

A . FESTSETZUNGEN

. <u>Geltungsbereich</u>

1.1 Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs

2. <u>Arten der baulichen Nutzung</u> Sondergebiet für Heizwerk mit Biomasselager (§ 11 BauNVO), die Lagerung der Biomasse ist nur unter Dach zulässig.

Öffentliche Grünfläche (mit Ballspielwiese)

2.2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten

3. <u>Baugrenzen / Maß der baulichen Nutzung</u>

3.1 Baugrenze 3.2 Grenzen Ballspielwiese

3.3 **GR 180** Maximal zulässige Grundfläche pro Baugrundstück, z.B. 180m². Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO darf die höchstzulässige Grundfläche ausnahmsweise durch Balkone und Terrassen um 30% überschritten werden, wenn dadurch die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO (Grundflächenzahl 0,4 im WA) nicht überschritten wird.

Abs. 6 BauNVO darf die höchstzulässige Grundfläche ausnahmsweise durch Bal-

kone und Terrassen um 30% überschritten werden, wenn dadurch die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO (Grundflächenzahl 0,4 im WA) nicht überschritten wird. 3.4 **GR ges. 600** Maximal zulässige Grundfläche aller baulichen Anlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 1

BauNVO) in qm pro Baugrundstück z.B. 600m². 3.5 WH 7,50 Wandhöhe z.B. 7,50m, oberer Bezugspunkt nach Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO,

unterer Bezug in 3.6 angegebene Höhe

3.6 🕂 +642,50 Unterer Bezugspunkt der Wandhöhe , z.B. 642,50 3.7 Als Balkontiefe ist max. 1,30 m vor der Gebäudeflucht zulässig. Flur Nr. 393/6: Decke über

1.OG, Süd-Ostecke Loggia zulässig, wenn von WWA keine Bedenken bestehen 3.8 † 12,50 † Maßangabe in m, z.B. 12,50m

4. <u>Baugestaltung</u> 4.1 Vorgeschriebene Firstrichtung, Dachneigung 22-28 Grad, als

Dachdeckung sind nur Dachziegel oder -pfannen in naturrot zulässig oder Blechdeckung mit Stehfalzen, nur Satteldach zulässig 4.2 Nur Zeltdach mit **Dachneigung 10-21 Grad zulässig**, als Dachdeckung sind nur

Dachziegel oder -pfannen in naturrot zulässig oder Blechdeckung mit Stehfalzen. Flur Nr. 393/6: Zeltdach in gleicher Achslänge über Südostecke zulässig. 4.3 Dachüberstände sind traufseitig min. 1,0m bis max. 1,6m - waagrecht gemessen von Außenkante Wand bis Außenkante Dachrinne - zulässig. Giebelseitig sind max. 1,80m und min. 1,00m gemessen von Außenkante Wand bis Außenkante Windfangbrett bzw. Ortgangziegel – zulässig.

4.4 Dachüberstände bei Garagen, offenen Garagen und Nebengebäuden sind traufseitig bis max. 0,6m - waagrecht gemessen von Außenkante Wand bis Außenkante Dachrinne - zulässig. Giebelseitig sind max. 0,60m - gemessen von Außenkante Wand bis Außenkante Windfangbrett bzw. Ortgangziegel – zulässig. 4.5 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Fassaden zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden.

Putzmuster, grobe Putzstrukturen und Zierputze sind ebenfalls unzulässig. Die verputzten Flächen sind weiß oder gebrochen weiß zu streichen. Die Holzteile an den Fassaden sind mit hellen Anstrichen so zu behandeln bzw. natürlich zu belassen, dass die natürliche Holzstruktur sichtbar bleibt. 4.6 Sonstige Fassadenverkleidungen aller Art sind im Allgemeinen Wohngebiet unzulässig. Auffallende Putzmuster, grobe Putzstrukturen und Zierputze sind ebenfalls unzulässig. Die verputzten Flächen sind weiß oder gebrochen weiß zu streichen. Die Holzteile an den Fassaden sind mit hellen Anstrichen

so zu behandeln bzw. natürlich zu belassen, dass die natürliche Holzstruktur sichtbar bleibt. 4.7 Fenster, Außentüren, Tore sind in stehende Formate zu gliedern.

4.9 Eine Aufständerung von Solaranlagen ist nicht zulässig. 4.10 Es sind lediglich Einfriedungen aus Holz-Staketenzäunen ohne betonierte oder gemauerte Sockel zulässig, bis zu einer Höhe von max. 1 m über OK Gelände.

4.11 Als Einfriedung der Ballspielwiese ist ein Maschendrahtzaun mit einer max. Höhe von 4,0m zulässig. 5. <u>Garagen / Nebengebäude / Stellplätze / Zufahrten</u> Umgrenzung von Flächen für Garagen, offene Garagen, Tiefgaragen-

der DIN 18195 auszubilden.

zufahrten (mit Pfeilsymbol für Letztere) und Nebengebäude 5.2 **Ga/NG** Garagen, offene Garagen und Nebengebäude zulässig 5.3 • 642,15 Tiefgaragenzufahrt mit Festsetzung der minimalen Einfahrtsbodenhöhe 5.4 ——————— Baugrenze Tiefgarage, alle Licht- und/oder Luftschächte der Tiefgarage

sind bis zur min. Einfahrtshöhe druckwasserdicht nach den Vorschriften

5.5 St. Oberirdische Stellplätze.

5.6 Für alle Zufahrten und Stellplätze sind nur wasserdurchlässiges Pflaster, Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine, Schotterrasen oder wassergebundene Decke zulässig. 5.7 An einer Grundstücksgrenze kommun zusammengebaute Garagen sind in gleicher Höhe, Dachform, -neigung und -deckung, sowie in den Vorderfronten einheitlich zu gestalten.

5.8 Vor Garagen muss ein Stauraum von 6 m Tiefe zur öffentlichen Straße hin verbleiben. 5.9 Pro Wohneinheit sind gestaffelt nach der Wohnfläche Stellplätze wie folgt zu errichten: Bis 49m² Wfl. 1,5 Stellplätze, von 50-119m² Wfl. 2 Stellplätze, ab 120 m² Wfl. 3 Stellplätze. Ergibt sich daraus eine Anzahl mit einem halben Stellplatz, so ist diese auf die nächsthöhere ganze

Zahl aufzurunden. 5.10 Die max. mittlere Wandhöhe lt. Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO bei den Garagen, offenen Garagen und Nebengebäuden beträgt 3,0 m.

Wasserwirtschaft, Naturschutz, Bepflanzung

Flächen für Entwässerungsmulden, die Bemessung ist in

7.3 Mit einem Leitungsrecht zugunsten Fl. Nr. 393/6 zu belastende Fläche 7.4 Das Einbringen von Stoffen in ein Gewässer, hier das Grundwasser, - z. B. Kellergeschoss im

sofern die Bedingungen des § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG nicht eingehalten werden. Das SO Heizwerk ist nicht unterkellert, die Gründung liegt oberhalb des Grundwassers. Im WA ist der Nachweis beim Bauantrag zu führen. Heckenpflanzung gem. folgender Pflanzliste - nur diese Arten sind zulässig: Breitblättriges Pfaffenhütchen (Euonymus latifolia), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Heckenkirsche (Lonicera xylostheum), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana), Schlehe (Pru-

nus spinosa), Liguster (Ligustrum vulgare), Heckenrosen (Rosa canina), schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Holunder (Sambucus racemosa), Haselnuss (Corylus avellana), Hechtrose (Rosa glauca), Alpenheckenkirsche (Lonicera alpinum), Kreuzdorn (Rhamnus catharticus), Pulverbaum (Frangula alnus), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Die Eingrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf zu ersetzen.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung Ausgleich nach § 1a BauGB im Umfang von 390m² mit folgenden Maßnahmen: Grünlandwiese/Streuwiese Pflege: regelmäßige Herbstmahd (ab 01.09.)

 Verzicht auf jegliche Düngung Bestehende Bäume innerhalb der Umfassung, zu erhalten

Abfuhr des Mähgutes

(1) Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die festgesetzten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente Teilfläche Fläche [mg] LEK, tags LEK, nachts tags und nachts in dB SO 600 62 47 Für den im Plan dargestellten Richtungssektor A erhöht sich das Emissionskontingent LEK um folgendes Zusatzkontingent: Zusatzkontingente Richtungssektor Zusatzkontingent tags und nachts in dB Tag Nacht

> Der Bezugspunkt (GKK: R = 4465580 m, H = 5292064 m) und die Lage der Richtungssektoren ergeben sich aus der Planzeichnung. Die resultierenden Immissionsrichtwertanteile sind nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 nachzuweisen. Dabei ist die Anwendung der Relevanzgrenze zulässig.

****************** An Gebäudeseiten mit Beurteilungspegeln größer als 59 dB(A) tags bzw. 49 dB(A) nachts sind im WA lüftungstechnisch notwendige Fenster in überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen nach DIN 4109 unzulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn die betroffenen Räume mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgerüstet werden. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen (DIN 4109/11.89 von 08.1992 Schallschutz im Hochbau, Absatz 5) mit zu berücksichtigen. In der jeweiligen Genehmigungsplanung ist die Einhaltung für die bezeichneten Gebäudeseiten nachzuweisen.

8.3 Die detaillierten Ausführungen der schalltechnischen Untersuchung von "Möhler und Partner Ingenieure" zum Bebauungsplan vom Juli 2011 sind zu beachten und umzusetzen.

HINWEISE <u>Hinweise durch Planzeichen</u>

1.1 — Grundstücksgrenze

1.2 393 Flurnummer, z.B. 393 best. Hauptgebäude mit Haus Nr., innerhalb der Umfassung mit Schutz des Bestands 1.4 best. Nebengebäude

bestehende Bäume (außerhalb Umfassung) Bäume im Bereich Ballspielwiese, die entfernt werden dürfen 1.7 1286 Flurnummer

1.9 Kies Bestand

1.10 _____ best. Regenwasserkanal

1.11 best. Schmutzwasserkanal 1.12 Hauptsammelkanal links der Isar links der Isar angrenzender Bebauungsplan "Am Hoheneck"

Baugrenze Hautbaukörper mit Bebauungsvorschlag angrenzender Bebauungsplan "Am Hoheneck"
Fläche für Garagen und Stellplätze, z.B. Tiefgaragenzufahrt

angrenzender Bebauungsplan "Am Hoheneck" Fläche für überdische Stellplätze angrenzender Bebauungsplan "Am Hoheneck" angrenzender Bebauungsplan "Am Hoheneck"

Fläche für Entwässerungsmulde Kanal-Hauptsammler



1.22 angrenzender Bebauungsplan "Am Hoheneck"
Bachlauf angrenzender Bebauungsplan "Am Hoheneck"
Bebauungsvorschlaa Grundwasser- ist nach § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz4 WHG erlaubnispflichtig,

1.24 Isar-Stausee Isar-Stausee

1.27 — Bestands- bzw. Planungshöhe innerhalb und außerhalb des Umfassungsbereichs in m ü. NN, z.B. 641,84 m ü. NN 1.28 Überschwemmungsgebiet lt. Pläne WWA, sowie in angrenzendem Bebauungs-plan

1.29 amtl. kartiertes Biotop, z.B. mit Nr. 8235-0064-001 (von der UNB erhaltene Shape-Datei den Gegebenheiten des Luftbilds angepasst)

1.19 angrenzender Bebauungsplan "Am Hoheneck"

2. <u>Hinweise durch Text</u>

1.26 IIIIIIIIIII Böschung Isar-Stausee

2.1 Auszug aus der Hochwasserschutz-Karte des WWA Weilheim, Lageplan BA 2 vom 20.07.2007 Gewässer I. Ordnung Hochwasserschutz Bad Tölz: Die Ausbauhöhe der Aufschüttung wurde vom WWA auf NN 641,60m geplant. Diese Höhe beinhaltet bereits einen 50cm Freibord bei einer Wassermenge von 650cbm/s (=641,10m). Auf den einzelnen Grundstücken werden die OK FFB +/- 0,00 wie folgt festgesetzt:

Fl.Nr. 393/6 642,50 m NN ca 90cm über Bemessungs-Geländeanpassung Fl.Nr. 393/5 642,25 m NN ca. 65cm über Bemessungs-Geländeanpassung Fl.Nr. 393 Heizwerk 642,00 m NN ca. 50cm über Bemessungs-Geländeanpassung Bestandsgeländehöhe SO Heizwerk 641,50m Die Flur Nr. 393 ist nur mit einem Flächenanteil von 12m² (SO-Ecke) innerhalb des Überschwemmungsgebiets bei Isarhochwasser. Somit ist dem Hochwasserschutz Rechnung getragen. 2.2 Für das Hackschnitzelkraftwerk auf der Flur Nr. 393 wurde das +- 0,00 auf 642,00 m NN

festgelegt. Eine Hochwasserfreiheit für ein hundertjähriges Hochwasser mit 50cm Freibord NN

641,60 m ist somit mit zusätzlichen 40cm Freibord gewährleistet. Der Nachweis des Hochwas-

serschutzes muss vor einer Baugenehmigung durch die Gemeinde auf den Flurstücken 393/5 und 2.3 Die Größe der Sickermulden sind anhand des k_fWerts zu berechnen und entsprechend auszulegen. Auf den Flurnummern 393/5 und 393/6 ist im Falle von Erweiterungen des momen-

tanen Bestands die Niederschlagswasserbeseitigung mit dem Eingabeplan nachzuweisen.

2.4 Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. 2.5 Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine etc.) oder mit

versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen. 2.6 Es ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub im Allgemeinen Wohngebit (WA). Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass nach amtsseitiger Einschätzung eine Bauwasserhaltung erforderlich sein wird. Hierfür ist vorab beim Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen eine

entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gern. Art. 15 bzw. Art. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion)

2.7 Für alle Anlagen, die sich innerhalb des 60 m - Bereiches von Isar oder Peterbauernbach befinden, ist unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht, ein formloser Antrag auf Genehmigung nach § 36 WHG beim Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen einzureichen. In der wasserrechtlichen Genehmigung enthaltene Auflagen und Bedingungen müssen eingehalten

2.8 Bei Neuerrichtung, Erweiterung oder Nutzungsänderung ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens anhand eines schalltechnischen Gutachtens auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm" (TA Lärm) vom 26.08.1998 nachzuweisen, dass die jeweiligen Immissionskontingente LIK nach DIN 45691:2006-12, die sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten LEK ergeben, an den maßgeblichen Immissionsorten im westlich gelegenen Reinen Wohngebiet und im südlich gelegenen Allgemeinen Wohngebiet Die Immissionskontingente LIK sind dabei unter Annahme freier Schallausbreitung, ohne Bodendämpfung, Reflexionen und Meteorologieeinfluss, ausschließlich unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes in 4,0 Metern Höhe über Boden-niveau zu berechnen. Die schalltechnische Zulässigkeit des Vorhabens ist durch Vergleich der berechneten Immissionskontingente LIK mit der Summe aller Teilbeurteilungspegel der konkreten Schallquellen des Betriebes für die jeweiligen Immissionsorte vorzunehmen. Die Berechnung der konkret vorhandenen Quellentypen hat dabei nach Maßgabe der DIN ISO 9613, Teil 2, Ausgabe 10/1999 (Dämpfung des Schalls bei Ausbreitung im Freien) für die jeweilige Lage und Art der konkreten Quellen auf dem Grundstück zu erfolgen. Für die meteorologische Korrektur ist ein Grundwert Cmet von 2,0 dB(A) zu berücksichtigen. Dieser Wert ergibt sich gemäß der Empfehlung des Bayerischen Landesamts für Umwelt bei Ansetzung einer Gleichverteilung des Windes auf die vier Himmelsrichtungen unter Berücksichtigung der Korrekturtherme für Mit-, Quer- und Gegenwind mit Km = 0 dB, Kq = 1,5 dB und Kg = 10 dB.

2.9 Der nördliche Teil des überplanten Gebiets umfasst das Gelände der ehemaligen Kläranlage der Stadt Bad Tölz. Die Anlage wurde mit Ausnahme von Teilen der Fundamentierung vollständig Fundamente sind gemäß den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen oder wiederzuverwenden. 2.10 Es wird empfohlen, die Eingänge, Tore und Einfahrten zu Gebäuden so zu planen, dass sie sich in angemessenem Umfang über der Geländeoberkante befinden. Unabhängig von ergriffenen

Maßnahmen muss jeder, der im überschwemmungsgefährdeten Bereich wohnt, damit rechnen, dass

sein Grundstück überflutet werden kann. 2.11 Die Eingänge und Tiefgarageneinfahrt wurden wegen des Hochwasserschutzes mit Sicherheitszuschlag bei den Höhen geplant.

2.12 Das auf der Erschließungsstraße anfallende Niederschlagswasser sollte möglichst nicht gesammelt und abgeleitet, sondern breitflächig an Ort und Stelle über die belebte Bodenzone versickert werden. Sollte dies nicht durchführbar sein, ist das Niederschlagswasser ggf. nach entsprechender Vorbehandlung (z.B. Absetzbecken) einer naturnah gestalten Versickerungsmulde oder einem becken zuzuführen. Einzelheiten zur Bemessung und Gestaltung sind den "Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Entwässerung (RAS-Ew)" zu entnehmen.

2.13 Mit der Abschrägung des Baufensters der Flur. Nr. 393/6 wurde eine 5m breite, anbaufreie Zone gemäß der Forderung des WWA geschaffen. Sollte im wasserrechtlichen Verfahren ein geringerer Streifen ausreichen, kann das Baufenster bis zur orthogonalen Grundform (GR 210) ausgeweitet werden.

C. VERFAHRENSHINWEISE

Die Gemeinde Wackersberg führt diese Planung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durch.

Der Gemeinderat Wackersberg hat in der Sitzung vom 10. April 2012 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde amortsüblich bekanntgemacht. (§2 Abs. 1 BauGB).

2. Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24. April 2012 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 25. April 2012 bis 25. Mai 2012 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24. April 2012 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25. April 2012 bis 24. Mai 2012 öffentlich ausgelegt.

4. Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18. Juli 2012 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 20. Juli 2012 bis 3. August 2012 erneut mit verkürzter Frist nach §4a Abs. 3 BauGB

5. Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18. Juli 2012 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20. Juli 2012 bis 3. August 2012 erneut mit verkürzter Frist nach §4a Abs. 3 BauGB öffentlich

6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 7. August 2012 den Bebauungsplan in der Fassung vom 7. August 2012 gemäß § 10 Abs. 1 als

Wackersberg, den

..... Alois Bauer, 1. Bürgermeister

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

Wackersberg, den

Alois Bauer, 1. Bürgermeister

landkreis bad tölz - Wolfratshausen

BACHSTR. 8 83646 WACKERSBERG



BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Die Gemeinde Wackersberg erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 1a, 3, 4, 8 und 9 sowie 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der

erstellt von: architekt-ortsplaner-energieberater

längentalstrasse 7 - 83646 arzbach TEL 08042 - 4800 · FAX 08042 - 9423 buero@josef-singhammer.de - www.josef-singhammer.de
