Gemeinde Wackersberg

1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Hoheneck Nordost"

Fassung vom : 12.04.2022

A) Festsetzungen

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Hoheneck Nordost" ersetzt in ihrem Geltungsbereich den Bebauungsplan "Am Hoheneck Nordost".

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 PT Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Pumptrackstrecke"
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung "Pumptrackstrecke" sind folgende Nutzungen zulässig:
- BMX- und Mountainbikestrecke (sogenannte Pumptracks mit befestigten Fahrbahnen) sowie deren Nebenanlagen, die der Nutzung der Pumptrackstrecke dienen (z.B. Abstellplätze für Fahrräder, überdachte Sitzecke, Wege). Die zulässige Grundfläche für die Trails beträgt maximal 600 m², die maximal zulässige Grundfläche für den Unterstand und die Fahrradabstellplätze beträgt maximal jeweils 50 m².

2.2 SP Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz und Freizeitgelände"
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung "Spielplatz und Freizeitgelände" sind folgende Nutzungen zulässig:
- Spielplatz für Menschen mit und ohne körperlichen Einschränkungen,
- Areal mit Erwachsenenspiel- und -sportgeräten,
- Ballspielwiese,
- Wegflächen und Sitzgelegenheiten.

2.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

3. Grünordnung, Geländeveränderungen, Ausgleichflächen

3.1 Öffentliche Grünfläche
Der vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

3.2 Bäume, zu erhalten
Für ausgefallene Bäume ist jeweils ein standortgerechter und heimischer Laubbaum zu pflanzen (vgl. Pflanzliste unter Hinweise). Pflanzqualität: Hochstamm oder Solitär, StU 14 bis 16 cm.

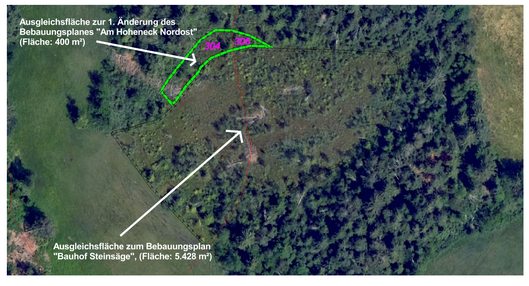
3.3 Bei Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind nur heimische und standortgerechte Gehölze zulässig (vgl. Pflanzliste unter Hinweise). Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

3.4 Zulässige Geländeveränderungen
Im Bereich der Pumptrackstrecke sind, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche, Abgrabungen bis zu einer Tiefe von maximal 1,5 m sowie Aufschüttungen bis zu einer Höhe von maximal 3 m zulässig.

3.5 Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen
Anstelle der bislang im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Ausgleichsfläche wird der naturschutzrechtliche Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG im Umfang von 325 m² auf einer Teilfläche des Flurstückes Fl.Nr. 304, Gemarkung Oberfischbach und im Umfang von 75 m² auf einer Teilfläche des Flurstückes 306, Gemarkung Oberfischbach außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes festgesetzt (vgl. Darstellung).

Zielsetzung:
Ziel ist die Entwicklung einer artenreichen Streuwiese.

Durchzuführende Maßnahmen:
- Entbuschung der Fläche, Vorbereitung der Fläche für die Mahd,
- Extensive Grünlandnutzung (Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz, Einschürige Mahd mit Abfuhr des Mähgutes jeweils ab dem 1. September).



B) Hinweise

1. *392/4* Flurstücksnummer, z. B. 392/4
2. Flur- und Nutzungsgrenze
3. 16 Bestehendes Hauptgebäude mit Hausnummer, z. B. 16
4. Grenze Landschaftsschutzgebiet "Isarauen"
5. Hochwassergefahrenflächen HQ-100
6. Biotope gemäß amtlicher Kartierung
7. Isardüker
8. Straßenböschung
9. Planung Pumptrackstrecke

10. Für die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist im Einzelfall zu prüfen, ob eine Hochwassergefährdung durch die Isar oder die zufließenden Bäche III. Ordnung (Peterbauernbach) vorliegt, die als Voraussetzung für die Realisierung eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 Satz 1, Abs. 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich macht. Eine ggf. erforderliche Ausnahmegenehmigung ist anhand von Planunterlagen beim Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen (Untere Wasserrechtsbehörde) zu beantragen. Eine hochwasserangepasste Bauweise ist für alle Bauvorhaben vorzusehen.

    Es ist davon auszugehen, dass die Grundwasserstände im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit den Wasserständen der Isar korrespondieren. Daher ist von zeitweise erhöhten Grundwasserständen auszugehen. Die Erkundung des Baugrundes und der Grundwasserstände obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk gegen auftretendes Grundwasser sichern muss.

11. Grundwasser
    Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist dafür vorab beim Landratsamt Bad Tölz - Wolfratshausen eine entsprechende Erlaubnis gemäß Art. 15 bzw. Art. 70 BayWG einzuholen.

12. Niederschlagswasserbeseitigung
    Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern.

13. Altlastenverdachtsflächen
    Für den Bereich des Plangebietes sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung (Altlast) hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG).

14. Pflanzliste
    Als standortgerechte, heimische Laubbäume und Sträucher gelten beispielsweise:

Bäume:	Sträucher:
Acer campestre (Feldahorn)	Berberis vulgaris (Berberitze)
Acer platanoides (Spitzahorn)	Corylus avellana (Hasel)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	Cornus mas (Kornelkirsche)
Betula pendula (Hängebirke)	Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Crataegus spec. (Weißdorn)
Fagus sylvatica (Rotbuche)	Euonymus europaeus (Europ. Pfaffenhütchen)
Fraxinus excelsior (Esche)	Ligustrum vulgare (Liguster)
Frangula alnus (Faulbaum)	Lonicera caprifolium (Echtes Geißblatt)
Prunus avium (Vogelkirsche)	Lonicera xylosteum (Geißblatt)
Prunus padus (Traubenkirsche)	Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Quercus robur (Stieleiche)	Prunus padus (Traubenkirsche)
Quercus petraea (Traubeneiche)	Prunus spinosa (Schlehe)
Tilia cordata (Winterlinde)	Rosa arvensis (Feldrose)
Tilia platyphyllus (Sommerlinde)	Rosa canina (Hundsrose)
Alnus glutinosa (Schwarzerle)	Salix caprea (Salweide)
Salix spec. (Weiden)	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Obstbäume	Sambucus racemosa (Trauben-Holunder)
	Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
	Sorbus aucuparia (Eberesche)
	Virburnum lantana (Wolliger Schneeball)
	Virburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

15. Schutz bestehender Gehölze
    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.

16. Schutz des Bodens
    Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten.

17. Denkmalschutz
    Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage treten, sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

C) Nachrichtliche Übernahmen

Festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Isar im Stadtgebiet Bad Tölz gemäß Verordnung vom 27.09.1955

D) 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.

Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen dadurch, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden, erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

E) Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am xx.yy.2022 erfasst und am xx.xx.2022 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan i.d.F. vom xx.xx.2022 hat in der Zeit vom xx.xx.2022 bis xx.xx.2022 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
3. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan i.d.F. vom xx.xx.2022 hat in der Zeit vom xx.xx.2022 bis xx.xx.2022 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).
4. Die erneute, verkürzte Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan i.d.F. vom xx.xx.2022 hat in der Zeit vom xx.xx.2022 bis xx.xx.202x stattgefunden (§ 4a Abs. 3 BauGB).
5. Die erneute, verkürzte Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan i.d.F. vom xx.xx.202x hat in der Zeit vom xx.xx.2022 bis xx.xx.2022 stattgefunden (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F. vom xx.xx.2022 wurde am xx.xx.2022 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Gemeinde Wackersberg, den

.....

1. Bürgermeister Jan Göhzold

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 14.10.2021; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in der Fassung vom xx.xx.2022 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Gemeinde Wackersberg, den

.....

1. Bürgermeister Jan Göhzold

GEMEINDE WACKERSBERG

1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Hoheneck Nordost"

Lageplan

Die Gemeinde Wackersberg erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

Fassung vom: 12.04.2022

Auskünfte:

Gemeinde Wackersberg
Bachstraße 8, 83646 Wackersberg
Tel.: 08041/79928-0 Fax: 08041/79928-29
E-Mail: info@wackersberg.de
Internet: www.wackersberg.de

Planfertiger:

Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16, 82549 Königsdorf
Tel. 08179/925541 Fax: 08179/925545
E-Mail: mail@buero-u-plan.de
Internet: www.buero-u-plan.de