

Gemeinde Wackersberg
Bebauungsplan "Bauhof Steinsäge"

Fassung vom 11.05.2021
 09.08.2021
 12.10.2021



**Gemeinbedarf
 Gemeindebauhof**
 GRZ 0,6 WH 6,5

A) Festsetzungen

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Flächen für den Gemeinbedarf

Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung "Gemeindebauhof"

Zulässig sind ausschließlich Gebäude und Hallen
 - für Werkstätten,
 - für Fahrzeuge,
 - für Materiallager,
 - für die Bauhofverwaltung und für Sozialräume,
 - eine Tiefgarage

sowie Flächennutzungen
 - für Fahr- und Streusatzsilos,
 - für Lager- und Abstellflächen.

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Baugrenze
- 3.2 GRZ 0,6 Maximal zulässige Grundflächenzahl, z. B. 0,6
- 3.3 WH 6,5 Maximal zulässige Wandhöhe für Hauptgebäude in Meter, z. B. 6,5
 Als unterer Bezugspunkt der Wandhöhe wird die Höhe des im Plan definierten Höhenbezugspunktes festgesetzt.
 Als oberer Punkt für die Ermittlung der Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand (Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO).
 Für Streugutsilos sind Höhen bis zu maximal 13 Meter, gemessen von dem im Plan definierten Höhenbezugspunkt bis zum oberen Abschluss der Behälterkonstruktion, zulässig.

4. Bauliche Gestaltung

- 4.1 Zulässige Dachformen:
 Zulässig sind Satteldächer mit einer Neigung zwischen 20° und 28° sowie Pultdächer mit einer Neigung bis zu maximal 28°.
- 4.2 Bei Satteldächern sind angrenzend an den First nord- und südseitig der Einbau von Oberlichtbändern aus Glas zulässig. Die einzelnen Oberlichtbänder sind in symmetrischer Anordnung zu positionieren. Sie dürfen eine maximale Breite von 1,5 m je Seite nicht überschreiten.

5. Verkehrsflächen

- 5.1 Öffentliche Verkehrsfläche
- 5.2 Private Verkehrsfläche
- 5.3 Straßenbegrenzungslinie

6. Nebenanlagen

- 6.1 Tiefgarage

7. Grünordnung

- 7.1 Private Grünfläche (Eingrünung Bauhofgebäude)
 Die private Grünfläche (Eingrünung Bauhofgebäude) ist zu 50 % mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen (vgl. Pflanzliste unter Hinweise).
- 7.2 Private Grünfläche (Gehölzbestand)
 Innerhalb der privaten Grünfläche (Gehölzbestand) ist der Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten.
- 7.3 Private Grünfläche (Wegbegleitgrün)
- 7.4 Private Grünfläche (Feuchtwiesenbiotop)
 Die Fläche ist dauerhaft als artenreiche Feuchtwiese durch ein- bis zweischürige Mahd zu pflegen und zu erhalten. Düngung und Pestizideinsatz sind unzulässig.
 Der Vegetationsbestand ist während der Bauphase gemäß der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" vor Beschädigung zu schützen.

7.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

- 7.5.1 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (vgl. Abbildung unten):
 Der Naturschutzrechtliche Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG erfolgt für den hier vorliegenden Bebauungsplan außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Umfang von 5.428 m² auf einer Teilfläche der Flurstücke 304 und 306, Gemarkung Oberfischbach.



- 7.6 Einfriedungen
 Einfriedungen des Bauhofgeländes sind als Stabgitter- oder Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von maximal 2 m über der Geländeoberfläche zulässig. Alle Einfriedungen müssen mindestens 10 cm Freiraum zur natürlichen Geländeoberfläche belassen. Mauern und geschlossene Sichtschutzelemente sind unzulässig.

8. Immissionsschutz

- 8.1 Errichtung einer Abschirmung bzw. eines geschlossenen Baukörpers mit einer mindestens erforderlichen Wandhöhe von 3,5 m und einer Firsthöhe bzw. Abschirmhöhe von 5,0 m jeweils bezogen auf die FOK der Gebäude. Der Baukörper bzw. die Abschirmung ist vor der Inbetriebnahme des Bauhofes zumindest im Rohbau fertigzustellen. Die Abschirmung muss den Schall beim Durchgang um mindestens 24 dB mindern. Es sind fugendichte Anschlüsse zu gewährleisten.

9. Sonstige Festsetzungen

- 9.1 Maßzahl in Meter, z. B. 2,50 m
- 9.2 Festgesetzter Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der Wandhöhe mit Höhenangabe in Meter über NN, z. B. 673,69
- 9.3 Fläche für Trafostation
- 9.4 Elektrische Freileitung

B) Hinweise

- 1. Flurstücksnummer, z. B. 530/19
- 2. Bestehende Grundstücksgrenzen
- 3. Bestehende Gebäude
- 4. Vorschlag für Gebäudestellung
- 5. Zufahrt Tiefgarage
- 6. Anlagen im 60 m Bereich zum Einbach sind gemäß Art 20 BayWG genehmigungspflichtig.

7. Grünordnung

7.1 Pflanzliste
 Als standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher können beispielsweise gelten:

Bäume 1. Wuchsordnung

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Populus tremula	Zitterpappel

Pflanzqualitäten: Hochstämme, 3 x v., STU mindestens 16-18 cm

Bäume 2. Wuchsordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Salix caprea	Salweide

Pflanzqualitäten: Hochstämme, 3 x v., STU mindestens 14-16 cm

Sträucher

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gemeines Pfaffenhäutchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Gemeine Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa arvensis	Ackerrose
Rosa canina	Hundsrose
Virburnum lantana	Wolliger Schneeball

Pflanzqualitäten: Heister, verpflanzt, Höhe mindestens 60-100 cm

- 8. Die geplante Bebauung liegt in einem Gebiet mit bekannten hohen Grundwasserständen weniger als 3 m unter Gelände. Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden.
- 9. Niederschlagswasserbeseitigung
 Das auf Dach- und Hofflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern. 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.
- 10. Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen
 Der Planbereich liegt im Umfeld des Einbaches in einem wasserempfindlichen Gebiet. 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 Kellerschosse dauerhaft verhindern. 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. Wasserwirtschaft
- 11.1 Wasserversorgung: Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage.
- 11.2 Abwasserentsorgung: Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an das öffentliche Kanalsystem.
- 12. Lagerung wassergfährdender Stoffe / Industrieabwässer
- 12.1 Die Planung ist mit der fachkundigen Stelle für Wasserwirtschaft im Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen abzustimmen.
- 12.2 Für die Einleitung von Industrieabwasser in die gemeindliche Kanalisation ist eine Genehmigung beim Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen einzuholen.
- 13. Artenschutz
 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.
- 14. Schutz vorhandener Biotope
 Die nördlich und östlich der Baugrenze gelegenen Wiesenflächen sind während der Bauphase vor Befahrung und Abgrabung durch Aufstellen eines Bauzaunes zu schützen.
- 15. Denkmalschutz
 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage treten, sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

- 16. Altlasten
 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 Bad Tölz-Wolfratshausen zu benachrichtigen (Mittelungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG).
- 17. Bodenschutz
 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.
- 18. Immissionsschutz
 Die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 221027 / 2 vom 22.04.2021 des Ingenieurbüros Greiner ist Grundlage der immissionsschutztechnischen Festsetzungen. In der schalltechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass die einschlägigen Immissionsrichtwerte während der Tags- und Nachtzeit eingehalten werden können, sofern die genannte Schallschutzmaßnahme umgesetzt wird.
- 19. Telekommunikationsleitungen und Bepflanzungen
 Für Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 zu beachten.
- 20. Berücksichtigung der Landwirtschaft
 Anfahrtswege zu den Feldern sollen in der Bauphase sowie danach für den landwirtschaftlichen Verkehr ohne Beeinträchtigungen befahrbar sein. Landwirtschaftliche Maschinen und Geräte haben Dimensionen von bis zu 3,50 m Breite und 4,00 m Höhe.

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

- 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 09.03.2021 gefasst und am 15.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan i.d.F. vom 11.05.2021 hat in der Zeit vom 20.05.2021 bis 22.06.2021 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan in der Fassung vom 11.05.2021 hat in der Zeit vom 20.05.2021 bis 22.06.2021 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan i.d.F. vom 09.08.2021 hat in der Zeit vom 23.08.2021 bis 24.09.2021 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 23.08.2021 bis 24.09.2021 ausgeführt (Parallelbeteiligung nach § 4 a Abs. 2 BauGB).

Die eingegangenen Stellungnahmen im Auslegungszeitraum sind in der Sitzung am 12.10.2021 i.d.F. des Bebauungsplanes vom 12.10.2021 behandelt und eingearbeitet worden.

Eine erneute verkürzte öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.10.2021 bis 01.11.2021 ausgeführt (Parallelbeteiligung nach § 4 a Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F. vom 12.10.2021 wurde am 16.11.2021 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Gemeinde Wackersberg, den

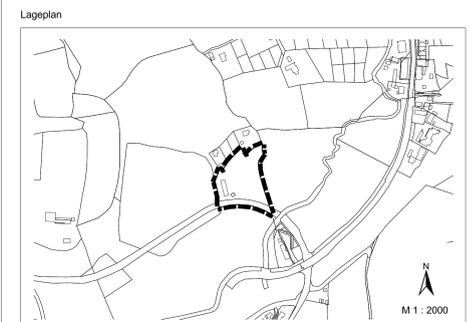
.....
 Jan Gözold Siegel
 1. Bürgermeister

- 2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 17.11.2021; 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 12.10.2021 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Gemeinde Wackersberg, den

.....
 Jan Gözold Siegel
 1. Bürgermeister

**Gemeinde Wackersberg
 Bebauungsplan "Bauhof Steinsäge"**



Die Gemeinde Wackersberg erlässt gem. § 2 Abs. 1, § 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020, der Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

Fassung vom: 11.05.2021
 09.08.2021
 12.10.2021

Auskünfte:

Gemeinde Wackersberg
 Bachstraße 8, 83648 Wackersberg
 Tel. 08041/79928-0 Fax 08041/79928-29
 E-Mail: info@wackersberg.de
 Internet: www.wackersberg.de

Planfertiger:

Planungsbüro U-Plan
 Mosenwacht 16, 82519 Königsdorf
 Tel. 08179/925540
 E-Mail: mail@u-plan.de
 Internet: www.u-plan.de

