

Bebauungsplan „Am Saumweg (Mehrgenerationenhaus)“

A) Festsetzungen

1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(Der Bebauungsplan „Am Saumweg (Mehrgenerationenhaus)“ ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 5c der Gemeinde Oberfischbach in der Fassung vom 03.02.1972)

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1  Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

3. Maß der baulichen Nutzung und Höhenlage

- 3.1 0,4 Maximal zulässige Grundflächenzahl, z. B. 0,4
Die maximal zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65 überschritten werden.

- 3.2

v	

 Maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse, z. B. 5

- 3.3

651,40	

 Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens für das Hauptgebäude in Meter über NN, z. B. 651,40 m ü. NN

- 3.4

	14,50

 Maximal zulässige Wandhöhe der Hauptgebäude in Meter, gemessen von der festgelegten Oberkante des fertigen Fußbodens (s. Festsetzung 3.3) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, z. B. 14,50 m

- 3.5 Für Standgiebel, die nur in den Baubereichen 1a und 1b zulässig sind, beträgt die maximal zulässige Wandhöhe 16,90 m.

4. Baugrenzen, Baugestaltung, Stellung der baulichen Anlagen

- 4.1  Grenze unterschiedlicher Höhen des fertigen Fußbodens

- 4.2  Baugrenze

- 4.3  Hauptfirstrichtung

- 4.4

 Zulässig sind nur Einzelhäuser.

- 4.5

 Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser. Doppelhäuser sind profilgleich zu bauen.

- 4.6 Als Dachform für die Hauptgebäude sind in den Baubereichen 1a, 1b, 2, 3, 4 und 5 Satteldächer mit Dachneigungen von 18° bis 28° zulässig. In den Baubereichen 1a, 1b und 1c sind für Vorbauten, die vor die Hauptwand der Gebäude vorspringen, zusätzlich Flachdächer mit Neigungen bis zu 3° zulässig.
- 4.7 Solarenergieanlagen sind nur auf Dächern zulässig. Die Module müssen in die Dachhaut integriert sein oder auf der Dachhaut aufliegen. Eine Aufständigung oder eine andere Neigung als die der Dachfläche ist unzulässig.
- 4.8 Stützmauern sind westlich der Erschließungsstraße bis zu einer Höhe von maximal 2,5 m zulässig. Sie sind in Naturstein oder Beton zu errichten. Sofern Sie in Beton errichtet werden, sind sie mit Naturstein zu verblenden. Ansonsten gelten die Regelungen der örtlichen Bauvorschrift der Gemeinde Wackersberg vom 06.09.1994.

5. Verkehrsflächen

- 5.1  Öffentliche Verkehrsfläche
- 5.2  Straßenbegrenzungslinie
- 5.3  Ein- und Ausfahrten, nur hier zulässig
- 5.4  Mit Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde Wackersberg zu belastende Flächen

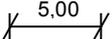
6. Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze und Nebengebäude

- 6.1  Tiefgarage
Tiefgaragen sind mindestens 0,6 m unter das bestehende Geländeniveau abzusinken, entsprechend hoch zu überdecken und zu begrünen, soweit sie nicht durch öffentliche Verkehrsflächen, Gebäude, Stellplätze, Zufahrten, Wege oder sonstige Nebenanlagen beansprucht werden.
- 6.1  Garage
Östlich der Erschließungsstraße sind Garagen mit Satteldach und gleicher Dachneigung wie das Hauptgebäude auszuführen. Westlich der Erschließungsstraße sind Garagen mit extensiv begrüntem Pultdach und Neigungen zwischen 2% und 10% auszuführen.
- 6.3  Private Stellplätze mit festgelegter Anzahl, z. B. 5
- 6.4  Öffentlicher Parkplatz
- 6.5 Die privaten Stellplätze und Ihre Zufahrten sowie der öffentliche Parkplatz sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (z.B. Schotterrassen, durchlässiges Verbundsteinpflaster, Pflaster mit Rasenfuge, Dränpflaster, wassergebundene Decke).
- 6.6 Im Bereich des Flurstückes 371/11, Gemarkung Oberfischbach dürfen Nebengebäude im Flächenumfang von maximal 250 m² errichtet werden.

7. Grünordnung

- 7.1  Zu pflanzender Baum
Geringfügige Abweichungen zu dem gemäß Planzeichen festgesetzten Standort sind zulässig. Pflanzqualität: Standortgerechter und heimischer Laubbaum (vgl. Pflanzliste unter B 13), Hochstamm oder Solitär, 3xv mit Ballen, StU 16-18 cm. Die zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Etwaige Ausfälle sind gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.
- 7.2  Öffentliche Grünfläche
Die öffentlichen Grünflächen sind zu mindestens 30 Prozent der Fläche mit standortgerechten und heimischen Sträuchern zu bepflanzen (vgl. Pflanzliste unter B 13). Sträucher, 2xv ohne Ballen, Höhe 100-150 cm. Für die Errichtung von Zugängen zu Grundstücken darf die Eingrünung unterbrochen werden.
- 7.3  Private Grünfläche
- 7.4  Fläche für Wald
- 7.5  Fläche für Wald (Waldrand)
Die Flächen sind als Waldrand, bestehend aus standortgerechten und heimischen Bäumen II. Ordnung und Sträuchern (vgl. Pflanzliste unter B 14) mit vorgelegtem Kraut- und Grassaum zu entwickeln.
- 7.6 Außerhalb der als Wald oder öffentlichen Grünflächen gekennzeichneten Flächen sind je angefangene 200 m² Fläche, die nicht durch die Tiefgarage unterbaut oder durch Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen überbaut sind, je 1 Baum und 3 Sträucher zu pflanzen (vgl. Pflanzliste unter B 13). Die per Planzeichen festgesetzten Bäume werden dabei angerechnet.
- 7.7  Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche).

8. Sonstige Festsetzungen

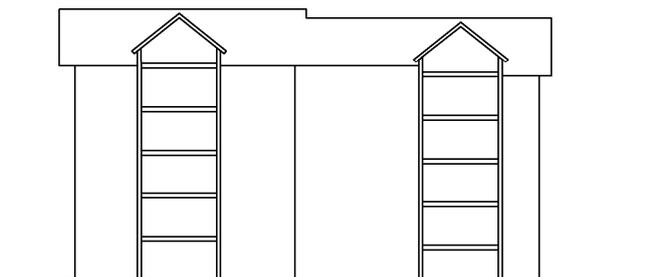
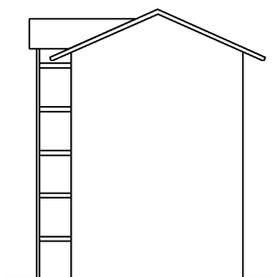
- 8.1  Maßzahl, z. B. 5,00 m

B) Hinweise

Schemaskizze Standgiebel:

a) Ansicht Giebelseite

b) Ansicht Traufseite



1.  371/1 Flurstücksnummer, z. B. 371/1
2.  Flur- und Nutzungsgrenzen
3.  3 Bestehendes Hauptgebäude mit Hausnummer, z. B. 3
4.  1a Baubereich mit Bezeichnung, z.B. 1a
5.  Vorgeschlagene Grundstücksteilung
6.  651,11 Höhenbezugspunkt mit Angabe der Höhe in Meter über NN
7.  Der Geltungsbereich grenzt an den Wildbach Fischbach (Peterbauernbach) und liegt im 60 m-Bereich des genehmigungspflichtigen Gewässers. Für alle Anlagen, die sich innerhalb des 60 m Bereiches befinden, ist unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht, ein formloser Antrag auf Genehmigung nach § 36 WHG i.V.m. Art. 20 BayWG beim Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen einzureichen. In der wasserrechtlichen Genehmigung enthaltene Auflagen und Bedingungen müssen eingehalten werden.
8.  Spielplatz
9.  Bodendenkmal
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde. Gemäß Flächennutzungsplan der Gemeinde Wackersberg liegt anschließend an den Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes im bewaldeten Hangbereich auf Flurnummer 351/11, Gemarkung Oberfischbach ein Bodendenkmal.
10. 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.
11. 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.

Mit dem Bauantrag ist ein Nachweis über die schadlose Versickerung des Niederschlagswassers vorzulegen. Sollte eine genehmigungspflichtige Grundwasserbenutzung vorliegen, ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen. Unabhängig davon, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht, müssen die Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser den Regeln der Technik entsprechend gebaut und unterhalten werden.
12. 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).

13. Pflanzliste zu den Festsetzungen Nr. 7.1, 7.2 und 7.6
Als standortgerechte und heimische Laubbäume und Sträucher gelten beispielsweise:

Bäume
Acer campestre (Feldahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Betula pendula (Hängebirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Fraxinus excelsior (Esche)
Frangula alnus (Faulbaum)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Quercus robur (Stieleiche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
Alnus glutinosa (Schwarzerle)
Salix spec. (Weiden)
Obstbäume

Sträucher
Berberis vulgaris (Berberitze)
Corylus avellana (Hasel)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Crataegus spec. (Weißdorn)
Euonymus europaeus (Europäisches Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera caprifolium (Echtes Geißblatt)
Lonicera xylosteum (Geißblatt)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa arvensis (Feldrose)
Rosa canina (Hundsrose)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa (Trauben-Holunder)
Virburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Virburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

14. Pflanzliste zur Festsetzung Nr. 7.5
Als standortgerechte und heimische Laubbäume II. Ordnung und Sträucher gelten beispielsweise:

Bäume II. Ordnung
Acer campestre (Feld-Ahorn)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Salix caprea (Salweide)

Sträucher
Berberis vulgaris (Berberitze)
Corylus avellana (Hasel)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Crataegus spec. (Weißdorn)
Euonymus europaeus (Europäisches Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Liguster)

Sträucher
Lonicera caprifolium (Echtes Geißblatt)
Lonicera xylosteum (Geißblatt)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa arvensis (Feldrose)
Rosa canina (Hundsrose)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa (Trauben-Holunder)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Viburnum 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. Artenschutz:
Der Baubereich ist, während der Aktivitätszeit der Gelbbauchunke (Mitte März bis Mitte Oktober) nach Westen durch einen Amphibienzaun abzugrenzen, um das Einwandern von Tieren zu verhindern. Nördlich der öffentlichen Verkehrsfläche sind 2 bis 3 für Gelbbauchunken geeignete Mulden im Kontakt mit dem hangseitig gelegenen Feuchtbiotop anzulegen.
17. Mit den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne vorzulegen, aus denen mindestens die Höhenlage der Gebäude, die Lage und Ausführung der Zufahrten, Wege, Kinderspielplätze sowie der Stellplätze, Nebengebäude und die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen hervorgehen.

C) Nachrichtliche Übernahmen

Die örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung, zu Abstandsflächen und Stellplätzen der Gemeinde Wackersberg in der Fassung vom 06.09.1994 ist in allen Punkten, die in diesem Bebauungsplan nicht durch Festsetzungen speziell geregelt sind, zu beachten.

D) Ordnungswidrigkeiten

1. Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO.
2. 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 04.08.2015 gefasst und am xx.xx.2015 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan i.d.F. vom 16.02.2016 hat in der Zeit vom 23.02.2016 bis 08.04.2016 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

