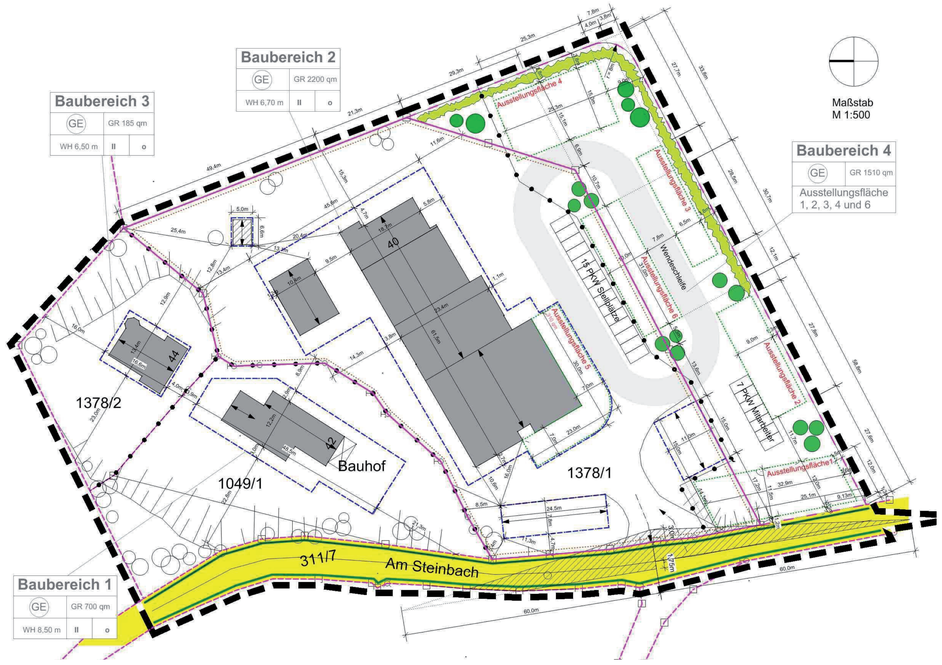


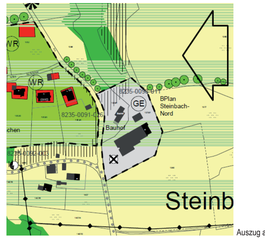
GEMEINDE WACKERSBERG - Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen

Bebauungsplan WACKERSBERG - STEINBACH - NORD 2.Änderung

Die Gemeinde Wackersberg erlässt aufgrund - §§1, 2, 3, 4, 8, 9,10 BauGB
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO

diesen Bebauungsplan als S a t z u n g.

Fertigungsdaten: Bebauungsplan 05.05.1995
1. Änderung 06.05.1997
2. Änderung
- 1. Entwurf vom 30.11.2015
- 2. Entwurf vom 22.12.2015
- Änderungen (TOEB) vom 15.03.2016
- Nachbareinwand 25.04.2016
- Rücklauf TOEB 02.05.2016



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Entwurfsverfasser: P+P SCHWARZENBERGER
Architekten & Ingenieure
Isarstraße 7 83661 Lenggries
service@pspschwarzenberger.de
Telefon : 08042 972266
Telefax : 08042 972274

Lenggries, den 15.02.2016

Korbinian Schwarzenberger

A) FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 GE Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Es sind nur Betriebe zulässig, deren flächenbezogener Schallleistungspegel, d.h. der maximal pro m² Fläche abgestrahlte Schallleistungspegel, am Tag 60dB (A) und in der Nacht 45 dB (A) nicht überschreitet. *(B-Plan 1995 A.Festsetzungen, 2. Art der baulichen Nutzung)*

1.2 Eine maximale Grundfläche wird je Baugrundstück als Summenmaß festgesetzt :
Baugrundstück 1 : Baubereich 1 : 700 m² *(B-Plan 1995 A.Festsetzungen, 2. Maß der baulichen Nutzung - b.)*
Baugrundstück 2 : Baubereich 2 : 2200 m² *(B-Plan 1995 A.Festsetzungen, 2. Maß der baulichen Nutzung - b.)* und Baubereich 4 : 1510 m = Summenmaß 3710 qm
Baugrundstück 3 : Baubereich 3 : 185 m² *(1.Änderung B.Plan 1997 auf 185 m²)*

1.3 Die maximal zulässige Wandhöhe wird festgesetzt (ermittelt nach Art.6 Abs.4 Satz 2 BayBO):
Baubereich 1 : 8,50 m *(B-Plan 1995 A.Festsetzungen, 3. Maß der baulichen Nutzung - c.)*
Baubereich 2 : 6,70 m *(B-Plan 1995 A.Festsetzungen, 3. Maß der baulichen Nutzung - c.)*
Baubereich 3 : 6,50 m *(B-Plan 1995 A.Festsetzungen, 3. Maß der baulichen Nutzung - c.)*

1.4 II Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. *(B-Plan 1995 A.Festsetzungen, 3. Maß der baulichen Nutzung - a.)*

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche; Stellung baulicher Anlagen

2.1 o Offene Bauweise *(B-Plan 1995 A.Festsetzungen, 4.Bauweise).)*

2.2 Baugrenze *(B-Plan 1995 A.Festsetzungen, 5. Baugrenzen)*

2.3 Die Dachform wird als Satteldach bestimmt *(B-Plan 1995 A.Festsetzungen, 8.Äußere Gestaltung - a.)*

2.4 Vorgeschriebene Hauptfirstrichtung *(B-Plan 1995 A.Festsetzungen, 8.Äußere Gestaltung - b)*

2.5 Nicht überdachte Ausstellungsfläche, für Fahrzeuge und Maschinen.

2.6 Werbeanlagen sind nur innerhalb der Ausstellungsflächen (2.5) zulässig

2.7 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes *(B-Plan 1995 A.Festsetzungen, 1.Geltungsbereich)*

3. Öffentliche Verkehrsflächen

3.1 Straßenbegrenzungslinie *(B-Plan 1995 A.Festsetzungen, 6.Verkehrsflächen - a.)*

3.2 Öffentliche Verkehrsflächen *(B-Plan 1995 A.Festsetzungen, 6.Verkehrsflächen - a.)*

3.3 Sichtdreieck, mit Haltesicht und freizuhaltendem Sichtfeld, sowie mit Angabe der Schenkellängen in Metern, das von jeder Sichtbehinderung, höher als 0,8m, gemessen vom angrenzenden Fahrbahnrand, freizuhalten ist (gemäß Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95, Tabelle 14, Sammelstraße/Anliegerstraße (50 km/h))

4. Grünordnung

4.1 Die bestehenden Bäume und Gehölzstrukturen außerhalb der Baugrenzen sind weitestgehend zu erhalten (§1 BNatSchG). Die Gestaltung der unbebauten Flächen hat nach Ortsgestaltungssatzung zu erfolgen.

4.2 Zu erhaltender Baumbestand *(B-Plan 1995 A.Festsetzungen, 8.Äußere Gestaltung -d.)*

4.3 Neu-oder Ersatzpflanzung entweder Obst- oder heimischer Laubbaum gemäß Ortsgestaltungssatzung § 12

4.4 Die Ost-und Südseite Baubereich Nr. 2 sind auf einer Breite von 3-5 Metern mit einem Baumhag aus landschaftstypischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Geeignete Baumarten sind : Esche, Stieleiche, Winterlinde, Ulme, Bergahorn, Buche sowie einzelne Sträucher (Weißdorn, Hasel, Schlehe z.B.) im Unterwuchs. Dieser Baumhag ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfällen gleichwertig zu ergänzen.

4.5 Neu zu pflanzende Hecke aus Hainbuche, Rotbuche, Hartriegel, Kornelkirsche, Feldahorn oder Eibe (OGS §12).

4.6 In dem Baubereich 4 sind die Ausstellungsflächen und die Stellplätze für PKW mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (z.B. Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfuge, Dränpflaster, wassergebundene Decke).

5. Immissionsschutz

5.1 Spritzlackierstände, in denen lösungsmittelhaltige Stoffe eingesetzt werden, sind nicht zulässig. *(B-Plan 1995 A.Festsetzungen, 10. Immissionsschutz - a.)*

5.2 Feuerungsanlagen für den Brennstoff Holz sind nur zulässig bis zu einer Nennwärmeleistung von weniger als 50 KW. *(B-Plan 1995 A.Festsetzungen, 10. Immissionsschutz - b.)*

6. Sonstige Festsetzungen

6.1 6,5m Vermaßung in Metern

6.2 Abgrenzung unterschiedlicher Baubereiche *(B-Plan 1995 A.Festsetzungen, 7. Baubereiche)*

6.3 PKW- Stellplätze je 2,5m x 5m

6.4 Bei erdgeschossigen Garagen bzw. Nebengebäuden kann von der Hauptfirstrichtung abgewichen werden. *(B-Plan 1995 A.Festsetzungen, 8.Äußere Gestaltung - c.)*

6.5 In der Ausstellungsfläche 1 sind zudem bauliche Anlagen aus Findlingen und größeren Steinen, bis zu einer Höhe von +1,5 ab Gemeindestraße zulässig.

6.6 Die Ermittlung der Sickerfähigkeit des Bodens ist vor Baubeginn nachzuweisen und der Gemeinde Wackersberg anzuzeigen. Bei nicht Einhaltung der geforderten Versickerung (k_f - Wert in m/s) ist an den Regenwasserkanal westlich der Ortsstraße anzuschließen.

6.7 Bei Bauvorhaben oder baulichen Änderungen auf Flurnummer 1378/1 sind ein Baugrundgutachten (mit Schadstoffanalyse), sowie ein Entwässerungsplan zur Niederschlagswasserbeseitigung der Gemeinde Wackersberg vor Baubeginn unaufgefordert vorzulegen.

7. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der naturschutzrechtliche Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Umfang von 987 m² auf dem Flurstück Nr. 1427, Gemarkung Bad Tölz. Der dem Umweltbericht, gefertigt vom Büro U-Plan, beiliegende Ausgleichsplan ist Beiplan zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Wackersberg - Steinbach Nord

B) HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN

1. Die örtliche Bauvorschrift der Gemeinde Wackersberg, Ortgestaltungssatzung-OGS vom 06.09.1994 ist einzuhalten.
Bei Erweiterungsbauten bestehender Baukörper ist die Dachform, Dachneigung und Dachdeckung zu übernehmen, oder für den gesamten Baukörper neu zu bestimmen. Bei Dachneigungen bis 12° dürfen Blechdeckungen erfolgen. Gegliederte Metall-Fenster und Türelemente in gestrichener Ausführung sind zulässig. *(B-Plan 1995 A.Festsetzungen, 8.Äußere Gestaltung - g.)*

2. Bestehende Grundstücksgrenze im Geltungsbereich gemäß BauVorlV *(B-Plan 1995 B.Hinweise -d.)*

2.1 Neue Grundstücksgrenze

3. 42 Hausnummer z.B. 42

4. 1378/1 bestehende Flurnummer, z.B. 1378/1 *(B-Plan 1995 B.Hinweise -e.)*

5. Bestehende Bebauung *(B-Plan 1995 B.Hinweise -f.)*

6. Bestehende Nebengebäude *(B-Plan 1995 B.Hinweise -g.)*

7. 250 qm Ausstellungsfläche 2 Beschriftung und Beschreibung

8. Böschung *(B-Plan 1995 B.Hinweise -h.)*

9. Mögliche Grundstücksein- und ausfahrten. *(B-Plan 1995 A.Festsetzungen, 8.Äußere Gestaltung -f.)*

10. Asphaltierte Fläche

11. Wasserwirtschaft

11.1 Für die Versickerung nicht verunreinigten Niederschlagswassers gelten die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW). Gesammeltes, unverschmutztes Niederschlagswasser ist danach vorrangig über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist durch einen Sickerversuch (z.B. nach Muster WWA WM) nachzuweisen. Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasser-beseitigungsanlagen sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gem. ATV-Arbeitsblatt A 138 zu beachten.

11.2 Die Abwasserbeseitigung erfolgt bis zum Anschluss an die zukünftige Kanalisation als Übergangslösung über Kleinkläranlagen nach Sammelgutachten Typ 4 des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim mit anschließender Einleitung in den Untergrund über Versitzgruben bzw. Untergrundverrieselung. *(B-Plan 1995 B.Hinweise - c.)*

11.3 Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen.

11.4 Es wird auf die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen hingewiesen.

12. Brandschutz

12.1 Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1.9-6 vom 25.04.94 des Bayer. Landesamts für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 - auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen.

12.2 Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16t (Achslast 10t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" verwiesen.

12.3 Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

13. Immissionsschutz

13.1 Wegen der Nähe des reinen Wohngebietes "Schachen" ist bei allen Bauvorhaben durch ein schalltechnisches Einzelgutachten eines anerkannten Gutachters nachzuweisen, dass der festgesetzte Schallleistungspegel im Baugebiet und der Immissionsrichtwert im angrenzenden reinen Wohngebiet eingehalten werden. Dies gilt vor allem auch für den nächtlichen Fahrverkehr (von 22,00 Uhr bis 7,00 Uhr), sodass die Ansiedlung von Speditionen, Lieferdiensten und ähnlichen Betrieben grundsätzlich nicht möglich sein wird. *(B-Plan 1995 B.Hinweise -a.)*

13.2 Die Beurteilung der gewählten Immissionsorte im Sinne von Lärmbelästigungen die mit dem Betrieb in unmittelbaren Zusammenhang stehen, ist nach der Technischen Anleitung Schutz gegen Lärm "TA Lärm" von 26.08.1998 vorzunehmen.

13.3 Der Betrieb der Kfz- und Landmaschinenreparaturwerkstatt, einschließlich An- und Abfahrten mit landwirtschaftlichen Nutzfahrzeugen und LKWs sowie deren Be- und Entladung, ist auf die Tageszeit von 7:00 Uhr bis 20:00 Uhr, Montag bis Samstag, beschränkt. Saisonbedingte Notdienstaufträge sind an Sonn -und Feiertagen zulässig.

13.4 Zulässig ist eine Anlieferung in der Nachtzeit (Nachtexpressanlieferung) an den nördlichen Anlieferbereich mit einem Transporter bis max. 3,5 t zul. Gesamtgewicht, der ausschließlich händisch entladen wird.

13.5 Lärmintensive mechanische und händische Tätigkeiten, wie Arbeiten mit Trennschleifer, Blecharbeiten etc. sind in der Werkstatt bei geschlossenen Toren durchzuführen. Lärmintensive Tätigkeiten (Ausnahme An- und Abbau von Anbaugeräten) auf den Freiflächen oder vor den Hallentoren sind nicht zulässig und haben zu unterbleiben.

13.6 Die Öffnung der Werkstatttore ist auf das betriebsbedingte Mindestmaß (Aus- und Einfahrt von landwirtschaftlichen Nutzfahrzeugen bzw. PKWs) zu beschränken. Während lärmintensiver Tätigkeiten in den Reparaturwerkstätten sind die Hallentore dauerhaft geschlossen zu halten.

13.7 Sämtliche lärmemittierenden stationären Anlagen und Aggregate sind gemäß dem der Lärmschutztechnik zu errichten, zu betreiben und zu warten.

13.8 Das unnötige Laufenlassen von Motoren, insbesondere von landwirtschaftlichen Schleppern, ist durch organisatorische Maßnahmen strikt zu unterbinden.

13.9 Eventuellen Abweichungen von diesen Bestimmungen, insbesondere der in Ansatz gebrachten vorherrschenden Fahrverkehrs, kann ausschließlich dann zugestimmt werden, wenn diesbezüglich ein qualifizierter Nachweis der schalltechnischen Unbedenklichkeit vorgelegt wird.

13.10 Bei der Planung und Errichtung von Solar- und Fotovoltaik-Anlagen ist im Rahmen des Rücksichtnahme-Gebotes darauf zu achten, dass umliegende Gebäude, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nach dem Stand der Technik nicht unzumutbaren Blendeinwirkungen durch die Oberfläche der Paneele o.g. Anlagen ausgesetzt werden..

14. **Ausstellungsflächen 1-6**

Ausstellungsfläche 1 250 qm

Die Ausstellungsflächen dienen als Werbeflächen bzw. Zurschaustellung der vertriebenen Produkte des vorherrschenden Gewerbes. Es ist ein Stromanschluss zur Sicherung der Ware (Kamera, Alarm, Hofbeleuchtung..) und Fahnenmasten bis 4 m Höhe zulässig.

15. **Bodendenkmäler**

Bodendenkmäler die bei der Verwirklichung der einzelnen Bauvorhaben zu Tage kommen, unterliegen nach Art. 8 DSchG der Meldepflicht und müssen unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt gemacht werden

16. **Erschließung**

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 – siehe hier u.a. Abschnitt 3 – zu beachten. Bau, Unterhalt und Erweiterung der Telekommunikationslinien ist durch Baumpflanzungen nicht zu behindern.

17. **Altlasten**

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 2 BayBodSchG). Es handelt sich gemäß den Eintragungen im Kataster um eine ehemalige Hausmülldeponie der Gemeinde Wackersberg. Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

17.1 Altlastverdachtsfläche, es liegen keine konkreten Unterlagen über die genaue Lagerung der Altlasten vor

17.2 Im Falle von organoleptischen Auffälligkeiten des Bodenmaterials bei Baumaßnahmen, ist eine fachtechnische Begleitung der Aushubarbeiten durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro zu veranlassen. Dies gilt auch für die Bebauung der beiden Baufenster im Westen der Flurnummer 1378/ 1. Zudem wird auf die Notwendigkeit eines Bodengutachtens bei Baumaßnahmen hingewiesen.

18., Nordpfeil

19.

20. Kartengrundlage und Planzeichnung sind zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.

21. Umweltbericht / Ausgleichsfläche
Es wird darauf hingewiesen, dass die Flächen welche nicht im Eigentum der Gemeinde bzw. nicht von ihr erworben werden, spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses eine dingliche Sicherung (§1a Abs. 3 BauGB) nötig wird.

21. Bemaßungshilfslinie (Flucht auf Grundstücksgrenzen)

C) VERFAHRENSHINWEISE

1.	Aufstellungsbeschluss	am 07.07.2015
2.	Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§3Abs. 1 BauGB)	vom 12.01.16 mit 26.02.16
3.	Trägerbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)	vom ..... mit .....
4.	Öffentliche Auslegung	vom ..... mit .....
5.	Satzungsbeschluss	am .....
6.	Ausfertigung Wackersberg, den	am .... Alois Bauer, Bürgermeister
7.	Schlussbekanntmachung (§ 10 Abs.3, Satz 1 BauGB) Der Bebauungsplan ist in Kraft getreten. Wackersberg, den	am .... Alois Bauer, Bürgermeister

GEMEINDE WACKERSBERG - Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen

Bebauungsplan WACKERSBERG - STEINBACH - NORD 2.Änderung

GEMEINDE WACKERSBERG - Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen
Bebauungsplan WACKERSBERG - STEINBACH - NORD 2.Änderung

Die Gemeinde Wackersberg erlässt aufgrund - §§1, 2, 3, 4, 8, 9,10 BauGB
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO

diesen Bebauungsplan als S a t z u n g.

Fertigungsdaten: Bebauungsplan 05.05.1995
1. Änderung 06.05.1997
2. Änderung / Neuaufstellung
- 1. Entwurf vom 30.11.2015
- 2. Entwurf vom 22.12.2015
- Änderungen (TOEB) vom 15.03.2016
- Nachbareinwand 25.04.2016
- Rücklauf TOEB 02.05.2016

Fertigung 17.05.2016