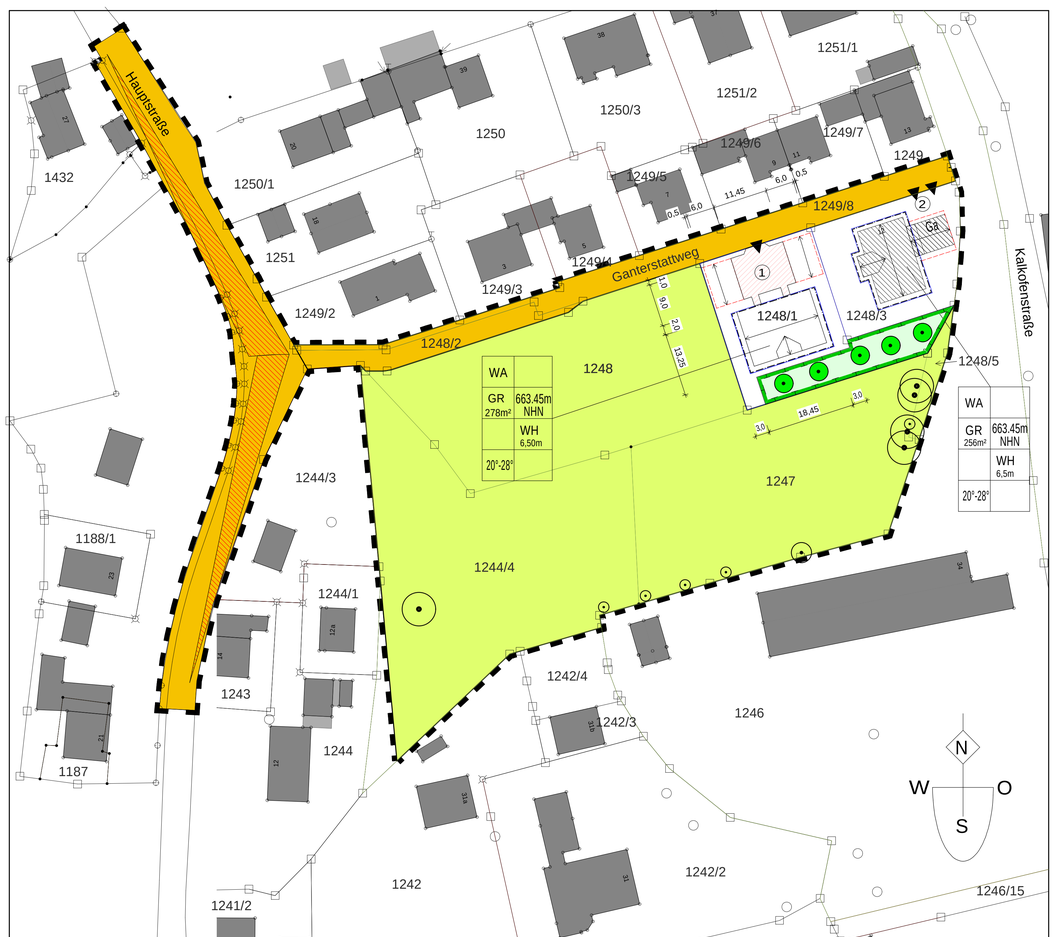
LAGEPLAN M= 1:500



Bebauungsplan "Südliche Ganterstatt"
Gemeinde Wackersberg
Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen

Die Gemeinde Wackersberg erlässt gemäß der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), i.V.m. Art.81 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

WA — Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 GR 278 — Die zulassige GR für das Hauptgebäude der Parzelle 1 beträgt max. 192 m²,pro Hauptgebäude sind zusätzlich Terrassen mit einer GR von jeweils max. 32m² sowie im Umfang von insgesamt jeweils weiteren 54 m² vor die Außenwand vortretende Bauteile und untergeordnete Vorbauten (wie z.B. Balkone,eingeschossige Erker, Wintergärten, Außentreppen, Eingangsüberdachungen) zulässig. Jeder Doppelhaushälfte der Parzelle steht die Hälfte der festgesetzten GR zu.

GR 256 — Die zulassige GR für das Hauptgebäude der Parzelle 2 beträgt max. 170 m²; zusätzlich sind Terassen mit 32m² sowie weitere 54m² für vor die Außenwand vortretende Bauteile und untergeordnete Vorbauten (wie z.B. Balkone, eingeschossige Erker, Wintergärten, Außentreppen, Eingangsüberdachungen) zulässig.

3.2 — Die zulässige GR darf durch die Grundfläche der in §19 Abs.4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen der Parzelle 1 um 270m² und Parzelle 2 um 170 m² überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8.

3.3 6,50 — Traufseitige Wandhöhe vom Hauptgebäude als Höchstmaß mit 6,50m von Oberkante Rohdecke im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

3.4 — Traufseitige Wandhöhe vom Quergiebel als Höchstmaß mit 7,50m von Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

4. Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlage

4.1 — Baugrenze
Die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO sind einzuhalten

4.2 — Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss für das Hauptgebäude der Parzelle 1 wird auf 663.45 m NHN festgesetzt.

4.3 Ga — Fläche für Garage und Nebenanlagen

5. Verkehrsflächen

5.1 — Öffentliche Verkehrsfläche

5.2 — Grundstücksteinfahrten

5.3 — Garagenzufahrten, Stellplätze und Hofflächen sind wasserdurchlässig auszuführen.

5.4 — Private Garagenvorplätze

5.5 — Die privaten Garagenvorplätze dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.

5.6 — Sichtfeld

6. Grünflächen, Grünordnung

6.1 — Die Ausgleichsfläche ist mit 5 Obstbäumen zu bepflanzen
Hochstamm 3xv StU 16-18 cm
Als Maßname A1:
B431 Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland junge Ausbildung

6.2 — Vorhandener Baumbestand

6.3 — Einfriedungen sind sockellos auszuführen

6.4 — Fläche für die Landwirtschaft

7. Baugestaltung

7.1 — Firstrichtung zwingend, Satteldach

7.2 8,30 — Maßangabe in Meter, z.B. 8,30 m

7.3 — Doppelhäuser sind als gestalterische Einheit auszuführen.

7.4 — Dachneigung für Haupt- und Nebengebäude mit einer beidseitig gleichen Neigung von 20° bis 28° zulässig.
Bei Doppelhaushälften müssen die Dächer in gleicher Dachneigung ausgeführt werden.

7.5 — Dachgauben und Dacheinschnitte sind nicht zulässig

7.6 — Quergiebel sind zulässig, wenn sie 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten. Pro Gebäudeseite ist nur ein Quergiebel zulässig. Der First des Quergiebels muss mindestens 30cm unterhalb des Hauptfirstes liegen. Bei Doppelhäusern ist der Quergiebel nur mittig an der Gebäudelängsseite zulässig.

B. HINWEISE

1. Planzeichen

1.1 — Bestehende Grundstücksgrenze

1.2 1248 — Flurstücksnummer

1.3 — Geplante Grundstücksgrenze

1.4 1 — Baugrundstücksnummer (z.B. 1)

1.5 — Bestehende Gebäude

2. Pflanzliste

Heimische Obstbäume

Malus domestica "Topaz"	Apfelbaum
Malus sylvestris	Holzapfel
Pyrus	Birnbaum
Prunus	Kirschbaum

3. Entwässerung

Für das abfließende, unverschmutzte Niederschlagswasser gelten die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW). Kann die Flächenversickerung nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung über Sickerschächte ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine der vorgenannten Lösungen ausschließen. In diesem Fall ist eine ausreichende Vorreinigung vorzuschalten. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist durch ein Gutachten nachzuweisen. Jedem Baugesuch ist ein Niederschlagswasserentwässerungsplan beizufügen. Das Regelwerk Arbeitsblatt DWA-A 138 und Merkblatt DWA M 153 sind zu beachten. Die Regelwerke werden zur Einsicht in der Gemeindeverwaltung bereit gehalten.

4. Starkniederschläge und Grundwasser

Die im Planungsgebiet nicht bekannten Grund- und Hochwasserstände liegen in der Eigenverantwortung der Bauwerber, Ermittlungen der Grund- und Hochwasserstände sind vor Freistellungsmitteilung oder vor Genehmigung des Bauantrags durchzuführen.
Bei Hochwasserereignissen kann ein Eindringen von Grundwasser in die Kellergeschosse nicht ausgeschlossen werden. Es wird dringlich empfohlen, die Kellergeschosse wasserdicht auszuführen.
Bei einer zu erwartenden Bauwasserhaltung 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.

5. 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 Altlasten bzw. Bodenverunreinigungen hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen. Die Aushubmaßnahme ist dann zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

6. 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 Abwassersatzung zu erfolgen.
Es besteht kein Anspruch auf einen Freispiegelkanal, sodass ggf. eine Schmutzwasserhebeanlage notwendig ist. Jedem Baugesuch ist ein Entwässerungsplan beizufügen.

7. Landwirtschaft und Sondergebiete

7.1 Im Baugebiet haben die Bauwerber die landwirtschaftlichen Immissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubentwicklungen) die von angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen ausgehen, unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.

7.2 Im Baugebiet haben die Bauwerber die Immissionen aus den Sondergebieten der nord-östlich gelegenen bestehenden Feuerwehr, sowie für Immissionen vom bestehenden süd-östlich gelegenen Kindergarten, unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.

8. Freiflächengestaltungsplan

Jedem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan mit den zur Verfügung zu stellenden Ausgleichsflächen beizufügen.

9. Örtliche Bauvorschrift

Die Ortsgestaltungssatzung (OGS) der Gemeinde Wackersberg vom 01.01.2018 ist einzuhalten.
Die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Wackersberg vom 10.02.2021 ist einzuhalten.

10. Immissionsschutz

Bei der Errichtung von Luft- Wärmepumpen sollte diese dem Stand der Technik entsprechen.
Das bedeutet, dass nach dem Stand der Technik bei einem Schallleistungspegel der geplanten Anlage von 50 dB(A) ein Mindestabstand zu schutzbedürftigen Nachbarräumen im Sinne der DIN 4109 von 7 m einzuhalten ist.
Luft- Wärmepumpen die der Festsetzungen enthaltenen Schallleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen.
Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung des in den Festsetzungen genannten Wertes der Bauherr verantwortlich. Hinweise dazu gibt der Leitfaden des Landesamtes für Umwelt, einsehbar unter:
http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_geraeusche_teil3_luftwaermepumpen.pdf

11. Grundstücksteilung

Bei Grundstücksteilung sind notarielle Dienstbarkeiten für die Erschließung zu beurkunden und die Eigenständigkeit der Gebäudeteile ist zu gewährleisten.

C. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO.
Zuwiderhandlung gegen die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, durch Beseitigung, wesentliche Beeinträchtigung oder Zerstörung, erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Wackersberg hat in der Sitzung am 12.12.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans "Südliche Ganterstatt" beschlossen.
Der Beschluss wurde am 01.08.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan in der Fassung vom _____ wurde von _____ bis _____ durchgeführt.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurden in der Zeit vom _____ bis _____ durchgeführt.

4. Der am _____ gebilligte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.

6. Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung des am _____gebilligten Entwurfs in der Fassung vom _____ wurde in der Zeit vom _____ bis _____ gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

7. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange des am _____gebilligten Entwurfs in der Fassung vom _____ wurde in der Zeit vom _____ bis _____ gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

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

Wackersberg, den _____

Siegel

_____
Jan Göhzold , Erster Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Wackersberg, den _____

Siegel

_____
Jan Göhzold , Erster Bürgermeister

GEMEINDE WACKERSBERG

Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen

Bebauungsplan
"Südliche Ganterstatt"

Vorentwurf
Fassung vom
09.08.2024

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

Planstand: 09.08.2024