

Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweisen, Abstandsflächen, Gestaltung

- 1.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.1.1 Sondergebiet für Freizeit und Erholung (§ 11 BauNVO)
Die Bauflächen innerhalb der Baufelder SO 1 bis 6 sind als "Sondergebiet für Freizeit und Erholung" festgesetzt.
- 1.1.1.1 In Baufeld SO 6 "Photovoltaikanlagen mit der Funktion als Carport" sind folgende bauliche Anlage gemäß §11 BauNVO zulässig:
- die Erstellung von Carports als Unterkonstruktion für den Aufbau von aufgeständerten, nicht drehbaren Solarmodulen
- Transformatoren- Stationen, ausschließlich zur Umwandlung der Spannungen sowie zur Einspeisung des im Gebiet erzeugten Stroms
- 1.2 Maß der Nutzung
- 1.2.1 In Baufeld SO 6 wird die höchstzulässige Nutzung neuer Gebäude durch folgende Parameter bestimmt:

Art der baulichen Nutzung, Bezeichnung des Baufelds, z.B. Sondergebiet Carport mit Photovoltaik	SO 6.1 Carport mit Photovoltaik AH: 4,20m	maximal zulässige Anlagenhöhe (AH) in m, gemessen senkrecht von Oberkante natürliches Gelände bis zum höchsten Punkt des Einzelmoduls
---	---	---

1.3 Baugrenzen, Abstandsflächen

- 1.3.1 Grenze der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze, Abgrenzung der Baufelder)

2. Verkehrsflächen

- 2.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie und anbaufreier Zone (Abstand zum Fahrbandrand 20 m)
- 2.2 private Verkehrsflächen
- 2.3 Fußwegeverbindungen zu Parkplätzen und Bushaltestellen
- 2.4 Bereich für Ein- u. Ausfahrten: Ein- und Ausfahrten sind ausschließlich in diesem vorgegebenen Bereich zulässig.
- 2.5 Sichtdreiecke, in diesem Bereich ist jede Sichtbehinderung über 0,80 m, gemessen ab OK Fahrbahn, unzulässig.
- 2.6 Radweg

3. Flächen für Nebenanlagen sowie für Garagen und Stellplätze

- 3.1 offene Stellplätze, Dimensionierung für Pkw
- 3.2 Garagen und Stellplätze sind nur auf den gekennzeichneten Flächen gemäß Ziffer 3.1 oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.
- 3.3 Die offenen Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden. Als wasserdurchlässig gelten Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Rasenfugensteine mit mind. 10 mm Fuge, Schotterrasen sowie Drainagepflaster mit mind. 50 % Wasserdurchlässigkeit.
- 3.4 Freistehende, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (hierunter fallen auch nichtgenehmigungspflichtige Bauwerke) können bis zu einer Grundfläche von maximal 25 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

4. Grünordnung

- 4.1 Gehölzarten und Qualitäten
Für öffentliche und private Grünflächen sind ausschließlich heimische Gehölzarten zulässig. Beispiele sind in der nachstehende Liste aufgeführt (in Klammern die Angabe der Mindestqualität)

(1) Bäume I. Ordnung (Sol. mB. StU. 12/14)

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Silber-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

(2) Bäume II. (Sol. mB. StU. 12/14)

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche

(3) Sträucher (Heister 2xv, H 60-100)

Berberis vulgaris	Berberitze	Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffel. Weißdorn	Crataegus laevigata	Zweigriffel. Weißdorn
Euonymus europaeus	Pflaumenröhchen	Ligustrum vulgare	Gewöhnl. Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Prunus spinosa	Schlehe
Prunus padus	Gewöhl. Traubenkirsche	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Gemeiner Faulbaum	Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Viburnum opulus	Wasser-Schneebeil
Standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen.			

- 4.2 Nicht verwendet werden dürfen Lebensbäume, Zypressen und Wacholder sowie alle blau- und gelbnadelige sowie rolllaubige Zuchtformen. Die Verwendung von Formgehölzen (z.B. Hänge-, Pyramiden oder Säulenformen) ist nicht zulässig.

- 4.3 Flächen für Baumstandorte: Die Flächen sind mit einer extensiven Rasenmischung (z. B. RSM 7.2.1 Landschaftsrasen oder andere artenreiche, extensive Mischungen) zu begrünen. Die Gestaltung als Schotterrasen ist zulässig.
- 4.4 heimischer Einzelbaum zu pflanzen, Mindest-Pflanzqualität gemäß Ziffer 4.1 Liste (2). Eine geringe Abweichung der Baumstandorte von der dargestellten Lage ist zulässig.
- 4.5 heimische Sträucher zu pflanzen, Mindest-Pflanzqualität gemäß Ziffer 4.1 Liste (3). Eine geringe Abweichung der Gehölzstandorte von der dargestellten Lage ist zulässig.
- 4.6 Alle zwischen den Gebäuden und Verkehrsflächen verbleibenden Freiflächen sind landschaftsgerecht zu begrünen. Dazu sind heimische Gehölzarten in der Qualität der Ziffer 4.1 verwenden.
- 4.7 Nicht anwachsende Gehölze sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen haben den Güteanforderungen der entfallenen Bepflanzung zu entsprechen.
- 4.8 Befestigte Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Der Belag ist wasserdurchlässig auszuführen (z.B. wassergebundene Decke, Rasenpflaster od. -gitter).

5. Flächen für Landwirtschaft und Wald

- 5.1 Fläche für Landwirtschaft

6. Sonstige Planzeichen

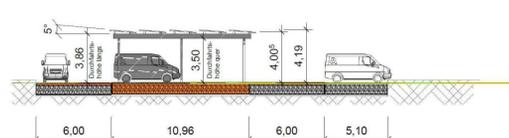
- 6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung
- 6.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Blomberg". Der Bebauungsplan "Blomberg" in der Fassung vom 05.08.2008 sowie dessen 1. und 2. Änderung gilt im Übrigen in seinem Umgriff vollinhaltlich.
- 6.3 Verbindliche Maße, Angaben in Meter

Hinweise durch Planzeichen und Text

1. Grundstücksgrenze mit Flurnummer
2. bestehende und geplante Gebäude mit Angabe der Firstrichtung
3. bestehendes Pumpwerk
4. bestehende Bushaltestelle
5. vorhandene Wander- und Radwege mit Unterführung der B 472
6. nach Art. 13d BayNatSchG geschützte Biotope gemäß LP (mit amtlicher Nummer) und Vegetationsaufnahme Herbst 2006
7. Gehölze entfallend; entfallende Bäume sind durch heimische Baum- und Strauchpflanzungen zu ersetzen; Mindestqualität gemäß Ziffer 4.1.
8. 3D- Ansicht der geplanten Carport- Anlagen mit Photovoltaik, Ingenieurbüro FEY, Stand 23.05.2022



9. Querschnitt der geplanten Carport- Anlagen mit Photovoltaik, Ingenieurbüro FEY, Stand 12.01.2023



10. Schmutzwasserkanal der Gemeinde

11. Immissionen durch Blendwirkung: Bezüglich der möglichen Blendwirkungen der Photovoltaik-Carportanlage auf die B 472 wurde ein Blendgutachten durch die IFB Eigenschek GmbH (26.01.2023) erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass keine Reflexionen der geplanten PV-Carportanlage auf die Bundesstraße B 472 verursacht werden.

3. Änderung Bebauungsplan "Blomberg", Gemeinde Wackersberg

Präambel

Aufgrund der - §§ 2, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, - des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 ist, - der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 geändert worden ist, - der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, - der Planzeichenvordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist und - des Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist

erlässt die Gemeinde Wackersberg folgenden Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung

als Satzung.

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss am 14.06.2022
- Billigung des Planentwurfs i. d. F. v. 09.08.2022 am 09.08.2022
- Behördenbeteiligung und Beteiligung der Öffentlichkeit vom 17.08.2022 bis 19.09.2022
- Behandlung der Anregungen und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen am 18.10.2022
- Erneute Behördenbeteiligung und erneute Beteiligung der Öffentlichkeit vom 22.02.2023 bis 09.03.2023
- Behandlung der Anregungen, Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen am 18.04.2023
- Satzungsbeschluss am 18.04.2023

Wackersberg, den
Jan Göhzold
1. Bürgermeister

Siegel

8. Ausgefertigt, Wackersberg, den
Jan Göhzold
1. Bürgermeister

Siegel

9. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Bei der Bekanntmachung wurde auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Ferner wurden dort auch die vorgeschriebenen Hinweise gem. § 44, Abs. 5 und § 215, Abs. 2 BauGB aufgenommen.

Wackersberg, den
Jan Göhzold
1. Bürgermeister

Siegel

Gemeinde Wackersberg Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen



3. Änderung Bebauungsplan "Blomberg" auf einer Teilfläche Fl.Nr. 1029/3, Gemarkung Wackersberg gem. §13 BauGB

Planung Städtebau und Grünordnung:
Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider
Freie Landschaftsarchitektin BDLA, Stadtplanerin SRL, BayAK
Bearbeitung: Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

Bad Kohlgrub, den 13.02.2023

erstellt: 09.08.2022
geändert: 13.02.2023

Dr. Ulrike Pröbstl-Haider
Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

AGL

Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung

Gehmweg 1

D-82433 Bad Kohlgrub

Tel. ++49 (0) 8845 75 72 630

office@agl-proebstl.de

www.agl-proebstl.de

