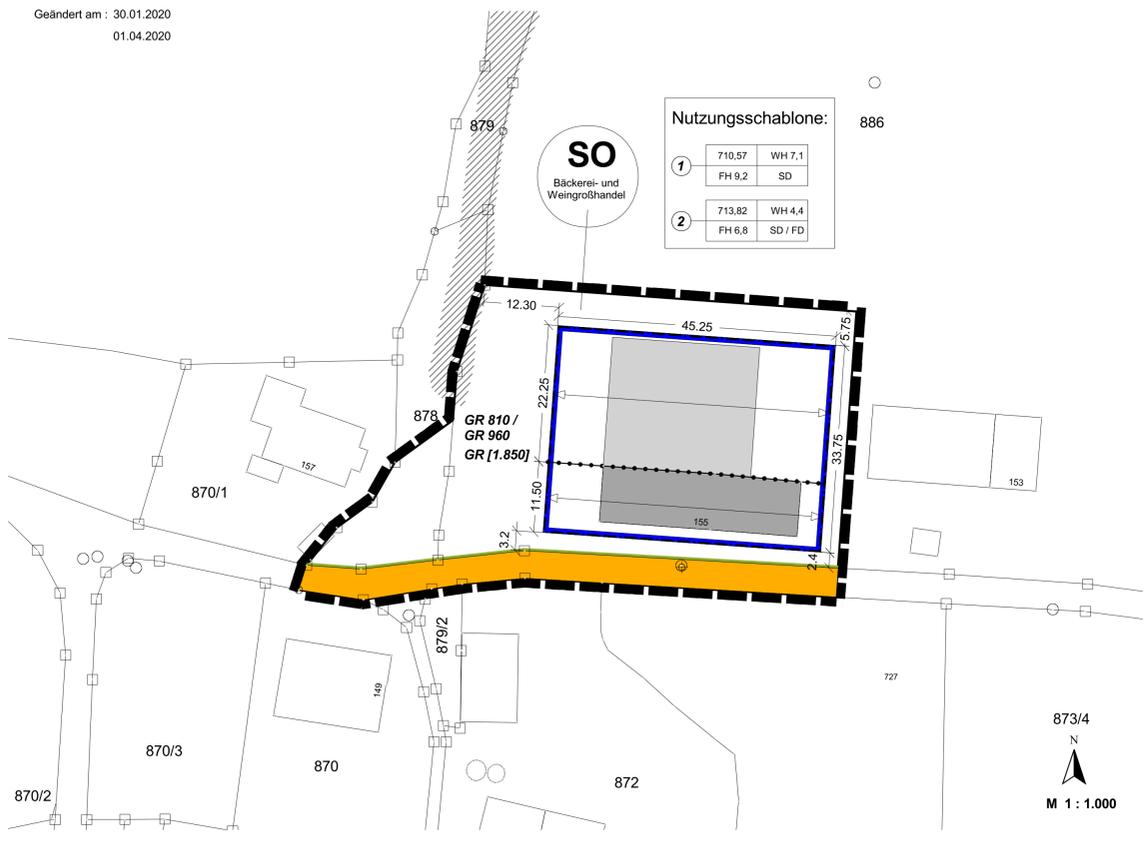


Gemeinde Wackersberg

Bebauungsplan "Sondergebiet Bäckerei- und Weingroßhandel"

Fassung vom : 12.11.2019
Geändert am : 30.01.2020
01.04.2020



A) Festsetzungen

1. Geltungsbereich

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **SO** Sondergebiet Bäckerei- und Weingroßhandel § 11 BauNVO
Zulässig ist die Errichtung eines Gewerbetriebes mit Büroeinheit, die dem Lebensmittelgeschäftszweck für die backende Branche sowie dem Vertrieb von Weinen und Feinkost für die Gastronomie dient.

3. Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen und Höhenentwicklung

- 3.1 **Baugrenze**
- 3.2 **GR 810 / GR 960** Maximal zulässige Grundfläche auf dem Baugrundstück in Quadratmeter, z. B. 960, davon 810 Quadratmeter für das Hauptgebäude ohne Terrassen und ohne überdachten Anfahrbereich.
- 3.3 **GR [1.850]** Maximal zulässige Grundfläche unter Berücksichtigung der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, z. B. 1.850.
- 3.4 **710.57** Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens für das Hauptgebäude in Meter über NN, z. B. 710,57 m ü. NN (vgl. Schemaschnitte unter B. Hinweise Nr. 1)
- 3.5 **WH 4.4** Maximal zulässige Wandhöhe der Hauptgebäude in Meter, gemessen von der festgelegten Oberkante des fertigen Fußbodens bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand, z. B. 4,4 m
- 3.6 **FH 6,8** Maximal zulässige Firsthöhe der Hauptgebäude mit Satteldach in Meter, gemessen von der festgelegten Oberkante des fertigen Fußbodens bis zum First, z. B. 6,8 m
- 3.7 Die Abstandflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

4. Baugestaltung

- 4.1 **Hauptfirstrichtung**
- 4.2 **Grenze zwischen unterschiedlichen Baubereichen**
- 4.3 **SD** Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude:
Als Dachform für die Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer mit einer Neigung von 24° bis 27° zulässig.
- 4.4 **SD/FD** Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude:
Als Dachform für die Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Neigung von 24° bis 27° zulässig. Darüber hinaus sind begrünte Flachdächer mit einer Neigung zwischen 0° und 5° zulässig.
- 4.5 **Dacheindeckungen der Hauptgebäude:**
Für Satteldächer der Hauptgebäude sind nur Dacheindeckungen als Dachziegel oder Dachpfannen in roten oder rotbraunen Grundtönen zulässig. Unzulässig sind glänzende oder reflektierende Dachziegel und Dachpfannen.

Für begrünte Flachdächer ist der Einbau eines Oberlichtbandes aus Glas zulässig. Das Oberlichtband ist mittig, in symmetrischer Anordnung innerhalb des Flachdaches zu positionieren. Es verläuft in der festgesetzten Firstrichtung und darf eine maximale Breite von 3 m nicht überschreiten.

Für Überdachungen von Anfahr- und Terrassenbereichen, die mit dem Hauptgebäude verbunden sind, sind auch andere als die genannten Dachformen und Dacheindeckungen zulässig.

5. Verkehrsflächen und Stellplätze

- 5.1 **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**
- 5.2 **Straßenbegrenzungslinie**
- 5.3 **Private Stellplätze**
Private Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (z.B. Schotterrasen, durchlässiges Verbundsteinpflaster, Pflaster mit Rasenfuge, Dränpflaster, wassergebundene Decke oder ähnlichem). Für behindertengerechte Stellplätze dürfen auch andere Beläge Verwendung finden.

6. Grünordnung und Zulässigkeit von Geländeveränderungen

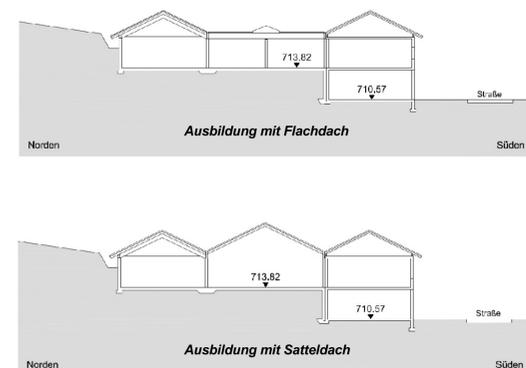
- 6.1 Auf dem Baugrundstück sind je angefangene 300 m² Fläche, die nicht durch Stellplätze, Wege, Zufahrten und Nebenanlagen überbaut sind, je 1 Baum und 2 Sträucher zu pflanzen (vgl. Pflanzliste unter Hinweise).
- 6.2 **Zulässigkeit von Geländeveränderungen**
Innerhalb der Baugrenze sind im Westen der Hauptgebäude Abgrabungen des natürlichen Geländes bis zu maximal 120 cm, im Übrigen bis zu maximal 50 cm unter die jeweils festgesetzte Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens zulässig. Innerhalb eines Abstandes von 2 Meter um die festgesetzte Baugrenze sind Abgrabungen bis zu der jeweils festgesetzten Höhe des Fertigfußbodens zulässig. Darüber hinaus gilt die örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung der Gemeinde Wackersberg vom 01.01.2018.
- 6.3 **Zulässigkeit von Stützmauern**
Im Sondergebiet Bäckerei- und Weingroßhandel ist die Errichtung von Stützmauern, die über 1,0 Meter hoch sind, nur mit folgenden Charakteristika zulässig:
Die Mauerflächen sind als Natursteinmauern oder als mit Naturstein oder mit Holz verbundene Betonmauern auszubilden und mit Rankpflanzen und/oder Vorpflanzungen zu versehen.

7. Sonstige Festsetzungen

- 7.1 **Maßzahl**, z. B. 2,4 m
- 7.2 **Höhenbezugspunkt** in Meter über NN, z. B. 710,35
- 7.3 Gemäß § 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO ist das Genehmigungsverfahren ausgeschlossen.

B) Hinweise

1. Schemaskizze: Ansicht von Westen



2. **886** Flurstücksnummer, z. B. 886
3. **Flur- und Nutzungsgrenzen**
4. **Bestehendes Hauptgebäude**
5. **Vorschlag für die Lage des Erweiterungsbaus**
6. **Baubereich mit Bezeichnung**, z. B. 1
7. **Biotop gemäß amtlicher Kartierung**
8. **Grundwasser**
Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angegriffen 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.
9. **Niederschlagswasserbeseitigung**
Das auf Dach- und Hofflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern. Die Rückhaltung des Niederschlagswassers in Zisternen zur Gartenbewässerung ist zulässig.
10. **Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen**
Infolge 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. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
11. **Alllastenverdachtsflächen**
Für den Bereich des Plangebietes sind keine Alllastenverdachtsflächen bekannt. Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung (Alllast) hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG).
12. **Pflanzliste**
Als standortgerechte und 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 platyphyllos (Sommerlinde)	Rosa canina (Hundsrose)
Alnus glutinosa (Schwarzalder)	Salix caprea (Salweide)
Salix spec. (Weiden)	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Obstbäume	Sambucus racemosa (Trauben-Holunder)
	Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
	Sorbus aucuparia (Eberesche)
	Sorbus domestica (Hausmehlbeere)
	Virburnum lantana (Wolliger Schneeball)
	Virburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

13. **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. Die in der amtlichen Biotopkartierung erfassten Gehölzbestände (vgl. Hinweis Nr. 7) sind bei Durchführung der Baumaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen, indem in einem Radius von 2,5 m um die Baumkrone keine Abgrabung, kein Befahren und keine Lagerung von Materialien erfolgt.
14. **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.
15. **Mit den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne vorzulegen**, aus denen mindestens die Höhenlage der Gebäude, die Lage und Ausführung der Zufahrten, Wege sowie der Stellplätze, Nebengebäude und die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen hervorgehen.
16. **Immissionschutz**
Um lärmimmissionsrechtliche Konflikte zwischen dem Gewerbebetrieb und bestehenden bzw. potenziell möglichen schutzwürdigen Nutzungen in der Nachbarschaft zu vermeiden, wird empfohlen, sinngemäß die folgenden Schallschutzaufgaben in die Baugenehmigung des Erweiterungsprojekts mit aufzunehmen:

Nr. 1:
Die Beurteilung der gewählten Immissionsorte im Sinne von Lärmbeeinträchtigung, die mit dem Betrieb Mayer in unmittelbarem Zusammenhang stehen, ist nach der Techn. Anleitung zum Schutz gegen Lärm „TA Lärm“ vorzunehmen.
Demnach sind an allen schutzwürdigen Nutzungen folgende schalltechnische Richtwerte für den Außenbereich (AB), der schalltechnisch wie ein Mischgebiet (MI) behandelt wird, in der Tages- und Nachtzeit einzuhalten:

	Mischgebiet (MI) - Außenbereich
Tag: 6:00 Uhr – 22:00 Uhr	65 dB(A)
Nacht: 22:00 Uhr – 6:00 Uhr	90 dB(A)

- Nr. 2:
Die Tageszeit erstreckt sich dabei von 6:00 bis 22:00 Uhr, die Nachtzeit von 22:00 bis 6:00 Uhr. Maßgebend für die Beurteilung der Nachtzeit ist dabei die volle Nachtstunde mit dem höchsten Immissionsbeitrag am dafür maßgeblichen Immissionsort.
- Nr. 3:
Die Immissionsrichtwerte gelten auch dann als verletzt, wenn einzelne kurzzeitige Pegelmaxima den gebietstypisch geltenden Immissionsrichtwert für ein Mischgebiet (MI) tagsüber um mehr als 30 dB(A) und nachts über um mehr als 20 dB(A) übersteigen (Spitzenpegelkriterium).

Zur Konkretisierung dieser Vorgaben dienen die nachstehenden Auflagen für die Einzelgenehmigung:

Das Bauvorhaben ist antragsgemäß als Erweiterung eines bestehenden Bäckerei- und Weingroßhandels auf den Flur-Nummern 886 Tf. und 878 Tf. auszuführen und zu betreiben.

Der Betrieb des Lebensmittelgroßhandelsbetriebes Mayer, einschließlich der An- und Auslieferungen von Gütern mittels Kraftfahrzeugen sowie deren Be- und Entladung, ist ausschließlich auf die Tageszeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr beschränkt.

Sämtliche Fahrzeuge und Geräte sowie lärmemittierenden Anlagen und Anlagenbestandteile (Verflüssiger, Klimaaggregate etc.) sind gemäß dem Stand der Lärmschutztechnik zu warten und zu betreiben.

Auf die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zur Erweiterung eines bestehenden Bäckerei- und Weingroßhandels im Zuge der Bebauungsplanausweisung „Sondergebiet Bäckerei- und Weingroßhandel“ der örtlich zuständigen Kommune Wackersberg, Projekt Nr. 08/0120/GP-LP des Büros Kirchner, Bauphysik – BKK – Berater-Kreis vom 30.01.2020 wird verwiesen.

C) Nachrichtliche Übernahmen

Die örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung, zu Abstandsflächen und Stellplätzen der Gemeinde Wackersberg in der Fassung vom 01.01.2018 ist in allen Punkten, die in diesem Bebauungsplan nicht durch Festsetzungen speziell geregelt sind, zu beachten.

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 Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 13.08.2019 erfasst und am 04.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan i.d.F. vom 12.11.2019 hat in der Zeit vom 25.11.2019 bis 02.01.2020 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan in der Fassung vom 12.11.2019 hat in der Zeit vom 25.11.2019 bis 02.01.2020 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan i.d.F. vom 30.01.2020 hat in der Zeit vom 14.02.2020 bis 16.03.2020 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.02.2020 bis 16.03.2020 ausgeführt (Parallelbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F. vom 01.04.2020 wurde am 21.04.2020 erfasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Gemeinde Wackersberg, den

1. Bürgermeister

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 27.04.2020; 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 01.04.2020 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Gemeinde Wackersberg, den

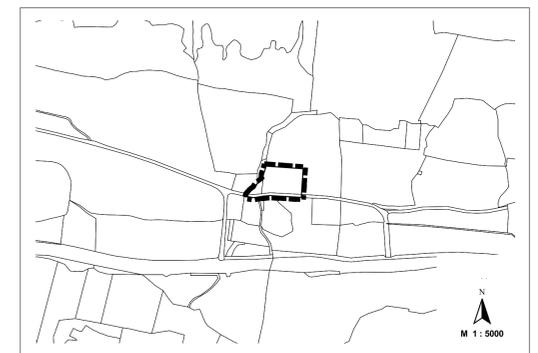
1. Bürgermeister

GEMEINDE WACKERSBERG

Bebauungsplan "Sondergebiet Bäckerei- und Weingroßhandel"



Lageplan



Die Gemeinde Wackersberg erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und § 9, 10 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

Fassung vom : 12.11.2019
Geändert am : 30.01.2020
01.04.2020

Auskünfte:

Gemeinde Wackersberg
Bachstraße 8, 83548 Wackersberg
Tel. 08041/79928-0 Fax: 08041/79928-29
E-Mail: info@wackersberg.de
Internet: www.wackersberg.de

Planfertiger:

Planungsbüro U-Plan
Moosbühl 16, 82549 Königsdorf
Tel. 08179/92554-1 Fax: 08179/92554-5
E-Mail: mail@buero-u-plan.de
Internet: www.buero-u-plan.de

