gliedern.
 - 4.8 Fenster, Außentüren, Tore sind in stehende Formate zu gliedern.
 - 4.9 Es sind keine Abgrabungen (z.B. für Kellerbelichtung) zulässig.
 - 4.10 Es sind lediglich Einfriedungen aus Holz (keine vollständig geschlossenen) ohne betonierete oder gemauerte Sockel zulässig, bis zu einer Höhe von max. 1 m über OK Gelände.
5. **Garagen / Nebengebäude / Stellplätze / Zufahrten**
 - 5.1 entfallen
 - 5.2 Einfahrts- und Vorgartenzonen, diese sind dem WWA Weilheim für wasserwirtschaftliche Maßnahmen zur Verfügung zu stellen, wenn erforderlich.
 - 5.3 Für Zufahrten zu Garagen, offenen Garagen oder Stellplätze sind nur wasserdurchlässiges Pflaster, Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine, Schotterrasen oder wassergebundene Decke zulässig.
 - 5.4 Offene und geschlossene Garagen sind in gleicher Höhe, Dachform, -neigung und -deckung zusammenzubauen, wenn sie an einer gemeinsamen Grundstücksgränze liegen. Dies gilt auch für überdachte offene Garagen.
 - 5.5 **Vor geschlossenen Garagen muss ein Stauraum von 6 m Tiefe zur öffentlichen Straße hin verbleiben.**
 - 5.6 Je Wohneinheit mit einer Größe von bis zu 80 m² Wohnfläche sind mind. 2 Stellplätze, ab 80 m² mind. 3 Stellplätze nachzuweisen.
6. **Verkehrsflächen**
 - 6.1 Vorhandene Brücken zur Erschließung der Grundstücke. Der Erhalt und eventueller Neubau einer Brücke ist Zuständigkeit des jeweiligen An- oder Hinterlegers; bei Neubau wasserrechtliches Verfahren erforderlich!
 - 6.2 Brücke zur Erschließung des Grundstücks im Falle eines Neubaus oder einer Erweiterung im Sinne dieses Plans; wasserrechtliches Verfahren erforderlich!
7. **Natur- und Wasserschutz**
 - 7.1 Verlauf des Lainbaches mit Fließrichtung.
 - 7.2 Als Hecken sind nur einheimische Arten zulässig, sie dürfen max. 1,80 m ü. OK Gelände hoch sein. Thujahecken und andere fremdländische Gehölze sind nicht zulässig.
8. **Immissionsschutz**
 - 8.1 **Im nördlichen Teil der Kalkofenstraße befindet sich eine Gastwirtschaft Anwesen (Hauptstraße 22, Kramwirt), ein metallverarbeitender Betrieb (Kalkofenstraße 30 und 28), sowie ein Gewerbebetrieb (Kalkofenstraße 26).**
 - 8.2 **Die Betriebe dürfen durch das neu entstandene Baurecht im Geltungsbereich WA Bebauungsplan „Nördliche Kalkofenstraße“ keine Nutzungsbeschränkung erfahren.**
 - 8.3 **Der Immissionsschutz zu den oben genannten Betrieben, ist auf Kosten des Bauwerbers baulich herzustellen (z.B. Anordnung und Ausrichtung der Aufenthaltsräume nach Süden).**

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1. Grundstücksgrenzen
2. Flurnummer
3. best. Hauptgebäude mit Haus Nr.
4. bestehende Nebengebäude
5. Grünfläche Bestand
6. Bestand versiegelt, Entsiegelung und Begrünung zulässig
7. Vorschlag Bebauung
8. bestehende Bäume innerhalb der Umfassung

C. HINWEISE DURCH TEXT

1. Der Geltungsbereich grenzt an den Wildbach Lainbach und liegt im 60 m-Bereich des genehmigungspflichtigen Gewässers. Für alle Anlagen, die sich innerhalb des 60 m Bereiches befinden, ist unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht, ein formloser Antrag auf Genehmigung nach § 36 WHG i.V.m. Art. 20 BayWG beim Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen einzureichen. In der wasserrechtlichen Genehmigung enthaltene Auflagen und Bedingungen müssen eingehalten werden.
- 2,3,4,5 und 6. entfallen
7. Die Entsorgung von Laub und Schnee in den Lainbach ist nicht zulässig.
8. Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage und zentrale Abwasserentsorgungsanlage anzuschließen.
9. Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflastersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.
10. Die weiteren wasserwirtschaftlichen Hinweise sind im Abschnitt IX. der Begründung zu lesen, sie sind genau und vollständig einzuhalten.
11. Die Einbindung von der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde von der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen bestätigt, siehe Begründung VIII.

D. VERFAHRENSHINWEISE

1. Das Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt.
2. Der Gemeinderat Wackersberg hat in der Sitzung vom 9. April 2013 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am 15. April 2013 ortsüblich bekanntgemacht. (§2 Abs.1 BauGB).
3. Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21. Januar 2014 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27. Januar 2014 bis 20. März 2014 beteiligt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21. Januar 2014 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27. Januar 2014 bis 20. März 2014 öffentlich ausgelegt.
5. Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 6. Mai 2014 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21. Mai 2014 bis 23. Juni 2014 erneut beteiligt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 6. Mai 2014 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21. Mai 2014 bis 23. Juni 2014 erneut öffentlich ausgelegt.
7. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 12. August 2014 den Bebauungsplan in der Fassung vom 12. August 2014 gemäß § 10 Abs. 1 als Satzung beschlossen.

Wackersberg, den

Alois Bauer, 1. Bürgermeister

Wackersberg, den

Alois Bauer, 1. Bürgermeister

GEMEINDE WACKERSBERG

LANDKREIS BAD TÖLZ - WOLFRATSHAUSEN
BACHSTR. 8 83646 WACKERSBERG



BEBAUUNGSPLAN "NÖRDLICHE KALKOFENSTRASSE"

Die Gemeinde Wackersberg erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 1a, 3, 4, 8 und 9 sowie 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

Verfahren nach § 13a BauGB
Fassung vom 12. August 2014

erstellt von:
JOSEF SINGHAMMER
ARCHITEKT-ORTSPLANER-ENERGIEBERATER

LÄNGENSTRASSE 7 · 83646 ARZBACH
TEL 08042 - 4800 · FAX 08042 - 9423
BUERO@JOSEF-SINGHAMMER.DE · WWW.JOSEF-SINGHAMMER.DE