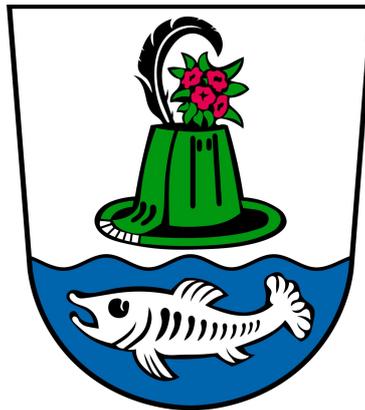


Gemeinde Wackersberg



Begründung

zum Bebauungsplan „Amortstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan

Planverfasser:

**Palutek und Hintermaier
Architekten**

Fischergasse 17
83646 Bad Tölz

Tel 08041 / 74254
Fax 08041 / 71612



Grünordnung:

Planungsbüro U-Plan

Mooseurach 16
82549 Königsdorf

Tel. 08179 / 92554
Fax 08179 / 925545
mail@buero-u-plan.de



01.10.2020

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziele der Planung

2. Bestand

- 2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes
- 2.2 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage
- 2.3 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild
- 2.4 Verkehr und Erschließung
- 2.5 Technische Infrastruktur
 - 2.5.1 Wasserversorgung
 - 2.5.2 Abwasserbeseitigung
 - 2.5.3 Niederschlagswasserbeseitigung
 - 2.5.4 Stromversorgung
 - 2.5.5 Müllbeseitigung

3. Bebauungskonzept

- 3.1 Städtebauliches Konzept
 - 3.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 3.1.2 Höhenentwicklung, Dachform
 - 3.1.3 Baukörper
 - 3.1.4 Bauliche Gestaltung
 - 3.1.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
- 3.2 Grünordnungskonzept
 - 3.2.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

4. Immissionsschutz

5. Städtebauliche Daten

6. Beteiligte Fachingenieure

7. Verfahrensvermerk

Anhang:

- Luftbild mit Geltungsbereich

1. Anlass und Ziele der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planerischen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Erweiterung am nordwestlichen Ortseingang „Amortstraße“ der Gemeinde Wackersberg geschaffen werden.

Besonderes Augenmerk liegt hier auf der ortstypischen Bauweise. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, die durch Ihre Kleingliedrigkeit, festgelegte Lage und Firstrichtung den bestehenden Geländeverlauf möglichst unverändert erkennen lassen. Die Häuser sind in ihrer Größe und Lage so angeordnet, dass in Kombination mit der geplanten Eingrünung eine harmonische Ortsabrundung erzielt wird.

Grundsätzliches Planungsziel ist somit die sanfte Ausdehnung der dörflichen Struktur und eine solide Ortsabrundung zu schaffen.

2. Bestand

2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

Die Gemeinde Wackersberg liegt zentral im Landkreis Bad Tölz – Wolfratshausen. Dieser ist Teil des Regierungsbezirkes Oberbayern mit der zugehörigen Planungsregion 17 Oberbayern. Westlich von Wackersberg befindet sich die Stadt Bad Tölz.



Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 0,51 ha und befindet sich am nordwestlichen Ende des Dorfzentrums entlang der Amortstraße.

2.2 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

Voraussetzung für die Planung stellt das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) dar. Die Leitlinien des Regionalplans Oberland (Region 17) für eine nachhaltige Raumentwicklung werden durch die geplante Bebauung nicht gestört. Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Wackersberg (5. Änderung) sieht für die Flurnummern 88, 91, 91/1, 91/2 MD Dorfgebiet vor.

2.3 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild

Im Norden und Westen des Planungsgebietes befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Im Osten ist Wohnbebauung angesiedelt, welches mit der neu geplanten Bebauung das Ortsbild abrundet. Im Süden wird die Bebauung durch die bestehende Amortstraße begrenzt.

Die Höhenentwicklung geht von + 732,00m üNN im äußersten Nordwesten bis +745,00m üNN im äußersten Südosten des Planungsgebietes.

2.4 Verkehr und Erschließung

Der Geltungsbereich liegt an der bereits bestehenden Amortstraße und soll über einen öffentlich gewidmeten Eigentümerweg mit Wendehammer erschlossen werden.

2.5 Technische Erschließung

2.5.1. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung im Geltungsbereich ist durch die Gemeinde Wackersberg sichergestellt.

2.5.2 Technische Erschließung

Das Schmutzwasser soll künftig über einen gemeindlichen Schmutzwasserkanal entsorgt werden.

2.5.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Aufgrund der oft problematischen Bodenverhältnisse wurde im Vorfeld zur Aufstellung des Bebauungsplan durch das Grundbaulabor München ein Geotechnisches Gutachten zur Bodenbeschaffenheit erstellt. Dieses besagt, dass die Niederschlagswasserbeseitigung auf den geplanten Parzellen möglich ist.

2.5.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der bayernwerk AG gesichert.

2.5.5 Müllbeseitigung

Die Abfallentsorgung ist durch ein zentral vom Landkreis betriebenes Entsorgungsunternehmen (WGV Recycling GmbH) gegeben.

3. Bebauungsplankonzept

3.1 Städtebauliches Konzept

3.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Alle Baugrundstücke werden als Mischgebiet (MI) im Sinne von § 6 BauNVO festgesetzt, damit die geplante Wohnbebauung die unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Strukturen nicht beeinträchtigt.

Das zulässige Maß der Nutzung wird durch die Festlegung der maximal zulässigen Grundfläche sowie die grundstücksbezogene Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhen festgelegt. Die diesbezüglichen Festsetzungen orientieren sich hierbei im Wesentlichen an der vorhandenen Umgebung.

3.1.2 Höhenentwicklung und Dachform

Die Gebäudehöhen sind von Ortseingang (niedrig) zu Orstmitte (höher) gestaffelt, um eine klar definierte Ortsabrundung zu schaffen.

Die Dachflächen der Hauptgebäude sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Satteldächer entsprechend der Ortsgestaltungssatzung auszubilden. Die Firstrichtung ist parallel zu den Höhenlinien festgesetzt, sodass der Höhengsprung über die kurze Gebäudeseite erfolgt.

3.1.3 Baukörper

Die Baukörper werden mit Hilfe einer maximal festgesetzten Giebelseite, maximal zulässigen Grundfläche und dem Baukörperverhältnis der OGS Wackersberg begrenzt.

3.1.4 Bauliche Gestaltung

Es werden keine verbindlichen Vorgaben bezüglich der Gestaltung festgesetzt. Es gelten die Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung in der aktuell gültigen Fassung.

3.1.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Die Lage der Garagen ist auf den Grundstücken festgesetzt, Stellplätze und Carports sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig.

Zur Besseren Niederschlagswasserbeseitigung sind die Stellplätze und sonstige befestigte Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

3.2 Grünordnungskonzept

Mit der in der Grünordnung angegebenen Pflanzliste und dem Hinweis auf heimische und standortgerechte Pflanzungen soll ein natürlicher Bewuchs des Gebietes erreicht werden. Mit den geforderten frei-wachsenden Hecken und lockeren Einzelpflanzungen soll eine räumliche Enge mit Verschattung und Sichtbehinderung vermieden werden.

3.2.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Planungsbüro U-Plan, Königsdorf, wurde mit der Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen beauftragt. Der naturschutzrechtliche Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf einer Teilfläche des Flurstückes 285 Gem. Penzberg durch Renaturierung eines entwässerten Moores. Bei der Fläche handelt es sich um eine Ausgleichsfläche aus dem Ökokonto der Bayerischen Staatsforsten.

4. Immissionsschutz

keine Angaben

5. Städtebauliche Daten

Größe des Geltungsbereiches	ca. 5094m ²
Öffentlich gewidmeter Eigentümerweg	ca. 431m ²
Max. überbaute Fläche Hauptgebäude	ca. 642m ²
Garagen, Parkplätze und Zufahrten privat	ca. 626m ²
Private Grünflächen	ca. 815m ²

6. Beteiligte Fachingenieure

Umwelt und Naturschutz	Planungsbüro U-Plan Mooseurach 16 82549 Königsdorf
Vermessung	ZSI-Vermessung Wächter und Öttl GbR Schulstraße 5 83607 Holzkirchen – Föching
Geoanalyse	Grundbaulabor München GmbH Lilienthalallee 7 80807 München

7. Verfahrensvermerk

Die Planzeichnung zur Aufstellung des Bebauungsplan „Amortstraße“ hat mit der Begründung, die auf der Planzeichnung unter Punkt G Verfahrenshinweise angegebenen Punkte durchlaufen.

Aufgestellt:

Planung: Dipl.Ing. (FH) Florian Hintermaier
Fischergasse 17
83646 Bad Tölz

Grünordnung: Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16
82549 Königsdorf

Gemeinde Wackersberg

Göhzold Jan, 1. Bürgermeister (Siegel)