



## 2. Änderung des Bebauungsplans „Längentalstraße Süd“ Gemeinde Wackersberg Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen



### Präambel

Die Gemeinde Wackersberg erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches – BauGB - i.V. m. § 13a BauGB, des Art. 79 Abs. 1 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO- und des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO – für den Freistaat Bayern folgenden

### **Bebauungsplan „Längentalstraße Süd“, 2. Änderung, als Satzung.**

### 1. Festsetzungen durch Text

a) Folgende Festsetzungen des Bebauungsplans „Längentalstraße Süd“ werden wie folgt geändert:

#### **B 1.3.2 Gebäudehöhen**

Die maximal traufseitige Wandhöhe, gemessen von Oberkante Rohfußboden im EG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, wird für das Allgemeine Wohngebiet und das Mischgebiet auf 6,50 m festgesetzt, für die dazwischenliegenden verketteten kleineren Gebäude im MI 2 auf 4,50 m.

Für die Parzellen 1-3 wird auf Grund der schalltechnischen Berechnungen für die Hauptgebäude eine Firsthöhe von min. 9,20 m über dem geplanten Gelände oder dem durch das Planzeichen 7.8 festgelegten Rohfußboden im Erdgeschoss und für die dazwischenliegenden verketteten kleineren Gebäude eine Firsthöhe von min. 6,40 m über dem geplanten Gelände oder dem durch das Planzeichen 7.8 festgelegten Rohfußboden im Erdgeschoss festgesetzt.

Für die Doppelhäuser auf den Parzellen 9-12 wird auf die traufseitige Wandhöhe, gemessen von Oberkante Rohfußboden im EG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, auf zwingend 6,50 m festgesetzt.

#### **B 1.4 Wohneinheiten**

Im Allgemeinen Wohngebiet werden max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zugelassen, im Mischgebiet ebenfalls max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude. Bei Doppelhäusern bezieht sich die Anzahl der Wohneinheiten auf die Doppelhaushälfte.

#### **B 6.1 Geländemodellierung**

Bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen darf die natürliche Geländeoberfläche im Umgriff der Anlage um maximal 0,5 m abgetragen oder aufgeschüttet werden.

b) Folgende Festsetzungen des Bebauungsplans „Längentalstraße Süd“ entfallen:

#### **A 3.2 Geschossflächenzahl** (z.B. GFZ = 0,5)

#### **B 6.1 Geländemodellierung**

Abweichungen sind bei der Gemeindeverwaltung zu beantragen.

#### **B 8.1 Abstandsflächen**

Ansonsten gilt die Abstandsregelung der Art.6 BayBO.

c) Folgende Planzeichen des Bebauungsplans „Längentalstraße Süd“ entfallen:

Nordwestlich der Parzelle Nr.1 im Mischgebiet entfällt in der Maßkette die Angabe „3,5“.

d) Folgende Festsetzungen werden in den Bebauungsplan „Längentalstraße Süd“ aufgenommen:

#### **B 10 Ausnahmen**

##### **B 10.1 Balkone**

Ausnahmsweise können im Allgemeinen Wohngebiet Balkone bis zu einer tiefe von max. 1,25 m und einer Länge von max. 13,00 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Die Maximallänge ist pro Fassade anzusetzen. Die Zusammenführung von 2 Balkonen über eine Gebäudeecke hinaus ist zulässig.

Ausnahmsweise können im Mischgebiet Balkone bis zu einer tiefe von max. 1,25 m und einer Länge von max. 18,00 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Die Maximallänge ist pro Fassade anzusetzen. Die Zusammenführung von 2 Balkonen über eine Gebäudeecke hinaus ist zulässig.

#### **B 10.2 Außentreppen**

Ausnahmsweise können im Mischgebiet und im Allgemeinen Wohngebiet Kelleraußentreppen sowie deren Überdachungen, soweit diese parallel zur Fassade angeordnet werden, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Pro Bauparzelle ist maximal eine Kelleraußentreppe zulässig. Einhausungen sowie Außentreppen die in die Obergeschosse führen sind unzulässig.

#### **B 6 Geländemodellierung**

#### **B 6.3 Abgrabungen im MI 2**

Sollen auf der Nordseite des Mischgebiets 2 (MI2) Abgrabungen vorgenommen werden, ist die Differenz vom Urgelände zum geplanten Gelände als Aufschlag zur festgelegten Mindestfirsthöhe in dem jeweiligen Bereich (Hauptgebäude oder der dazwischenliegenden verketteten kleineren Gebäude) zu berechnen, um die Geräuschabschirmwirkung zum südlich gelegenen WA zu gewährleisten.

### 2. Hinweis

e) Folgende Hinweise werden in den Bebauungsplan „Längentalstraße Süd“ aufgenommen oder ergänzt:

#### **C 2.3 Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen**

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Ausfälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlast hindeuten, sind unverzüglich das Landratsamt sowie das Wasserwirtschaftsamt Weilheim zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art 1 BayBodSchG).

Ansonsten gelten weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplans „Längentalstraße Süd“ in der Fassung vom 16.04.2019, sowie dessen 1. Änderung in der Fassung vom 13.08.2019.

### 3. Inkrafttreten

Mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt die 2. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

### 4. Verfahrensvermerke

1. Die Gemeinde Wackersberg hat in seiner Sitzung vom 17.03.2020 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Längentalstraße Süd“ beschlossen. Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 15.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.04.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.04.2020 bis 26.05.2020 beteiligt.
3. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.04.2020 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.04.2020 bis 26.05.2020 öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.06.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut in der Zeit vom 15.06.2020 bis 06.07.2020 beteiligt.
5. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.06.2020 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut in der Zeit vom 15.06.2020 bis 06.07.2020 öffentlich ausgelegt.
6. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 14.07.2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 09.06.2020 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Wackersberg, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Jan Göhzold, 1. Bürgermeister

Siegel

7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 17.07.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Wackersberg, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Jan Göhzold, 1. Bürgermeister

Siegel