

Bebauungsplan "Burgernstraße West"

**Gemeinde Wackersberg
Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen**

Die Gemeinde Wackersberg erlässt gemäß der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), i.V.m. Art.81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung, diesen Bebauungsplan als Satzung.

A. FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

● ● ● ● Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs

2. Art der baulichen Nutzung

(WA) Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1	GR 170	Max. zulässige Grundfläche (GR) pro Baugrundstück in m². Die zulässige GR für das Hauptgebäude (Einzelhaus/Doppelhaushälfte) beträgt max. 100 m²; pro Hauptgebäude (Einzelhaus/Doppelhaushälfte) sind zusätzlich Terrassen mit einer GR von jeweils max. 20m² sowie im Umfang von insgesamt jeweils weiteren 50 m² vor die Außenwand vortretende Bauteile und untergeordnete Vorbauten (wie z.B. Balkone, eingeschossige Erker, Wintergärten, Außentreppen, Eingangsüberdachungen) zulässig.
	GR 340	Die zulässige GR für das Hauptgebäude (Doppelhaus) beträgt max. 200 m² pro Hauptgebäude (Doppelhaus) sind zusätzlich Terrassen mit einer GR von jeweils max. 40m² sowie im Umfang von insgesamt jeweils weiteren 100 m² vor die Außenwand vortretende Bauteile und untergeordnete Vorbauten (wie z.B. Balkone, eingeschossige Erker, Wintergärten, Außentreppen, Eingangsüberdachungen) zulässig. Jeder Doppelhaushälfte der Parzelle steht die Hälfte der festgesetzten GR zu.
3.2		Die zulässige GR darf durch die Grundfläche der in §19 Abs.4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen, der Parzellen 2 bis 7 um 135m² und der Parzelle 1 um 270m² überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8.
3.3	II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
3.4	6,50	Traufseitige Wandhöhe vom Hauptgebäude als Höchstmaß mit 6,50m von Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
3.5		Traufseitige Wandhöhe vom Quergiebel als Höchstmaß mit 7,50m von Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
3.6		Pro Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

4. Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlage

4.1	O	Offene Bauweise
4.2	△	Zulässig nur Einzelhäuser
4.3	△	Zulässig nur Doppelhäuser
4.4	---	Baugrenze Die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO sind einzuhalten
4.5	743,5	Höhenkote in Meter über NN z.B.: 743,5 als Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss. Die festgesetzte Höhenkote darf um bis zu + 0,50m in Absprache mit der Gemeinde und unter Einhaltung der Abstandsflächen über- oder unterschritten werden.
4.6	Ga	Fläche für Garage und Nebenanlagen
4.7	St	Fläche für Stellplatz

5. Verkehrsflächen

5.1	■	Öffentliche Verkehrsfläche
5.2	—	Straßenbegrenzungslinie
5.3	▲	Grundstückseinfahrten, nur hier zulässig
5.4	■	Garagenzufahrten, Stellplätze und Hofflächen sind wasserdurchlässig auszuführen.
5.5	■	Öffentliche Verkehrsfläche (Eigentümerweg)
5.6	■	Private Garagenvorplätze
5.7	■	Die privaten Garagenvorplätze dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.
5.8	---	Geh-, Fahrt-, und Leitungsrechte für die westliche Doppelhaushälfte

6. Grünflächen, Grünordnung

6.1	■	Die Ausgleichsfläche ist mit heimischen Baum- und Straucharten zu bepflanzen. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Pflanzqualität Sträucher: 2xv Höhe 100-150 cm Strauchpflanzung 2-3-reihig, Pflanzabstand in der Reihe 2m Die Ausgleichsflächen stehen im Eigentum der Grundstückseigentümer. Auf der Ausgleichsfläche ist keine Nutzung als Garten, gärtnerisch genutzte Grünfläche, Freizeinutzung sowie entgegenstehende Ausgleichsnutzung erlaubt. Die Heckpflanzung erfolgt als Wildecke mit turmsmäßigen Pflanzschritten. Nicht zulässig sind Form- oder Schritthecken heimischer und nicht heimischer Gehölzarten auf der Ausgleichsfläche. Zu erhaltender Baum (eine Eiche und ein Bergahorn) Zum Schutz der Eiche wird dreiseitig im Radius von 5m eine Grünfläche festgesetzt. Während der Bauzeit muss diese Fläche mit einem Bauzaun gesichert werden. Je angefangene 350 m² Grundstücksfläche ist ein Obstbaum zu pflanzen. Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3xv StU 16-18 cm Standortabweichungen sind zulässig Im Rahmen der Bauarbeiten zu fallende Bäume sind in gleicher Anzahl zu ersetzen. Als Mindestpflanzgröße für die Ersatzpflanzung von Bäumen wird ein Hochstamm 3xv StU 18/20 cm festgesetzt. Für ausgefallene Gehölze ist heimischer gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.
6.2	●	Einfriedungen sind sockellos auszuführen
6.3	●	Fläche für die Landwirtschaft
6.4	■	Fläche für die Landwirtschaft

7. Baugestaltung

7.1	↔	Firstrichtung zwingend, Satteldach
7.2	↔	Maßangabe in Meter, z.B. 8,30 m
7.3	↔	Doppelhäuser sind als gestalterische Einheit auszuführen.
7.4	↔	Dachneigung für Haupt- und Nebengebäude mit einer beidseitig gleichen Neigung von 20° bis 28° zulässig. Für die Doppelhäuser wird eine Dachneigung von 28° festgesetzt.
7.5	↔	Dachgauben und Dacheinschnitte sind nicht zulässig
7.6	↔	Quergiebel sind zulässig, wenn sie 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten. Pro Gebäudeseite ist nur ein Quergiebel zulässig. Der First des Quergiebels muss mindestens 50cm unterhalb des Hauptfirstes liegen. Bei Doppelhäusern ist der Quergiebel nur mittig an der Gebäudelängsseite zulässig.

B. HINWEISE

1. Planzeichen

1.1	---	Bestehende Grundstücksgränze
1.2	1248	Flurstücksnummer
1.3	○	Zu beseitigende bauliche Anlage
1.4	---	Geplante Grundstücksgränze
1.5	○	Zu entfernender Baum
1.6	①	Baugrundstücksnummer (z.B. 1)
1.7	○	Radius (m)

2. Pflanzliste

Heimische Obstbäume

Malus domestica "Topaz"	Apfelbaum
Malus sylvestris	Holzapfel
Pyrus	Birnbaum
Prunus	Kirschbaum

Heimische Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigflügeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pflaferkirsche
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Hollunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

3. Entwässerung

Für das abfließende, unverschmutzte Niederschlagswasser gelten die Niederschlagswasserfreisetzungsvorschriften (NW(FreiV)) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGNW). Kann die Flächenversickerung nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung über Sickerschächte ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine der vorgenannten Lösungen ausschließen. In diesem Fall ist eine ausreichende Vorreinigung vorzuschalten. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist durch ein Gutachten nachzuweisen. Jedem Baugesuch ist ein Niederschlagswasserentwässerungsplan beizufügen. Das Regelwerk Arbeitsblatt DWA-A 138 und Merkblatt DWA M 153 sind zu beachten. Die Regelwerke werden zur Einsicht in der Gemeindeverwaltung bereit gehalten.

4. Starkniederschläge und Grundwasser

Die im Planungsgebiet nicht bekannten Grund- und Hochwasserstände liegen in der Eigenverantwortung der Bauwerber, Ermittlungen der Grund- und Hochwasserstände sind vor Genehmigung des Bauantrags durchzuführen. Bei Hochwasserereignissen kann ein Eindringen von Grundwasser in die Kellergeschosse nicht ausgeschlossen werden. Es wird dringlich empfohlen, die Kellergeschosse wasserdicht auszuführen. Bei einer zu erwartenden Bauwerkserhaltung beim Baugrubenaushub, ist beim Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis (Art. 15 BayWG, Beschränkte Erlaubnis bzw. Art. 70 BayWG, Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) einzuholen.

5. Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuelle zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde unterliegen. Sollten bei den Aushubarbeiten Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf Altstätten bzw. Bodenverunreinigungen hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen. Die Aushubmaßnahme ist dann zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

6. Ver- und Entsorgung

Alle Wohngebäude sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde anzuschließen. Die Entsorgung des Abwassers hat über die gemeindliche Kanalisation zu erfolgen. Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sind vor Bezugseröffnung anzuschließen. Die Entsorgung des Abwassers hat nach der gemeindlichen Abwasserentsorgung zu erfolgen. Es besteht kein Anspruch auf einen Freispiegelkanal, sodass ggf. eine Schmutzwasserbeanlage notwendig ist. Jedem Baugesuch ist ein Entwässerungsplan beizufügen.

7. Landwirtschaft

Im Baugelände haben die Bauwerber die landwirtschaftlichen Immissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubentwicklungen) die von angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen ausgehen, unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.

8. Freiflächengestaltungsplan

Jedem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan mit den zur Verfügung zu stellenden Ausgleichsflächen beizufügen.

9. Örtliche Bauvorschrift

Die Ortsgestaltungssatzung (OGS) der Gemeinde Wackersberg vom 01.01.2018 ist einzuhalten.

10. Immissionsschutz

Bei der Errichtung von Luft-Wärmepumpen sollte diese dem Stand der Technik entsprechen. Das bedeutet, dass nach dem Stand der Technik bei einem Schallleistungspegel der geplanten Anlage von 50 dB(A) ein Mindestabstand zu schutzbedürftigen Nachbarräumen im Sinne der DIN 4109 von 7 m einzuhalten ist. Luft-Wärmepumpen die der Festsetzungen enthaltenen Schallleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung des in den Festsetzungen genannten Wertes der Bauherr verantwortlich. Hinweise dazu gibt der Leitfaden des Landesamtes für Umwelt, einsehbar unter: http://www.lfu.bayern.de/aerm/luftwaermepumpen/doc/leitfrequent_geraeusche_teil3_luftwaermepumpen.pdf

11. Grundstücksteilung

Bei Grundstücksteilung sind notarielle Dienstbarkeiten für die Erschließung zu beurkunden und die Eigenständigkeit der Gebäudeteile ist zu gewährleisten.

C. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Zu widerhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO. Zu widerhandlung gegen die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, durch Beseitigung, wesentliche Beeinträchtigung oder Zerstörung, erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

D. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Wackersberg hat in der Sitzung am 12.12.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans "Burgernstraße West" beschlossen. Der Beschluss wurde am 13.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan in der Fassung vom 01.02.2018 wurde von 15.02.2018 bis 19.03.2018 durchgeführt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.02.2018 wurden in der Zeit vom 15.02.2018 bis 19.03.2018 durchgeführt.
- Der am 31.07.2018 gebilligte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.07.2018 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 10.08.2018 bis 10.09.2018 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.07.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.08.2018 bis 10.09.2018 beteiligt.
- Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung des am 09.10.2018 gebilligten Entwurfs in der Fassung vom 8.10.2018 wurde in der Zeit vom 25.10.2018 bis 16.11.2018 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.
- Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange des am 09.10.2018 gebilligten Entwurfs in der Fassung vom 8.10.2018 wurde in der Zeit vom 25.10.2018 bis 16.11.2018 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.
- Die Gemeinde Wackersberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 04.12.2018 den Bebauungsplan in der Fassung vom 23.11.2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Wackersberg, den _____

Siegel

Alois Bauer, Erster Bürgermeister

Wackersberg, den _____

Siegel

Alois Bauer, Erster Bürgermeister

LAGEPLAN M= 1:1000



GEMEINDE WACKERSBERG

Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen



Bebauungsplan
"Burgernstraße West"

Fassung vom
23.11.2018

Gemeinde Wackersberg
Bachstraße 8
83646 Wackersberg
Tel.: 08041/79928-0 Fax: 08041/79928-29

Verfasser
Planungsbüro Peter Gerg
Stefan-Glonner-Str.6
83661 Lenggries
Tel.:08042/509026 Fax 08042/509027