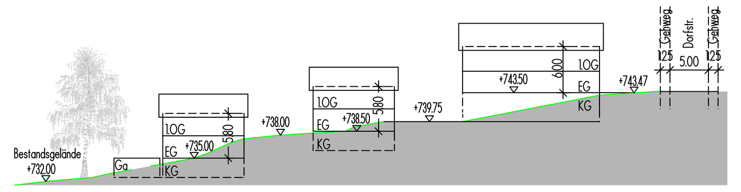
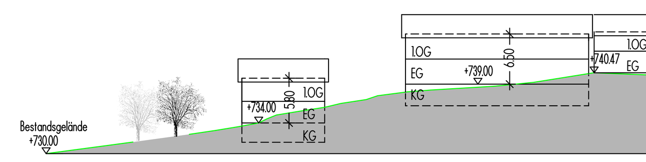
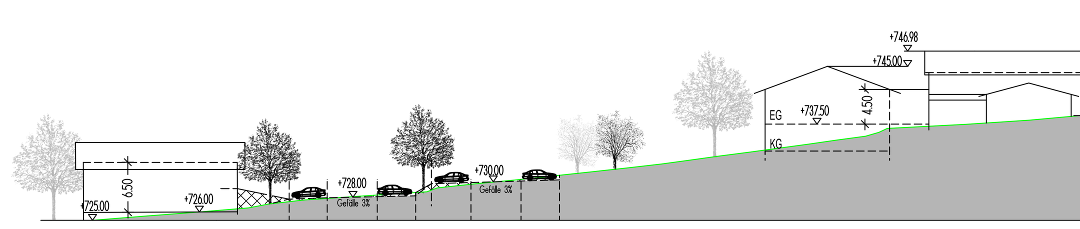


QUERSCHNITT A-A



QUERSCHNITT B-B



QUERSCHNITT C-C

AUFFÜLLUNG

ABGRABUNG

BEBAUUNGSPLAN "Wackersberg, Altwirt "

Die Gemeinde Wackersberg erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO), des Art. 81 der bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1 Geltungsbereich

1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 MD Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 0,6 Grundflächenzahl (z.B. GRZ = 0,6)

3.2 1,2 Geschossflächenzahl (z.B. GFZ = 1,2)

4 Bauweise, Baugrenzen

4.1 Baugrenze

4.2 E nur Einzelhäuser zulässig, mit Ausnahme der Parzellen 13-15 (Vierspänner)

5 Verkehrsflächen

5.1 Straßenbegrenzungslinie

5.2 Straßenverkehrsfläche (öffentlich)

5.3 öffentlicher Gehweg

5.4 Fahrgasse asphaltiert

5.5 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: private Verkehrsfläche für das Abstellen von Fahrrädern

6 Grünflächen, Grünordnung

6.1 Fläche gem. §9 Abs.1 Nr. 20 BauGB für die Ortsrandeingrünung; die Flächen der Ortsrandeingrünung sind als Magerwiesen auszubilden und mit Streuobstbäumen als Hochstamm zu bepflanzen

6.2 zu erhaltender Baumbestand (z.B. Nr. 3) siehe Baumbestandsliste im Umweltbericht

6.3 zu pflanzender Obstbaum (Hochstamm)

6.4 zu pflanzender Baum

6.5 öffentliche Grünflächen

6.6 private Grünflächen

7 Sonstige Planzeichen

7.1 Satteldach, Firstrichtung zwingend

7.2 Ga Umgrenzung von Flächen für Garagen

7.3 TG Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen

7.4 St Umgrenzung von Flächen für private Stellplätze

7.5 P Umgrenzung von Flächen für öffentliche Stellplätze

7.6 NG Umgrenzung von Flächen für Nebengebäude

7.7 FOK EG 734,00 Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (z.B. 734,00 m üNN)

7.8 3,00 Maßangabe in Metern (z.B. 3,0 m)

7.9 Standort Trafostation

7.10 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 BauNVO)

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Das Baugebiet wird als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Das MD besteht aus den Teilbaugebieten MD 1 (Parzellen 1,2 und 12), MD 2 (Parzellen 3-11 u. 13-15) und MD 3 (Parzellen 16-18).

1.2 Weitere Nutzung im MD

1.2.1 Im Teilbaugebiet MD 1 sind nur Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes und den Schank- und Speisewirtschaften sowie Beherbergungsbetrieben zugeordnete Betriebsleiterwohnungen zulässig.

1.2.2 In den Teilbaugebieten MD 2 u. 3 sind Tankstellen gemäß § 5 Abs. 2 Ziff. 9 BauNVO allgemein unzulässig.

1.3 Gebäudehöhen
Die festgesetzte Oberkante des Erdgeschoß-Fertigfußbodens üNN ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die maximale Wandhöhe, gemessen von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut wird für die Baufelder wie folgt festgesetzt:

Parzelle 1:	6,50 m	Parzelle 11:	5,30 m
Parzelle 2:	4,50 m	Parzelle 12:	6,50 m
Parzelle 3-8:	5,80 m	Parzelle 13-15:	6,50 m
Parzelle 9:	6,00 m	Parzelle 16-17:	5,80 m
Parzelle 10:	6,50 m	Parzelle 18:	6,00 m

2 Gestaltung der Gebäude

2.1 Dachform
Für die Haupt- / Nebengebäude sowie Garagen werden Satteldächer festgesetzt.

2.2 Dachneigung / Dachdeckung
Die Dachneigung der Haupt- und Nebengebäude sowie der Garagen wird auf 18 - 25 Grad festgesetzt. Das Dach der Garage auf Fl.-Nr. 18/2 muss in gleicher Dachneigung vom Hauptdach Parzelle 11 abgeschleppt werden.

Allgemein zulässig ist eine Ziegeldeckung.

2.3 Dacheinschnitte, Dachgauben, Quergiebel
Dacheinschnitte und Quergiebel sind unzulässig. Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 28° zulässig.

2.4 Außenwände der Gebäude
Die Außenwände der Gebäude sind mit Putz in hellen Farben auszuführen. Außenwandverkleidungen sind nur in Holz oder Naturstein zulässig. Balkongeländer sind in Holz auszuführen.

3 Garage, Stellplätze

Je Wohneinheit ist bis 50m² Wohnfläche 1 Pkw-Stellplatz, von 51m² bis 99 m² sind 2 Pkw-Stellplätze und ab 100 m² sind 3 Pkw-Stellplätze nachzuweisen und zu errichten.

4 Geländemodellierung

Geländeunterschiede sind als Böschungen mit einer maximalen Neigung von 1:1,5 auszubilden. Stützmauern sind nur dort zulässig, wo die maximale Neigung überschritten wird oder Böschungen aus technischen Gründen nicht hergestellt werden können.

5 Grünordnung

5.1 Bodenschutz und Niederschlagswasser

5.1.1 Der Oberboden ist vorschriftsmäßig abzutragen, geordnet in Mieten zu lagern und einer zweckentsprechenden Nutzung zuzuführen.

5.1.2 Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist in den vorh. Regenwasserkanal einzuleiten und wird so dem Regenrückhalte- und Versickerungsbecken zugeführt.

5.1.3 Die befestigten und versiegelten Bodenflächen sind über die Bankette flächig zu entwässern. Nur das Regenwasser von der Dorfstraße wird auch dem Regenwasserkanal zugeführt.

5.1.4 Die Aufteilung der Flächen ist so vorzunehmen, dass ein gebündelter Wasserlauf vermieden wird.

5.1.5 Die Versiegelung von befestigten Flächen ist auf die Erschließungsstraßen zu beschränken.

5.2 Nicht überbaute Flächen (Freiflächen)

5.2.1 Die privaten Freiflächen sind als Gartenflächen anzulegen und mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

5.2.2 Stellplätze und Zufahrten sowie Lagerflächen sind wasserdurchlässig auszubilden in Form von Fugenpflaster, Rasengittersteinen, wasserdurchlässigem Pflaster oder Schotterrasen. Ausgenommen sind Terrassen und Flächen, die durch andere Rechtsvorschriften wasserundurchlässig ausgebildet sein müssen.

5.2.3 Die Flächen der Ortsrandeingrünung sind als Magerwiesen auszubilden und mit Streuobstbäumen zu bepflanzen, westlich des Parkplatzes mit heimischen Laubbäumen.

5.3 Begrünung:

5.3.1 Zur Vermeidung von Schäden an den Wurzeln der zu erhaltenden Gehölze müssen Schutz- und Sicherungsmaßnahmen, sowie Maßnahmen der Behandlung und Nachbehandlung von Schäden nach der DIN 18920 bei der Bauausführung durchgeführt werden.

5.3.2 Für die Ortsrandeingrünung sind Obstbäume (als Hochstamm) zu pflanzen.

5.3.3 Je 500 m² Grundstücksfläche ist zusätzlich ein Laubbaum I. oder II. Wuchsordnung zu pflanzen. Zulässig sind auch starkwüchsige Obstbäume als Hochstamm.

5.3.4 Für die Pflanzgebote sind nur heimische, standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden. Die Pflanzung nicht heimischer Einzelgehölze und Hecken (z.B. Thujen, Kirschlorbeer) und Nadelgehölzhecken (z.B.Fichten- und Lärchenhecken) ist nicht zulässig.

5.3.5 Pflanzgrößen:
5.3.5.1 Bäume I. Wuchsordnung:
Für die großkronigen Bäume werden Hochstamm, i.d.R. 2 x verpflanzt, StU (Stammumfang) mind. 18-20 cm vorgeschrieben.

5.3.5.2 Bäume II. Wuchsordnung:
Für die mittelkronigen Bäume werden Hochstamm, i.d.R. 2 x verpflanzt, StU mind. 14-16 cm vorgeschrieben.

5.3.5.3 Bäume III. Wuchsordnung:
Für die kleinkronigen Bäume werden Hochstamm, i.d.R. 2 x verpflanzt, StU mind. 10-12 cm vorgeschrieben.

5.3.5.4 Sträucher:
Zulässig sind Sträucher in der Pflanzqualität 100/150, i.d.R. 2 x verpflanzt.

5.4 Eingriffs- und Ausgleichsregelung:

5.4.1 Als Ausgleich für den Eingriff werden keine zusätzlichen Ausgleichsflächen erforderlich.

5.4.2 Die Flächen der Ortsrand-Eingrünung werden mit einer Mindestfläche von 8.983 m² als Ausgleichsflächen festgesetzt. Diese werden auf den jeweiligen Grundstücken durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit gesichert.

5.5 Gesetzlicher Artenschutz

5.5.1 Vor Abriss und Umbau von Gebäuden müssen diese noch einmal von einem Biologen auf gebäudebewohnende Fledermausarten und Vögel hin untersucht und bei Fündigkeit entsprechende Maßnahmen laut saP ergriffen werden.

5.5.2 Die Rodung von Gehölzbeständen darf grundsätzlich nur im Zeitraum vom 1.10 bis zum 28.2. durchgeführt werden.

5.5.3 Der Gelbspötter ist durch lokalen Unterwuchs von höherwüchsigen, heimischen Straucharten in den Obstwiesen zu fördern. Der Strauchunterwuchs ist langfristig zu erhalten und zu pflegen.

6 Immissionsschutz

6.1 Die Fahrgassen im Bereich der Parkplätze westlich der Gaststätte sind zu asphaltieren.

C HINWEISE

1 Hinweise durch Planzeichen

1.1 bestehende Haupt- / Nebengebäude mit Hausnummern (z.B. Haus Nr. 28)

1.2 vorgeschlagene Baukörper

1.3 371/1 bestehende Flurstücksnummer (z.B. 371/1)

1.4 bestehende Grundstücksgrenze

1.5 neu vorgesehene Grundstücksgrenze

1.6 aufzuhebende Grundstücksgrenzen

1.7 735 Höhenlinien bestehendes Gelände (z.B. 735,00m üNN)

1.8 Zufahrt Garage

1.9 D nachrichtliche Übernahme: Einzeldenkmal

1.10 3 Nummerierung der Parzellen (z.B. Parzelle 3)

1.11 Obstbäume Bestand

1.12 Fußweg

1.13 sonstiger Baumbestand (lt. Aufmaßplan IB Miklautz)

2 Hinweise durch Text

2.1 Abfallbehälter
Für den Hausmüll sind für die Abfallbehälter geeignete Räume in den Gebäuden vorzusehen.

2.2 Bodenfunde
Eventuell auftretende Bodenfunde bei der Realisierung der Bauarbeiten unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und müssen dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden.

2.3 Im Rahmen der Eingabeplanung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

2.4 Schutz von Oberboden
Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er zu jeder Zeit verwendungsfähig ist. Oberbodenmieten sind flächig mit einer Decksaat zu versehen.

2.5 Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist zeitweise mit Geruchs-, Staub- und Lärmeinwirkung zu rechnen. Diese sind zu dulden, wenn die Bewirtschaftung ordnungsgemäß erfolgt.

2.6 Wasseranschluss, Abwasserbeseitigung
Jedes Gebäude ist an die zentrale Trinkwasserversorgung anzuschließen. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über den vorhandenen Abwasserkanal.

2.7 Niederschlagswasserbeseitigung
Das Niederschlagwasser von Dachflächen ist in den Regenwasserkanal einzuleiten. Das Niederschlagwasser von Bodenflächen ist breitflächig auf dem Grundstück zu versickern.

2.8 Sparten
Alle Kabel und Leitungen der Versorgungsträger sind unterirdisch zu verlegen.

2.9 Pflanzabstände
Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Nachbarrecht (AGBGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.

2.10 Pflanzenvorschlagsliste:
Für die Pflanzgebote sind diese heimischen Baum- und Straucharten zu verwenden:

2.10.1 Bäume I. Wuchsordnung:
- Acer platanoides, Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus, Bergahorn
- Fagus silvatica, Rotbuche
- Fraxinus excelsior, Esche
- Quercus robur, Stieleiche
- Tilia cordata, Winterlinde

2.10.2 Bäume II. und III. Wuchsordnung:
- Acer campestre, Feldahorn
- Carpinus betulus, Hainbuche
- Malus silvestris, Holzapfelbaum

- Popolus tremula, Zitterpappel
- Prunus avium, Vogelkirsche
- Pyrus pyraster, Holzbirne
- Sorbus aria, Mehlbeere
- Sorbus aucuparia, Vogelbeere
- Taxus baccata, Gemeine Eibe

2.10.3 Sträucher:
- Corylus avellana, Waldhasel
- Cornus mas, Kornelkirsche
- Cornus sanguinea, gemeiner Hartriegel
- Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare, gemeiner Liguster
- Lonicera xylosteum, gemeine Heckenkirsche
- Prunus spinosa, Schlehdorn
- Rosa canina, Hundsrose
- Salix caprea, Salweide
- Sambucus nigra, schwarzer Holunder
- Viburnum opulus, Wasserschneeball
- Viburnum lantana, Wolliger Schneeball

D VERFAHRENSVERMERKE

1 Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **12.08.2014** die Aufstellung des Bebauungsplans „Altwirt“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **13.08.2014** ortsüblich bekannt gemacht.

Wackersberg, den ___________

Siegel

Alois Bauer
1. Bürgermeister

2 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **06.10.2015** hat in der Zeit vom **12.10.2015** bis **20.11.2015** stattgefunden.

Wackersberg, den ___________

Siegel

Alois Bauer
1. Bürgermeister

3 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **06.10.2015** hat in der Zeit vom **12.10.2015** bis **20.11.2015** stattgefunden.

Wackersberg, den ___________

Siegel

Alois Bauer
1. Bürgermeister

4 Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **08.12.2015** die Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Altwirt“ beschlossen. Der Erweiterungsbeschluss wurde am **10.12.2015** ortsüblich bekannt gemacht.

Wackersberg, den ___________

Siegel

Alois Bauer
1. Bürgermeister

5 Die erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **17.05.2016** hat in der Zeit vom **23.05.2016** bis **27.06.2016** stattgefunden.

Wackersberg, den ___________

Siegel

Alois Bauer
1. Bürgermeister

6 Die erneute frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **17.05.2016** hat in der Zeit vom **23.05.2016** bis **27.06.2016** stattgefunden.

Wackersberg, den ___________

Siegel

Alois Bauer
1. Bürgermeister

7 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **17.05.2016** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **23.05.2016** bis **27.06.2016** beteiligt.

Wackersberg, den ___________

Siegel

Alois Bauer
1. Bürgermeister

8 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **11.10.2016** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **28.10.2016** bis **29.11.2016** öffentlich ausgelegt.

Wackersberg, den ___________

Siegel

Alois Bauer
1. Bürgermeister

9 Die Gemeinde Wackersberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom .... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .... als Satzung beschlossen.

Wackersberg, den ___________

Siegel

Alois Bauer
1. Bürgermeister

10 Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Wackersberg, den ___________

Siegel

Alois Bauer
1. Bürgermeister

GEMEINDE WACKERSBERG

BEBAUUNGSPLAN „ALTWIRT“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

LAGEPLAN M 1:500
SCHNITTE M 1:500

PLANVERFASSER

JOCHER · STECHL
Hochbau · Städtebau · Energie

Marienplatz 25
83512 Wasserburg a. Inn

Tel.: 08071 - 5 00 55
Fax.: 08071 - 4 07 24
e-mail: architekten@jocher-stechl.de

GRÜNORDNUNG

JOSEPH WURM
Dipl.Ing.Univ. LandschaftsArchitekt
Planungsbüro: F Ö L
Freianlagen Grünordnung Landschaft

Rathausplatz 10
82362 Weilheim

Tel.: 0881 - 6 12 34
Fax.: 0881 - 4 17 94 41
e-mail: office@joseph-wurm.de

06.03.2017 (mit redaktionellen Änderungen)