

Festsetzungen durch Planzeichen und Text

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweisen, Abstandsflächen, Gestaltung**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.1.1 Sondergebiet für Freizeit und Erholung (§ 11 BauNVO)
Die Bauflächen innerhalb der Baufelder SO 1 bis 6 sind als "Sondergebiet für Freizeit und Erholung" festgesetzt.
- 1.1.1.1 In Baufeld SO 6 "Photovoltaikanlagen mit der Funktion als Carport" sind folgende bauliche Anlage gemäß § 11 BauNVO zulässig:
- die Erstellung von Carports als Unterkonstruktion für den Aufbau von aufgeständerten, nicht drehbaren Solarmodulen
- Transformator-Stationen, ausschließlich zur Umwandlung der Spannungen sowie zur Einspeisung des im Gebiet erzeugten Stroms
- 1.2 Maß der Nutzung
- 1.2.1 In Baufeld SO 6 wird die höchstzulässige Nutzung neuer Gebäude durch folgende Parameter bestimmt:
- | | | |
|---|---|--|
| Art der baulichen Nutzung, Bezeichnung des Baufelds, z.B. Sondergebiet Carport mit Photovoltaik | SO 6.1
Carport mit Photovoltaik
AH: 3,50m | maximal zulässige Anlagenhöhe (AH) in m, gemessen senkrecht von Oberkante natürliches Gelände bis zum höchsten Punkt des Einzelmoduls |
|---|---|--|

- 1.3 Baugrenzen, Abstandsflächen
- 1.3.1 Grenze der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze, Abgrenzung der Baufelder)
- 2. Verkehrsflächen**
- 2.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie und anbaufreier Zone (Abstand zum Fahrbahnrand 20 m)
- 2.2 private Verkehrsflächen
- 2.3 Fußwegeverbindungen zu Parkplätzen und Bushaltestellen
- 2.4 Bereich für Ein- u. Ausfahrten: Ein- und Ausfahrten sind ausschließlich in diesem vorgegebenen Bereich zulässig.
- 2.5 Sichtdreiecke, in diesem Bereich ist jede Sichtbehinderung über 0,80 m, gemessen ab OK Fahrbahn, unzulässig.
- 2.6 Radweg

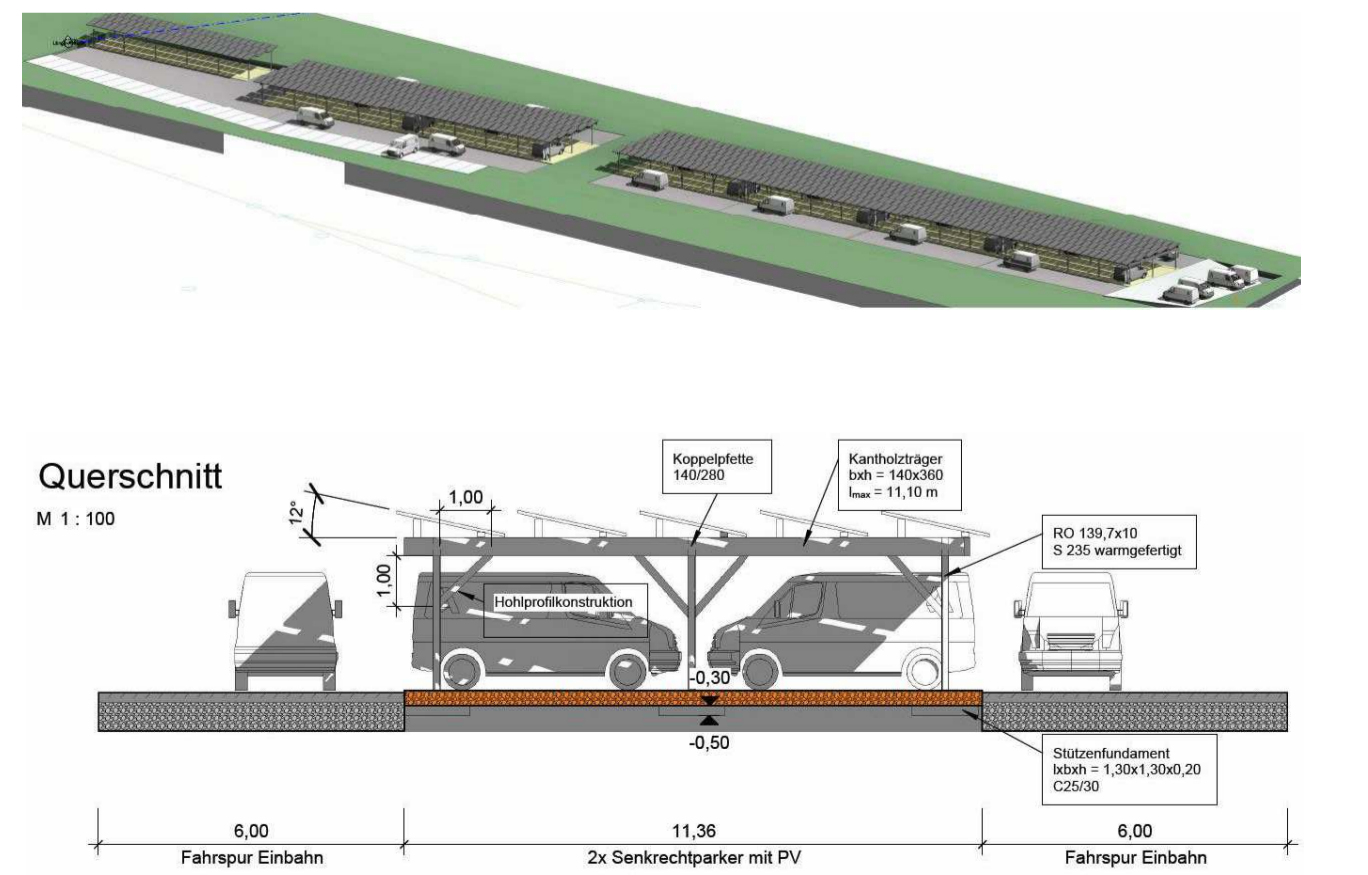
- 3. Flächen für Nebenanlagen sowie für Garagen und Stellplätze**
- 3.1 offene Stellplätze, Dimensionierung für Pkw
- 3.2 Garagen und Stellplätze sind nur auf den gekennzeichneten Flächen gemäß Ziffer 3.1 oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.
- 3.3 Die offenen Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden. Als wasserdurchlässig gelten Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Rasenfugensteine mit mind. 10 mm Fuge, Schotterrasen sowie Drainagepflaster mit mind. 50 % Wasserdurchlässigkeit.
- 3.4 Freistehende, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (hierunter fallen auch nichtgenehmigungspflichtige Bauwerke) können bis zu einer Grundfläche von maximal 25 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

- 4. Grünordnung**
- 4.1 Gehölzarten und Qualitäten
- Für öffentliche und private Grünflächen sind ausschließlich heimische Gehölzarten zulässig. Beispiele sind in der nachstehende Liste aufgeführt (in Klammern die Angabe der Mindestqualität)
- (1) **Bäume I. Ordnung (Sol. mB. StU. 12/14)**
- | | |
|---------------------|---------------|
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Tilia cordata | Winter-Linde |
- (2) **Bäume II. (Sol. mB. StU. 12/14)**
- | | |
|------------------|--------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Ainus glutinosa | Schwarz-Erle |
| Betula pendula | Birke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
- (3) **Sträucher (Heister 2xv, H 60-100)**
- | | | | |
|--------------------|------------------------|---------------------|-----------------------|
| Berberis vulgaris | Berberitze | Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel | Corylus avellana | Haselnuss |
| Crataegus monogyna | Eingriffel. Weißdorn | Crataegus laevigata | Zweigriffel. Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Pflaferhütchen | Ligustrum vulgare | Gewöhnl. Liguster |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche | Prunus spinosa | Schlehe |
| Prunus padus | Gewöhl. Traubenkirsche | Rhamnus catharticus | Kreuzdorn |
| Rhamnus frangula | Gemeiner Faulbaum | Salix caprea | Sal-Weide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder | Viburnum opulus | Wasser-Schneeball |
- Standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen.
- 4.2 Nicht verwendet werden dürfen Lebensbäume, Zypressen und Wacholder sowie alle blau- und gelbnadelige sowie rolllaubige Zuchtförmigen. Die Verwendung von Formgehölzen (z.B. Hänge-, Pyramiden oder Säulenformen) ist nicht zulässig.

- 4.3 Flächen für Baumstandorte: Die Flächen sind mit einer extensiven Rasenmischung (z. B. RSM 7.2.1 Landschaftsrasen oder andere artenreiche, extensive Mischungen) zu begrünen. Die Gestaltung als Schotterrasen ist zulässig.
- 4.4 heimischer Einzelbaum zu pflanzen, Mindest-Pflanzqualität gemäß Ziffer 4.1 Liste (2). Eine geringe Abweichung der Baumstandorte von der dargestellten Lage ist zulässig.
- 4.5 heimische Sträucher zu pflanzen, Mindest-Pflanzqualität gemäß Ziffer 4.1 Liste (3). Eine geringe Abweichung der Gehölzstandorte von der dargestellten Lage ist zulässig.
- 4.6 Alle zwischen den Gebäuden und Verkehrsflächen verbleibenden Freiflächen sind landschaftsgerecht zu begrünen. Dazu sind heimische Gehölzarten in der Qualität der Ziffer 4.1 zu verwenden.
- 4.7 Nicht anwachsende Gehölze sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen haben den Güteanforderungen der entfallenen Bepflanzung zu entsprechen.
- 4.8 Befestigte Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Der Belag ist wasserdurchlässig auszuführen (z.B. wassergebundene Decke, Rasenpflaster od. -gitter).

- 5. Flächen für Landwirtschaft und Wald**
- 5.1 Fläche für Landwirtschaft
- 6. Sonstige Planzeichen**
- 6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung
- 6.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Blomberg". Der Bebauungsplan "Blomberg" in der Fassung vom 05.08.2008 sowie dessen 1. und 2. Änderung gilt im Übrigen in seinem Umgriff vollinhaltlich.
- 6.3 Verbindliche Maße, Angaben in Meter

- Hinweise durch Planzeichen und Text**
1. Grundstücksgrenze mit Flurnummer
2. bestehende Gebäude mit Angabe der Firstrichtung
3. geplante Gebäude mit Angabe der Firstrichtung (Beispiel für Form und Situierung der Baukörper)
4. bestehendes Pumpwerk
5. bestehende Bushaltestelle
6. vorhandene Wander- und Radwege mit Unterführung der B 472
7. Höhenlinien (in Meterabstände) mit Angabe Höhenmeter, Bestand gemäß Tachymeteraufnahme vom 03.07.1997
- 8.
9. nach Art. 13d BayNatSchG geschützte Biotope gemäß LP (mit amtlicher Nummer) und Vegetationsaufnahme Herbst 2006
10. Gehölze entfallend; entfallende Bäume sind durch heimische Baum- und Strauchpflanzungen zu ersetzen; Mindestqualität gemäß Ziffer 4.1.
11. 3D- Ansicht und technischer Aufbau/ Querschnitt der geplanten Carport- Anlagen mit Photovoltaik, Ingenieurbüro FEY, Stand 23.05.2022



3. Änderung Bebauungsplan "Blomberg", Gemeinde Wackersberg

Präambel

Aufgrund der

- §§ 2, 10 und 13a des **Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist,
- des Art. 23 der **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 ist,
- der **Bayerischen Bauordnung (BayBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 geändert worden ist,
- der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- der **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist und
- des **Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG)** vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist

erlässt die Gemeinde Wackersberg folgenden Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung als **Satzung**.

- Verfahrensvermerke**
1. Aufstellungsbeschluss am 14.06.2022
 2. Billigung des Planentwurfs i. d. F. v. am
 3. Behördenbeteiligung und Beteiligung der Öffentlichkeit vom bis
 4. Behandlung der Anregungen und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen am
 5. Billigung des überarbeiteten Planentwurfs i. d. F. vom
 6. Erneute Behördenbeteiligung und erneute Beteiligung der Öffentlichkeit vom bis
 7. Behandlung der Anregungen, Abwägung der eingegangenen Stellungnahme am
 8. Satzungsbeschluss am
- Wackersberg, den
Jan Göhzold
1. Bürgermeister
- Siegel
9. Ausgefertigt, Wackersberg, den
Jan Göhzold
1. Bürgermeister
- Siegel
10. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Bei der Bekanntmachung wurde auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Ferner wurden dort auch die vorgeschriebenen Hinweise gem. § 44, Abs. 5 und § 215, Abs. 2 BauGB aufgenommen.
- Wackersberg, den
Jan Göhzold
1. Bürgermeister
- Siegel

Gemeinde Wackersberg
Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen



3. Änderung Bebauungsplan "Blomberg" auf einer Teilfläche Fl.Nr. 1029/3, Gemarkung Wackersberg gem. §13 BauGB

Planung Städtebau und Grünordnung:
Prof. Dr. Ulrike Probst-Haider
Freie Landschaftsarchitektin BDLA, Stadtplanerin SRL, BayAK
Bearbeitung: Prof. Dr. Ulrike Probst-Haider

Bad Kohlgrub, den 09.08.2022

U. Probst-Haider

Dr. Ulrike Probst-Haider