SATZUNG DER GEMEINDE WACKERSBERG
BEBAUUNGSPLAN "LÄNGENTALSTRASSE SÜD"

Die Gemeinde Wackersberg erlässt auf Grund 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 WA – Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
Die Ausnahmen des § 4 (3) Ziff. 5 werden nicht zugelassen.

2.2 MI – Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO
Unzulässig sind die Nutzungsarten gem. § 6 (2) Ziff. 7-8 und (3).

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 0,4 – Grundflächenzahl (z.B. GRZ = 0,4)

3.2 (0,5) – Geschossflächenzahl (z.B. GFZ = 0,5)

3.3 WH 6,5 – zulässige Wandhöhe in Metern (z.B. WH 6,5)

3.4 DN 27° – Dachneigung (z.B. DN 27°)

4 Baulinien, Baugrenzen, Bauweise

4.1 Baulinie

4.2 Baugrenze

4.3 E – nur Einzelhäuser zulässig

4.4 D – nur Doppelhäuser zulässig

5 Verkehrsflächen

5.1 Straßenbegrenzungslinie

5.2 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

5.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

6 Grünflächen, Grünordnung

6.1 Einzelbaum Bestand, zu erhalten

6.2 Einzelbaum mind. 2. Wuchsklasse / Obstbaum Hochstamm zu pflanzen

6.3 Bestand an Grünstrukturen, zu erhalten und zu entwickeln

6.4 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, gesetzlich geschützt nach Art. 16 BayNatSchG (amtl. Biotop Nr. 8035-0101-029)

6.5 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen nach Pflanzliste

6.6 Fläche für Landwirtschaft

7 Sonstige Planzeichen

7.1 Ga – Umgrenzung von Flächen für Garagen bzw. Carports

7.2 Abgrenzung unterschiedlicher Teilbaugebiete

7.3 Sichtdreieck, l = 70 m (von Bebauung freizuhalten)

7.4 6,0 – Maßangabe in Metern (z.B. 6,0 m)

7.5 Satteldach, Firstrichtung zwingend

7.6 Flächen für Versorgungsanlagen (Zweckbestimmung: Elektrizität)

7.7 Ausschluss von Fenstern von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109

7.8 685,70 – Oberkante Rohfußboden im EG m üNN (z.B. 685,70)

7.9 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bzw. als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

1.2 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen sowie die Wandhöhen bestimmt.

1.3 Gebäudehöhen
1.3.1 Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss (EG) üNN ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3.2 Die maximale traufseitige Wandhöhe, gemessen von Oberkante Rohfußboden im EG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, wird für das Allgemeine Wohngebiet und das Mischgebiet auf 6,50 m festgesetzt, für die dazwischenliegenden verketteten kleineren Gebäude im MI 2 auf 4,50 m.

Für die Parzellen 1-3 wird auf Grund der schalltechnischen Berechnungen für die Hauptgebäude eine Firsthöhe von zwingend 9,20 m über Gelände- und für die dazwischenliegenden verketteten kleineren Gebäude eine Firsthöhe von zwingend 6,40 m über Gelände festgesetzt.

Für die Doppelhäuser auf den Parzellen 9-12 wird die traufseitige Wandhöhe, gemessen von Oberkante Rohfußboden im EG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, auf zwingend 6,50 m festgesetzt.

1.4 Wohneinheiten
Im Allgemeinen Wohngebiet werden max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zugelassen, im Mischgebiet max. 1 Wohneinheit pro Wohngebäude. Bei Doppelhäusern bezieht sich die Anzahl der Wohneinheiten auf die Doppelhaushälfte.

1.5 Mindest-Grundstücksgrößen
Für die Errichtung von Doppelhäusern wird pro Doppelhaushälfte eine Mindest-Grundstücksgröße von 350 m² festgesetzt.

2 Gestaltung der Gebäude

2.1 Form der Baukörper
2.1.1 Hauptgebäude müssen eine deutlich erkennbare rechteckige Grundrissform aufweisen. Das Verhältnis Hausbreite zu Hauslänge muss mind. 1 zu 1,3 betragen. Vor- und Rücksprünge bis 1,25 m sind zulässig.

2.1.2 Doppel- und Reihenhäuser sind als gestalterische Einheit auszuführen.

2.1.3 Balkone sind bis maximal 1,25 m Bautiefe zulässig.

2.1.4 Garagen und Nebenanlagen sind in Dachform, Material und Farbe gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen.

2.1.5 Terrassen dürfen eine maximale Größe von 25 m² nicht überschreiten. Sie sind in einer an das Ortsbild angepassten Bauweise auszuführen.

2.2 Dachform, Dachneigung und Dachflächen
2.2.1 Für alle Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen sind im allgemeinen Wohngebiet WA 2 und im Mischgebiet MI 1 Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° - 28° zulässig, im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und im Mischgebiet MI 2 werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 27° festgesetzt. Die in der Planzeichnung eingetragene Firstrichtung ist bei allen Gebäuden einzuhalten.

2.2.2 Die Dächer sind allseitig mit einem ortsüblichen Dachüberstand zu versehen. Der Dachüberstand für Hauptgebäude darf traufseitig max. 1,50 m und giebelseitig max. 1,80 m nicht überschreiten.

2.2.3 Für die Dacheindeckung werden naturrote bis braune Dachziegel oder Dachpfannen festgesetzt. Die Farbe der Dachdeckung muss sich in die umliegende Bebauung einfügen. Für Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig.

2.3 Dachgauben, Dacheinschnitte, Quergiebel
2.3.1 Dachgauben und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

2.3.2 Quergiebel sind zulässig, sofern sie 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten. Der First des Quergiebels muss mindestens 30 cm unterhalb des Hauptfirstes liegen.
Pro Gebäudeseite ist nur ein Quergiebel zulässig. Bei Doppelhäusern ist der Quergiebel nur mittig (je zur Hälfte links und rechts der Kommunwand) zulässig.

2.4 Fassadengestaltung
2.4.1 Für die Außenwände der Gebäude sind nur Putzflächen und ab dem 1. Obergeschoss auch Holzverkleidungen zulässig. Gebäude in Holzbauweise werden ebenfalls zugelassen. Putzfassaden sind in ruhiger Oberflächenstruktur auszubilden.

2.4.2 Der Anstrich von Putzflächen hat hellfarbig (gebrochenes weiß) zu erfolgen. Holzflächen und Holzteile sind in hellen Braun- oder Grautönen bzw. farblos zu lasieren oder unbehandelt zu lassen.

2.4.3 Glasbausteinflächen sowie Verkleidungen aus Blech, Kunststoff oder sonstigen ortsunüblichen Materialien sind unzulässig.

2.4.4 Fensterläden und Balkongeländer sind in Holz als beherrschendes Material-, Fenster und Türen in ortsüblicher Bauweise auszuführen.

2.5 Nutzung der Sonnenenergie
Auf den Dächern sind Photovoltaik- und thermische Solaranlagen zulässig. Die Module müssen in die Dachhaut integriert sein oder parallel zur Dachneigung montiert werden. Eine Aufständerung ist unzulässig.

3 Garagen, Stellplätze, Nebengebäude

3.1 Vor allen Garagen ist zu öffentlichen Verkehrsflächen hin ein Stauraum von mindestens 5,50 m einzuhalten. Eine Ausnahme gilt für die Garage auf Parzelle 6: Hier muss der Stauraum mind. 6,00 m betragen.

Der Stauraum muss auf der ganzen Garagenbreite in der vorgeschriebenen Tiefe nachgewiesen werden und gilt nicht als Stellplatz. Die Zufahrt zum Stauraum darf nicht durch Zäune oder Tore abgegrenzt werden. Sie ist auf direktem Weg von der Straße zur Garage mit einer Breite von maximal 6 Meter anzulegen.

Garagenstellplätze auf den Parzellen 1-3 sind nur in den schmäleren Zwischenbauten mit Zufahrt von der Nordseite zulässig.

3.2 Bei Gebäuden mit Wohnraum wird folgender Stellplatzbedarf festgesetzt:
- 1 Stellplatz je Wohneinheit bis 40 m² Wohnfläche
- 2 Stellplätze je Wohneinheit bis 120 m² Wohnfläche
- 3 Stellplätze je Wohneinheit über 120 m² Wohnfläche

3.3 Bei gewerblich genutzten Gebäuden oder Gebäudeteilen bemisst sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze im Sinne des Art. 47 Abs.1 und 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) nach der Anlage zur Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV). Dabei werden die in der Verordnung vorgesehenen Höchstgrenzen angesetzt. Ist eine Nutzung nicht in der Anlage aufgeführt, ist die Zahl der notwendigen Stellplätze in Anlehnung an eine oder mehrere vergleichbare Nutzungen zu ermitteln. Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist im Eingabeplan nachzuweisen.

3.4 Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Pflaster mit Splitt- oder Rasenfugen, Rasengittersteinen oder ähnlichen Materialien) herzustellen.

3.5 Nebenanlagen
Pro Parzelle wird jeweils 1 Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO mit maximal 12 m² Grundfläche sowie einer maximalen Firsthöhe von 3 m auch außerhalb der Baugrenzen bzw. Baulinien zugelassen.

4 Grundstückseinfriedungen

4.1 Entlang öffentlicher Straßen und Wege sind nur Holzzäune (Bretter, senkrechte Latten-, Stangen- und Staketenzäune) bis zu einer Höhe von max. 1,00 m über OK Gelände zulässig. An den sonstigen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,00 m über OK Gelände möglich. Der Abstand vom Erdreich zum Zaun muss mindestens 15 cm betragen.

4.2 Zaunsäulen sind nur mit Einzelfundamenten zulässig. Streifenfundamente und durchlaufende Zaunsockel sind unzulässig.

4.3 Lebende Hecken ausschließlich aus heimischen Gehölzen nach Artenlisten 5.2 und 5.4 sind bis zu einer Höhe von 1,80 m über OK Gelände zulässig.
Zur Grundstücksgrenze ist ein Pflanzabstand von 0,5 m einzuhalten.

5 Grünordnung

5.1 Die die Gebäude umgebenden Flächen sind als Hausgärten nutzbar. Stellplätze, Zufahrten und Zuwege sowie Terrassen können errichtet werden.

5.2 Je angefangene 100 m² Grundstücksfläche sind zwei heimische Sträucher der Artenliste unter Punkt 5.4.1 zu pflanzen.

5.3 Anzahl und Standort für Laubbaumpflanzungen sind durch Planzeichen festgesetzt. Die Arten sind der Artenliste 5.4.2 und 5.4.3 zu entnehmen. Abweichungen bis max. 3,0 m sind zulässig. Abweichungen von der Plandarstellung sind zum Schutz unterirdischer oder oberirdischer Leitungstrassen zulässig. Das Lichtraumprofil der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ist bis zu einer Höhe von 4,5 m durch Pflanzung von Alleebäumen mit entsprechender Stammhöhe, oder rechtzeitiges Aufasten freizuhalten.

5.4 Artenliste
Die folgende Artenauswahl ist für festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen verbindlich.

5.4.1 Sträucher
Mindestqualität verpflanzter Strauch, 4-5 Triebe, Höhe mind. 60-100 cm

Amelanchier ovalis	(Gew. Felsenbirne)
Berberis vulgaris	(Berberitze)
Cornus mas	(Kornelkirsche)
Cornus sanguinea	(Hartriegel)
Corylus avellana	(Haselnuss)
Crataegus laevigata	(Zweigriffliger Weißdorn)
Crataegus monogyna	(Eingriffliger Weißdorn)
Euonymus europaeus	(Gew. Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare	(Gew. Liguster)
Lonicera xylosteum	(Heckenkirsche)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Rhamnus cathartica	(Kreuzdorn)
Rosa arvensis	(Feld-Rose)
Rosa canina	(Hunds-Rose)
Rosa caesia	(Leder-Rose)
Rosa glauca	(Hecht-Rose)
Rosa rubiginosa	(Wein-Rose)
Ribes alpinum	(Johannisbeere)
Salix spec.	(Weide, heimisch)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus	(Gew. Schneeball)

5.4.2 Baumarten 1. Wuchsklasse (> 20 m):
Mindestpflanzgröße Hochstamm, 3-mal verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus	(Berg-Ahorn)
Fagus sylvatica	(Rot-Buche)
Juglans regia	(Walnuss)
Prunus avium	(Vogel-Kirsche)
Quercus petreae	(Trauben-Eiche)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)
Tilia cordata	(Winter-Linde)
Tilia platiphyllos	(Sommer-Linde)

5.4.3 Bäume 2. Wuchsklasse (< 20 m):
Mindestpflanzgröße Hochstamm, 3-mal verpflanzt, Stammumfang 14-16cm

Acer campestre	(Feld-Ahorn)
Alnus glutinosa	(Schwarz-Erle)
Alnus incana	(Grau-Erle)
Betula pendula	(Hänge-Birke)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Prunus padus	(Trauben-Kirsche)
Pyrus pyraster	(Wild-Birne)
Sorbus aria	(Mehlbeere)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Ulmus glabra	(Berg-Ulme)

Obstbäume in Sorten, Hochstamm

5.5 Negativliste
Alle nachgenannten Gehölze und Wuchsformen wirken sich durch ihren fremdartigen und/oder störenden Charakter so negativ auf das Orts- und Landschaftsbild aus, dass ihre Verwendung nicht zulässig ist.
- Trauer- und Hängeformen von Laub- u. Nadelgehölzen, z.B. Hänge - Zypressen
- Säulen- und pyramidenförmige Gehölze, z.B. Thujen, Scheinzypressen
- Gehölze mit blauer Blattfärbung, z.B. Blau-Fichte, Blau-Tanne

5.6 Die zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft durch Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen zu erhalten und zu pflegen. Im Falle des Absterbens sind Neuanpflanzungen entsprechend der abgestorbenen Bestände vorzunehmen.

5.7 Vermeidungsmaßnahmen
5.7.1 Bestehende Gehölz- und Grünstrukturen sind als Eingrünung zu erhalten und bei den Baumaßnahmen durch baumerhaltende und schadenbegrenzende Maßnahmen vor Beeinträchtigung, z.B. durch Wurzelverletzungen infolge von Bodenverdichtung und Abgrabung zu schützen (DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).

5.7.2 Eingriffe wie Rodungen oder Rückschnitte sind nicht in der Vogelbrutzeit zwischen Anfang März und Ende September durchzuführen.

5.7.3 Zu rodende Bäume und Gehölze mit Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild sind durch gleichwertige Ersatzpflanzungen mit heimischen Obst- und Laubbäumen gemäß Artenliste in Punkt 5.4 zu ersetzen.

5.7.4 Niederschlagswasser ist lokal auf dem Grundstück zu versickern (siehe auch Hinweise 2.7 Umgang mit Niederschlagswasser)

5.7.5 Auf öffentlichen Verkehrswegen anfallendes Niederschlagswasser ist zu versickern, eine detaillierte Entwässerungsplanung hat im Zuge der Straßenplanung zu erfolgen.

5.8 Ausgleichsmaßnahmen
1. Ausgleichsfläche:
Abbuchung Ökokonto Solarpark Antdorf, Fl.-Nr. 1076, 1097, 1097/1, Gem./Gemeinde Antdorf
Verfügbare Fläche : 8.080 m² Realfläche
Verbleibendes Guthaben 31.12.2017: 4.822 m² (inkl. Verzinsung)
Abbuchung der gesamten Restfläche mit einem Anrechnungsfaktor von 0,5

2. Ausgleichsfläche:
Abbuchung Ökokonto Habach, Fl.-Nr. 1482/5, Gem./Gemeinde Habach
Abbuchung des verbleibenden Guthabens in Höhe von 1.400 m² mit einem Anrechnungsfaktor von 1,0

Der Eingriff in Höhe von **6.251 m²** ist damit ausgeglichen.

6 Geländemodellierung

6.1 Bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen darf die natürliche Geländeoberfläche im Umgriff der Anlage um max. 0,3 m abgetragen werden. Abweichungen sind bei der Gemeindeverwaltung zu beantragen.

6.2 Höhenunterschiede sind vorzugsweise als natürliche Böschungen auszubilden und in ihrer Lage und Höhe dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Stützmauern bis 50 cm Höhe werden allgemein zugelassen. Stützmauern über 50 cm Höhe bis max. 1,00 m Höhe sind nur zum Zwecke der verkehrstechnischen Erschließung im Bereich von Zufahrten und Stellplätzen oder zur Belichtung der Erdgeschosse innerhalb der Baufenster zulässig.

7 Sichtdreiecke

7.1 Die im Planteil festgesetzten Sichtdreiecke sind von jeglicher sichtbehindernden Nutzung, insbesondere von baulichen Anlagen, Anpflanzungen und Ablagerungen von Gegenständen, freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende, hochstämmige und in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,50 m Höhe.

8 Abstandsflächen

8.1 Zu öffentlichen Flächen ist für Garagen und Nebenanlagen ein Abstand von mindestens 1,00 m-, für Hauptgebäude von mindestens 2,0 m einzuhalten. Auf Parzelle 9 muss der Abstand von der Garage zur Straße mindestens 0,60 m betragen. Ansonsten gilt die Abstandsregelung des Art. 6 BayBO.

9 Schallschutz

9.1 Die Aufnahme der Wohnnutzung im WA 1 sowie auf Parzelle 13 ist erst zulässig, nachdem die Bebauung in MI 2 mit der jeweils festgesetzten Mindesthöhe der Dachfirste durchgängig und lärmabschirmend zumindest im Rohbau mit eingesetzten Fenstern fertiggestellt ist.

9.2 Zum Schutz vor Geräuschen aus Anlagen nach TA Lärm sind an dem in der Planzeichnung mit dem Planzeichen A 7.7 gekennzeichneten Fassaden bzw. Dachflächen von Gebäuden Schallschutzgrundrisse derart zu planen, dass sich in den gekennzeichneten Fassaden keine Fenster schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109, Ausgabe November 1989, befinden.

Transluzente geschlossene Fassadenelemente, die ausschließlich der Belichtung dienen, sind zulässig.

Alternativ kann durch Schallschutzkonstruktionen bzw. nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume gewährleistet werden, dass 0,5 m vor Fenstern schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109 in mit Planzeichen A 7.7 versehenen Fassaden bzw. Dachflächen Beurteilungspegel nach TA Lärm durch Geräuschimmissionen aus Anlagen nach TA Lärm von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts und auch die jeweils zugehörigen Spitzenpegelkriterien nach TA Lärm nicht überschritten werden. Solche Schallschutzvorbauten bzw. nicht schutzbedürftigen Vorräume müssen hygienisch ausreichend belüftet sein. Ihre äußeren Umfassungsflächen dürfen nur ausnahmsweise (z. B. zu Reinigungszwecken) zu öffnen sein.

9.3 Unter Berücksichtigung einer aktiven Lärmschutzmaßnahme an den südlichen Grundstücksgrenzen ergeben sich an den Südfassaden der 1. Obergeschosse der Bauparzellen 22 und 23 Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm. An diesen Fassadenbereichen (Süden) sind öffenbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne des Punktes 3.16 der DIN 4109-1:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen") (Wohn-, Schlaf- und Ruheräumen sowie Kinder zimmern, Wohnküchen) nicht zulässig.

Die Lärmschutzmaßnahme hat bei Berücksichtigung der Erdgeschoßrohfußbodenhöhe von 686,6 m üNN (Parzelle 22) sowie 687,2 m üNN (Parzelle 23) nachfolgende Ausdehnung bzw. Eigenschaften:

Teilbereich West (687,2 m üNN): L = 22,0 m; H = 2,0 m;
Teilbereich Ost (von Osten mit 687,2 m üNN nach Westen abfallend auf 686,6 m üNN): L = 34,5 m; H = 2,5 m

Abweichungen von den tatsächlichen Höhen (laut Vermessung, Einmessung) sind entsprechend zu berücksichtigen.

C HINWEISE

1 Hinweise durch Planzeichen

1.1 bestehende Grundstücksgrenzen

1.2 neu vorgesehene Grundstücksgrenzen

1.3 1477 – bestehende Flurstücksnummern (z.B. 1477)

1.4 bestehende Gebäude mit Hausnummer

1.5 Garageneinfahrt

1.6 (3) – Nummerierung der Parzellen (z.B. Parzelle 3)

1.7 685,00 – Höhenlinien bestehendes Gelände (z.B. 685,00 üNN)

1.8 Böschung

1.9 60 m – 60-m-Grenzlinie des genehmigungspflichtigen Gewässers Arzbach

1.10 Ga – überdachter Durchgang zwischen Garage und Hauptgebäude

1.11 AZSK85 D: 685,23 – Arzbach Schmutzwasserkanal, Schacht Nr. 85, Deckelhöhe = 685,23 m üNN

2 Hinweise durch Text

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

2.2 Bodendenkmäler
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

2.3 Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen
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 (Mittteilungspflicht gem. Art 2 BayBodSchG).

2.4 Wasseranschluss, Abwasserbeseitigung
Mit Ausnahme reiner Nebenanlagen ist jedes Gebäude an die zentrale Trinkwasserversorgung anzuschließen. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Längentalstraße.

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

2.6 Hausmüll
Für die Hausmülltonnen sind geeignete Räume in den Haupt-oder Nebengebäuden vorzusehen.

2.7 Umgang mit Niederschlagswasser
2.7.1 Es können je nach Untergrundsituation verschiedene Versickerungsarten gewählt werden, wie Rohrrigolen-, Mulden- oder Schachtbrunnenversicherung. Die gewählte Art der Versickerung sowie die Nachweise der benötigten Volumina sind im Rahmen der Eingabeplanung vom Bauwerber nachzuweisen.

2.7.2 Die Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser ist bei Einhaltung der Randbedingungen der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) genehmigungsfrei.

2.7.3 Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) einzuhalten.

2.7.4 Soll von der TRENGW abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" ist zu beachten. (Merkblatt DWA-M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser)

2.7.5 Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim LRA Bad Tölz - Wolfratshausen zu beantragen. Die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers (die Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt) ist gegenüber dem Wasserwirtschaftsamt vorab nachzuweisen.

2.8 Umgang mit Grundwasser
Bei den am 03.11.2016 durch das Ing.-Büro GHB Consult GmbH durchgeführten Baggerschürfen wurde kein Grundwasser angebohrt. Das Ing.-Büro stellt in seiner Stellungnahme fest, dass das Areal zu hoch liegt, um bei der vorliegenden Gründung von Grundwasserständen beinflusst zu werden.

Zum Umgang mit Grundwasser wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Verantwortung und Zuständigkeit beim Bauherrn liegt, mittels Grunduntersuchung zu prüfen, ob das Bauvorhaben ggf. gegen drückendes Grundwasser zu schützen ist. Auf die Ergebnisse des Bodengutachtens Pr.-Nr. 161066 der GHB Consult Gmbh vom 10.12.2016 wird verwiesen.

2.9 Rückstauebene bei Gebäuden
Die unter Rückstauebene liegenden Bauteile sind wasserdicht auszuführen (WU-Beton und druckwasserdichte Fenster).

2.10 Ein Teil des Geltungsbereichs liegt im 60-m-Bereich des genehmigungspflichtigen Gewässers Arzbach. 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.

2.11 Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten.

2.12 Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist zeitweise mit Geruch-, Staub- und Lärmeinwirkung zu rechnen. Diese sind zu dulden, sofern die Bewirtschaftung ordnungsgemäß erfolgt.

2.13 Eine Mischnutzung von Wohnen und nichtstörendem Gewerbe für das Mischgebiet (MI) hat auf jedem einzelnen Grundstück zu erfolgen. Beim Verkauf der Mischgebiets-Grundstücke wird die Gemeinde die von ihr gewünschte Nutzungsquote in den jeweiligen Notarverträgen festlegen. Des Weiteren wird sie bei der Grundstücksvergabe darauf achten, dass im Mischgebiet die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen ausgeschlossen wird.

2.14 Die Norm DIN 4109, "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe November 1989, ist bei der Auslegung des Beb.-Planes im Rathaus der Gemeinde Wackersberg bereitzuhalten.

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Gemeinde Wackersberg, Bachstr. 8, 83646 Wackersberg zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig beim Deutschen Patentamt hinterlegt.

2.15 Bei den im Süden angrenzenden Nutzungen wie Gaststätte, Schwimmbad mit Liegewiese, den Tennisplätzen und der Alpaka-Viehweide können Lärm- u. Geruchsimmissionen auftreten, die von den Betreibern nicht beeinflusst werden können (nutzerabhängiges Verhalten).

E VERFAHRENSVERMERKE

1 Die Gemeinde Wackersberg hat in der Sitzung am 15.03.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Längentalstraße Süd" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

2 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 23.05.2017 bis 14.07.2017 durchgeführt. Dabei wurden die Ziele der Planung dargelegt und es bestand Gelegenheit zur Anhörung und Erörterung.

3 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 23.05.2017 gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 23.05.2017 bis 14.07.2017 am Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt.

4 Der am 12.12.2017 gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.12.2017 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.12.2017 bis 08.02.2018 öffentlich ausgelegt.

5 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 18.12.2017 gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.12.2017 bis 08.02.2018 am Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt.

6 Der am 05.06.2018 gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.07.2018 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 25.07.2018 bis 27.08.2018 öffentlich ausgelegt.

7 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 23.07.2018 gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.07.2018 bis 27.08.2018 am Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt.

8 Die Gemeinde Wackersberg hat mit Beschluss vom 09.10.2018 den Bebauungsplan in der Fassung vom 09.10.2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Wackersberg, den __________

Siegel

Alois Bauer
1. Bürgermeister

9 Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 11.10.2018 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Wackersberg, den __________

Siegel

Alois Bauer
1. Bürgermeister

GEMEINDE WACKERSBERG

BEBAUUNGSPLAN
„LÄNGENTALSTRASSE SÜD"
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

LAGEPLAN M 1:500

PLANVERFASSER
Architekt Hans Eizenberger
Hans Eizenberger
Dipl.-Ing.FH, Architekt
Peterbauerweg 1
83646 Wackersberg
Tel.: +49 (0)8041 – 8539
Fax: +49 (0)8041 – 74995
E-mail: info@architekt-eizenberger.de
www.architekt-eizenberger.de

GRÜNORDNUNG
landschaftsarchitektur niederlöhner
Harald Niederlöhner
Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. FH
Schmidzeile 14
83512 Wasserburg a. Inn
Tel.: +49 (0)8071 – 72 66 860
Fax: +49 (0)8071 – 7 26 68 61
E-mail: mail@la-niederloehner.de
www.la-niederloehner.de

09.10.2018