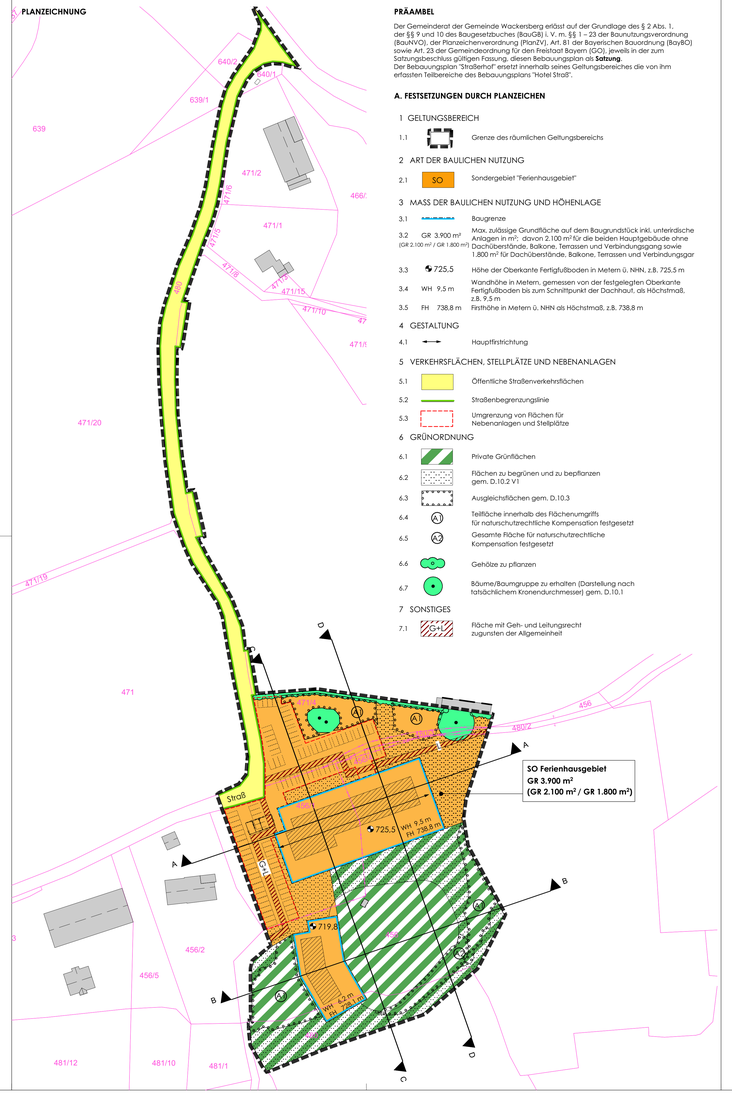
PLANZEICHNUNG



PRÄAMBEL

Der Gemeinderat der Gemeinde Wackersberg erließ auf der Grundlage des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. §§ 1 – 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung, diesen Bebauungsplan als **Satzung**.
Der Bebauungsplan "Straßerhof" ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches die von ihm erfassten Teilbereiche des Bebauungsplans "Hotel Stadl".

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1 GELTUNGSBEREICH

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 SO Sondergebiet "Ferienhausgebiet"

3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG UND HÖHENLAGE

3.1 Baugrenze

3.2 GR 3.900 m²
(GR 2.100 m² / GR 1.800 m²) Max. zulässige Grundfläche auf dem Baugrundstück inkl. unterirdische Anlagen in m²; davon 2.100 m² für die beiden Hauptgebäude ohne Dachüberstände, Balkone, Terrassen und Verbindungsgang sowie 1.800 m² für Dachüberstände, Balkone, Terrassen und Verbindungsgar

3.3 725,5 Höhe der Oberkante Fertigfußboden in Metern ü. NHN, z.B. 725,5 m

3.4 WH 9,5 m Wandhöhe in Metern, gemessen von der festgelegten Oberkante Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Dachhaut, als Höchstmaß, z.B. 9,5 m

3.5 FH 738,8 m Firsthöhe in Metern ü. NHN als Höchstmaß, z.B. 738,8 m

4 GESTALTUNG

4.1 Hauptfirstrichtung

5 VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

5.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

5.2 Straßenbegrenzungslinie

5.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

6 GRÜNORDNUNG

6.1 Private Grünflächen

6.2 Flächen zu begrünen und zu bepflanzen gem. D.10.2 V1

6.3 Ausgleichsflächen gem. D.10.3

6.4 A1 Teilfläche innerhalb des Flächenumgriffs für naturschutzrechtliche Kompensation festgesetzt

6.5 A2 Gesamte Fläche für naturschutzrechtliche Kompensation festgesetzt

6.6 Gehölze zu pflanzen

6.7 Bäume/Baumgruppe zu erhalten (Darstellung nach tatsächlichem Kronendurchmesser) gem. D.10.1

7 SONSTIGES

7.1 SKN Fläche mit Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit

B. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

...

C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1 Gebäudebestand

2 vorgeschlagene Form der Baukörper

3 zu entfernendes Gebäude

4 Grundstücksgrenze

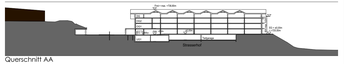
5 Grundstücksgrenze, aufzuheben

6 456/1 Flurstücksnummer, z.B. 456/1

7 Schwimmteich

8 Vorgeschlagene Anordnung der Stellplätze

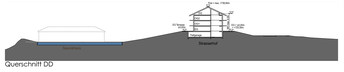
9 Schemaskizze: Schnitte



Querschnitt AA

Querschnitt BB

Querschnitt CC



Querschnitt DD

D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 Art der baulichen Nutzung (Sondergebiet SO Ferienhausgebiet)

1.1 Festgesetzt wird ein Sondergebiet Ferienhausgebiet gem. § 10 BauNVO. Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Ferienwohnungen.

1.2 Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind folgende Nutzungen zulässig:
- Ferienwohnungen, die dazu bestimmt sind auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen;
- Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und für sportliche Zwecke, z.B. Wellnessbereich mit Schwimmbad
- Anlagen gem. § 14 BauNVO
- Wohnung für Betriebsleitung
- Stellplätze.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung maßgeblichen Grundstücke sind die Grundstücke Fl.Nrn. 456/1(Teilfläche), 456 (Teilfläche), 471/4 (Teilfläche), 456/4 (Teilfläche), 480/3, 480/2 (Teilfläche), 460 (Teilfläche) im Bereich des festgesetzten Sondergebietes.

2.2 Im Sondergebiet darf die gem. Planzeichnung festgesetzte Grundfläche durch die Grundfläche baulicher Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Gesamtgrundfläche von bis zu 7.800 m² überschritten werden.

2.3 Die Wandhöhe des Bauraumes mit einer zulässigen Wandhöhe von 9,50 m bezieht sich auf die Höhe der Oberkante Fertigfußboden von 725,5 m ü. NHN im DHHN2016 und für den Bauraum mit einer zulässigen Wandhöhe von 6,2 m auf die Höhe der Oberkante Fertigfußboden von 719,8 m ü. NHN im DHHN2016 (unterer Bezugspunkt). Der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe entspricht dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der aufgehenden Wand.

2.4 Im Bauraum mit einer zulässigen Wandhöhe von 9,50 m darf die Oberkante Fertigfußboden zur Errichtung einer Lobby mit Bewirtungsfläche und Erschließungsbereich um bis zu 0,5 m unterschritten werden.

3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Im Sondergebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.

3.2 Die Baugrenzen dürfen für die Herstellung eines Verbindungsganges zur Verbindung der Baukörper überschritten werden, wenn dieser eine Breite von 5,0 m nicht überschreitet.

4 Nebenanlagen und Stellplätze

4.1 Im Sondergebiet sind Nebenanlagen, Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze zulässig. Hiervon ausgenommen sind Zufahrten und Wege.

4.2 Im Bereich der gem. Planzeichnung festgesetzten Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze ist entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze die Errichtung einer Hanggarage mit einer Länge von bis zu 65 m und einer Tiefe von bis zu 7 m zulässig. Die lichte Höhe darf 3,20 m über der Höhe Oberkante Fertigfußboden von 725,5 m ü. NHN im DHHN2016 nicht überschreiten.

4.3 Je Ferienwohnung ist ein Stellplatz herzustellen.

4.4 Im Planungsgebiet ist eine Teichanlage mit einer maximalen Fläche von 3.500 m² und Stegen herzustellen.

5 Geh- und Leitungsrechtflächen

5.1 Von der festgesetzten Lage und Größe der im Plan festgesetzten Dienstbarkeitsflächen kann ausnahmsweise geringfügig abgewichen werden, soweit technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

6 Abstandsflächen

6.1 Es gelten die gesetzlichen Regelungen des Art. 6 BayBO in der jeweils gültigen Fassung.

6.2 Abweichend von D.6.1 ist im Bereich der gem. Planzeichnung festgesetzten Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze die Errichtung einer Hanggarage mit einer Länge von bis zu 65 m an der Grundstücksgrenze zu Fl.Nr. 456/2 zulässig.

7 Abweichungen von der Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Wackersberg

7.1 Balkone sind mit einer Tiefe von bis zu 2,0 m zulässig.

7.2 An Hauptgebäuden sind Dachüberstände allseitig von bis zu 2,20 m zulässig.

7.3 Auf Hauptgebäuden sind je Dachseite maximal 6 Quergiebel mit einer maximalen Breite von jeweils 5,80 m zulässig. Die Gesamtbreite der Quergiebel je Dachseite (gemessen an dessen Außenwänden) darf maximal 2/3 der Gebäudelänge (gemessen an der Dachtraufe) nicht überschreiten.

7.4 Zur Einhaltung der erforderlichen Sichtdreiecke im Bereich von Grundstückseinfahrten, Straßeneinmündungen bzw. Straßenkreuzungen sind frei stehende Einzelbäume als Hochstämme mit einem Kronensatz ab 1,80 m zulässig.

7.5 Im Bereich mit einer zulässigen Wandhöhe von 6,20 m ist die Dacheindeckung mit Holzschindeln zulässig.

7.6 Höhere Stützwände können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese zur Herstellung oder Sicherung von Infrastruktureinrichtungen notwendig sind.

8 *Immissionsschutz*

8.1 *Wird bei Bedarf nach Vorliegen des Schallgutachtens ergänzt.*

9 Einfriedungen

9.1 Abweichend zur Gestaltungssatzung sind zur Einhaltung der erforderlichen Sichtdreiecke im Bereich von Grundstückseinfahrten, Straßeneinmündungen bzw. Straßenkreuzungen frei stehende Einzelbäume als Hochstämme mit einem Kronensatz ab 1,80 m zulässig.

10 Grünordnung

10.1 Zur vollständigen Vermeidung eines Eingriffs sind der schutzwürdige Einzelbaum und die Baumgruppe gem. Planzeichen A.6.7 zu erhalten. Etwaige Ausfälle sind gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

10.2 Zur teilweisen Vermeidung von Eingriffen werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:
- V1 Die gem. Planzeichen Ziff. A.6.2 festgesetzten Flächen sind naturnah zu begrünen und mit Bäumen und Großsträuchern zu bepflanzen. Hierzu sind die nicht durch Stellplätze, Wege, Zufahrten und Nebenanlagen überbauten oder unterbauten Flächen insgesamt mindestens 22 Bäume gem. Pflanzliste D.9.7 zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Die gem. Planzeichen A.6.7 als zu erhalten festgesetzten und für den naturschutzrechtlichen Ausgleich erforderlichen Gehölze werden dabei angerechnet.
- V2 Nicht überdachte Stellplätze sind einzugrünen und durch einen Baum pro 3 Stellplätze gem. Pflanzliste D.9.7 zu bepflanzen. Hierbei sind mindestens 25 Bäume zu pflanzen.
- V3 Das Dach der Hanggarage gem. D.4.2 und der unterirdischen Gebäudeteile gem. D.3.2 (Verbindungsgang) ist bei einem Mindestaufbau an Oberboden / Pflanzsubstrat von 15 cm über der Deckenkonstruktion zu begrünen.
- V4 Für die Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen sind ausschließlich Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 2700-3000 Kelvin zu verwenden.
- V5 Das Niederschlagswasser ist im Planungsgebiet zu versickern oder in den naturnah gestalteten Badeteich mit Reinigungszone einzuleiten.
- V6 Zum Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens sind bei Stellplätzen versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

10.3 Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich gemäß Leitfaden werden folgende Maßnahmen festgesetzt:
- A1 In den gem. Planzeichen A.6.3 i.V.m. A.6.4 festgesetzten Flächen ist eine Extensivwiese mit lichtem Laubbaumbestand im Umfang von mind. 1.000 m² herzustellen. Hierbei sind mindestens 10 Laubbäume gem. Pflanzliste D.9.7 zu pflanzen.
- A2 In der gem. Planzeichen A.6.3 i.V.m. A.6.4 festgesetzten Fläche ist eine Schilf- / Reinigungszone am südlichen Rand des Badeteichs durch Pflanzung mit geeigneten Stauden in und am Gewässer im Umfang von mind. 500 m² herzustellen.
- A3 Neupflanzung von 47 gebietsheimischen Einzelbäumen in großer Pflanzqualität gemäß textlicher Festsetzung (Anzahl pro Art und Pflanzqualität gemäß Angabe in der Legende)
- A4 Neupflanzung von Obstbäumen zur Anlage einer Streuobstwiese und Anlage einer Extensivwiese mit hohem Kräuteranteil im Umfang von 742 m² im Geltungsbereich des Grünordnungsplans Golfplatz (Sicherung über Grunddienstbarkeit und städtebaulichen Vertrag)

10.4 Für den Ausgleich gesetzlich geschützter Biotoptypen nach Art. 16 BayNatSchG sind 4.476 m² an Gehölzen zu pflanzen. Hierzu werden die im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen A1 und A3 sowie die im Rahmen des städtebaulichen Vertrags als Ausgleichsmaßname A4 auf dem Golfplatz gepflanzten Gehölze angerechnet.

10.5 Innerhalb der gem. Planzeichen A.6.2 festgesetzten Flächen sind Wege und Zufahrten allgemein zulässig.

10.6 Pflanzgebote und Pflanzbindungen gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25a+b BauGB)

Erhalt von Bäumen und Baumgruppen
Die im Zeichnerischen Teil auf den privaten Grünflächen als „Pflanzbindung Bäume / Sträucher" und als „Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Baumgruppen" dargestellten Bestände sind zu erhalten (Bestandswahrung) und vor Wurzelraumverdichtung und Stammbeschädigung zu schützen (Bestandswahrung). Die Schutzmaßnahmen sind nach DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" durchzuführen.

Pflanzgebote - Allgemeine Pflanzfestsetzungen
Zur Eingrünung und räumlichen Gliederung der bebauten Fläche ist eine Hecke gemäß Pflanzliste um die Terrasse des Hauptgebäudes festgesetzt. Zur nördlichen Abgrenzung des bepflanzten Gebiets ist ebenfalls eine Hecke gemäß Pflanzliste und gem. Planzeichen A.6.6 festgesetzt.

Für alle Gehölzpflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten:
Hochstämme: 3-mal verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm
Stammbüsche: 3-mal verpflanzt, Höhe 150-200 cm
Heckenpflanzen: 2-mal verpflanzt, Höhe 80-100 cm
Solitäre: 3-mal verpflanzt, Höhe 175-200 cm
Sträucher, verpflanzt: 2-mal verpflanzt

Bei Maßnahme A3 gilt zusätzlich:
32 St. Pinus sylvestris – Wald-Kiefer oder gleichwertig (heimisches Nadelgehölz gemäß Pflanzliste) Solitär o. Solitärbaum, mind. 5xv, je 10 St. mit STU 50-60, STU 40-50, STU 30-40 sowie 2 St. mit STU 20-25; 15 St. Betula pendula – Hängen-Birke oder gleichwertig (heimisches Laubgehölz gemäß Pflanzliste): Solitär o. Solitärbaum, mind. 5xv, STU 30-40

10.7 Pflandliste
Als standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher gelten die nachstolgend genannten Gehölze. Es ist auf eine gebietsheimische Herkunft zu achten.

Bäume:
Abies alba (Weiß-Tanne)
Acer campestre (Feld-Ahorn)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Alnus glutinosa (Schwarzerle)
Betula pendula (Hängebirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Picea abies (Rot-Fichte)
Pinus sylvestris (Wald-Kiefer)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Quercus robur (Stieleiche)
Salix spec. (Weide)
Taxus baccata (Gemeine Eibe)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Tilia platyphyllus (Sommer-Linde)
Obstbäume:
Obstbäume heimischer Sorten
kleinkronige Bäume:
Cornus mas (Kornelkirsche)
Crataegus spec. (Weißdorn)
Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Hecken:
Ligustrum vulgare (Liguster)
Taxus baccata (Gemeine Eibe)
Sträucher:
Amelanchier rotundifolia (Gemeine Felsenbirne)
Berberis vulgaris (Berberitze)
Corylus avellana (Hasel)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Crataegus spec. (Weißdorn)
Euonymus europaeus (Europäisches Pfaffenhütchen)
Frangula alnus (Faulbaum)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera caprifolium (Echtes Geißblatt)
Lonicera xylosteum (Wald-Geißblatt)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa arvensis (Feldrose)
Rosa canina (Hundsrose)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa (Trauben-Holunder)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

Gebietsfremde Gehölze:
Ergänzend zu den gebietsheimischen Gehölzen sind innerhalb des Geltungsbereichs auch Gehölze gebietsfremder Herkunft zulässig, beispielsweise die nachfolgend genannten Arten:

Corylus colurna (Türkische Baumhasel)
Liriodendron tulpifera (Tulpenbaum)
Pinus mugo (Berg-Kiefer)
Pinus nigra ssp. nigra (Österreichischen Schwarz-Kiefer)
Potentilla spec. (Fingerkraut in 3-4xv und Farben)

E. HINWEISE DURCH TEXT

10.8 Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

10.9 Standortverschiebungen der gem. Planzeichnung festgesetzten Pflanzgebote sind bei grundsätzlicher Beachtung der sonstigen grünordnerischen Festsetzungen zulässig.

E. HINWEISE DURCH TEXT

1 Verhältnis zu kommunalen Satzungen

1.1 Soweit im Rahmen dieses Bebauungsplanes nichts Abweichendes geregelt ist, gelten die kommunalen Satzungen uneingeschränkt in der zum Zeitpunkt des Bauantrages jeweils gültigen Fassung.

2 Artenschutz

2.1 Nach § 44 BNatSchG ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

2.2 Im Zeitraum vom 1. März bis 30. September ist gem. BNatSchG § 39 Abs. 5 Satz 2) kein Eingriff in Gehölze zulässig jenseits schonender Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung von Zuwachs oder Maßnahmen, die zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit öffentlicher Verkehrswege dienen.

2.3 In Bezug auf den Artenschutz sind die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung des Büros R2 Landschaftsarchitektur vom 14.08.2018 zu beachten. Als Ergebnis der artenschutzrechtliche Relevanzprüfung verbleibt, dass für keine der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden.

2.4 Die aktuelle Situation nach Abbruch des alten Strasserhofs in 2021 stellt sich als Ruderalfläche und bietet für Fledermäuse und Vögel keine geeigneten Fortpflanzungshabitate.

2.5 Ein Vorkommen von Amphibien oder Reptilien ist aufgrund fehlender Zuwanderungsmöglichkeiten weiterhin unwahrscheinlich.

3 Grundwasser

3.1 Sollten Bauwerke, wie z.B. Tiefgaragen und Keller in den Grundwasserkörper hineinreichen, sind diese wasserdicht auszubilden und auftriebssicher herzustellen. Für Bauwerke, die so tief gründen, dass ein Grundwasseraufstau zu erwarten ist, muss ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt werden. Gleiches gilt für eine eventuell erforderliche Bauwasserhaltung.

3.2 Im Hinblick auf die Belange der Grundwasserneubildung und des Bodenschutzes ist die Versiegelung der Bodenflächen zu minimieren. Zur Förderung der Grundwasser-Neubildung sowie zur Minimierung zu entsorgender Wassermengen wurden neue Stellplätze in Straßennähe angeordnet, so dass die Zufahrt möglichst kurz gehalten werden kann. Des weiteren werden die Stellplätze als versickerfähiger Belag, z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, ausgeführt.

4 Niederschlagswasser, Versickerung und Entwässerung

4.1 Für die Beseitigung des Niederschlagswassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Genehmigungsbehörde ist das Landratsamt Bad Tölz - Wolfratshausen

4.2 Die Versickerung wird im Zuge der Baugenehmigung geregelt.

4.3 Bei der Versickerung sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu berücksichtigen. Für die Bemessung und Planung von Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) verwiesen.

4.4 Das Niederschlagswasser der Dachflächen wird über eine naturnahe Filteranlage, z.B. Pflanzenkläranlage, Sedimentationsbecken o.ä., dem Badeteich zugeführt.

4.5 Das Oberflächenwasser sonstiger befestigter Flächen, wie Zufahrten und Wege, die wasserundurchlässige Beläge haben, wird randlich abgeleitet, um am Belagrand oberflächig und möglichst breitflächig innerhalb des Bebauungsplanumgriffs zu versickern.

4.6 Die Rückhaltung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Gartenbewässerung etc. ist zulässig.

4.7 Öffnungen am Gebäude (Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftung, Mauerdurchleitungen, etc.) sind ggf. ausreichend hochzuziehen und gegen eindringendes Wasser zu sichern. Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind baulich zum Schutz vor Überflutung mit einer Überhöhung von mind. 10 cm gegenüber der angrenzenden öffentlichen Straßenfläche auszubilden. Durch die entstehende Bebauung darf es zudem zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (§ 37 WHG).

4.8 In Folge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert.

5 Bodenschutz

5.1 Der Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen, anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben" in der aktuellsten Fassung sollte beachtet werden.

6 Altlasten

6.1 Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Bad Tölz zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

6.2 Bei natürlich vorkommenden geogen arsenhaltigen Böden: Die Handlungsempfehlungen in "Handlungshilfe für den Umgang mit geogen arsenhaltigen Böden" des Bayrischen Landesamts für Umwelt für den Umgang mit geogenem Arsen sind zu beachten.

7 Baumschutz

7.1 Gemäß § 39 BNatSchG ist es verboten, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

7.2 Im vorliegenden Fall werden zwei Gehölze im Rahmen einer Vermeidungsmaßnahme geschont: Die im Zeichnerischen Teil als „Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern" dargestellten Bestände sind zu erhalten und vor Wurzelraumverdichtung und Stammbeschädigung zu schützen (Bestandswahrung). Die Schutzmaßnahmen sind nach DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" durchzuführen.

7.3 Gegf. erforderlich werdende Baumschutzmaßnahmen im Traufbereich der Baumkrone sind verbindlich vorzusehen.

8 Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Sicherung über Grunddienstbarkeit und städtebaulichen Vertrag)

8.1 Außerhalb Geltungsbereichs auf Flächen des Golfplatzes ist eine Neupflanzung von Obstbäumen zur Anlage einer Streuobstwiese und die Anlage einer Extensivwiese mit hohem Kräuteranteil im Umfang von 742 m² herzustellen.

8.2 Für den Ausgleich gesetzlich geschützter Biotoptypen nach Art. 16 BayNatSchG sind im Bereich des Golfplatzes zusätzlich 1.514 m² Gehölze zu pflanzen.

9 *Immissionsschutzfachliche Hinweise für den Bauvollzug*

9.1 *Wird bei Bedarf nach Vorliegen des Schallgutachtens ergänzt.*

10 Sonstiges

10.1 Alle in den Festsetzungen zitierten DIN, Richtlinien und Arbeitsblätter liegen im Rathaus der Gemeinde Wackersberg zur Einsicht bereit oder können beim Beuth-Verlag, Berlin, bezogen werden. Zudem sind alle Normen und Richtlinien im Archiv des Patentamts hinterlegt.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.11.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.11.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

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

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Wackersberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Gemeinde Wackersberg, den .....

..... (Siegel)
Jan Gönzald - Erster Bürgermeister -

7. Ausgefertigt.

Gemeinde Wackersberg, den .....

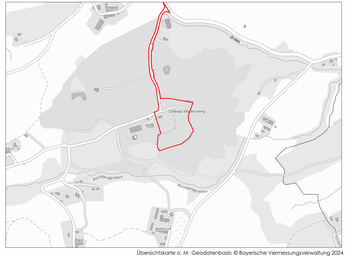
..... (Siegel)
Jan Gönzald - Erster Bürgermeister -

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Wackersberg, den .....

..... (Siegel)
Jan Gönzald - Erster Bürgermeister -

GEMEINDE WACKERSBERG



Überschichtkarte o. M. Geodatenbasis: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG "Straßerhof"

Flurnummer 456/1 (Tfl.), 456 (Tfl.), 460 (Tfl.), 456/4 (Tfl.), 480/2 (Tfl.), 480/3, 471/4 (Tfl.)

VORENTWURF Stand 12.02.2025

Planstand	Datum
Vorentwurf	12.02.2025
Vertrimen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	
Vertrimen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	
Entwurf	
Auslegungsbeschluss	
Vertrimen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
Vertrimen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss	

0 10 20 30 40 N
M 1 : 1.000

PLANVERFASSER:

DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH
Nymphenburger Straße 29
80335 München

Horstmann & Schreiber Landschaftsarchitekten
General-von-Nagel-Str. 1
85354 Freising