

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NUMMER 01 „ÖSTLICH DER TÖLZER STRASSE“

FL.NR. 642, 643, 646, 646/1, 646/7, 646/8, 646/9, 647/2, 648/4, 649, 649/2, 649/3, 649/4, 649/5, 649/6, Teile von 455/1, 408/10, 95/15, 647/9, 647/5, 648/4

DIE GEMEINDE LENGGRIES



ENTWURF 6 VOM 22.04.1997, geä. zu

ENTWURF 7 VOM 16.06.1997

1. ÄNDERUNG AM 03.09.2024

ERLÄUTERUNG ZU DEN ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

- A. Festsetzungen
- B. Hinweise
- C. Nachrichtliche Übernahme
- D. Ordnungswidrigkeiten
- E. Verfahrensvermerke

A. FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich
 - 1.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
2. Art der baulichen Nutzung
 - 2.1. Allgemeines Wohngebiet. Ausnahmen nach §4 Abs.3 BauNVO sind nicht zulässig.
 - 2.2. Sondergebiet.
3. Maß der baulichen Nutzung
 - 3.1. I Anzahl der Vollgeschosse maximal zulässig, hier 1 Vollgeschoss.
 - 3.2. II Anzahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze 2 Vollgeschosse. Bei Gebäuden ab zwei Vollgeschossen, darf das Maß von der Oberkante Rohbaudecke über dem zweiten Vollgeschoss, bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, das Maß von 1,45m nicht überschreiten.
 - 3.3. WH=6,8 Die Wandhöhe, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zur Schnittkante der Außenwand mit der Außenfläche der Dachkante darf bei Hauptdächern 6,80m nicht überschreiten.
 - 3.4. GRZ 0,35 Die höchstzulässige Grundflächenzahl nach §19 BauNVO darf im allgemeinen Wohngebiet (WA) 0,35 nicht überschreiten, wobei die maximale Grundfläche je Einzelhaus oder Doppelhaus 160m² nicht überschreiten darf. Im SO – Sondergebiet sind folgende Flächenfestlegungen bei einer Grundstücksgröße von ca. 3650m² einzuhalten:
 - Grundfläche max. 1300m²
 - Stellplätze und Verkehrsflächen max. 1850m²
 - 3.5.
4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.1. Die Bauweise wird als offene Bauweise gemäß §22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
 - 4.2. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
 - 4.3. Baugrenze
 - 4.4. Baulinie
5. Bauliche Gestaltung
 - 5.1. SD
 - 5.2.
 - 5.3. Dachneigung von 20 Grad in SO Leb.-Markt. Im Sondergebiet sind drei aneinander gereihete Satteldächer zwingend vorgeschrieben. Für Außenwände sind verputzte und gestrichene oder holzverschaltete Flächen vorzusehen. Auffallend unruhige Putzflächen sind unzulässig. Holzverschaltungen können gefordert werden, soweit es die nähere Umgebungsbebauung vorgibt. Doppelhäuser und Hausgruppen sind in ihrer äußeren Gestaltung aufeinander abzustimmen.
 - 5.4. Die Fassaden sind ortstypisch zu gestalten.
 - 5.5. Im allgemeinen Wohngebiet WA sind Werbeanlagen nicht zulässig. Im Sondergebiet SO sind Werbeanlagen genehmigungspflichtig. Werbeanlagen in oder auf Dachflächen sowie Lichtprojektionswerbung sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen nicht selbstleuchtend ausgeführt werden. Die Verwendung von grellen oder bunten Farbtönen ist unzulässig.
6. Öffentliche und private Verkehrsflächen
 - 6.1. Straßenbegrenzungslinie
 - 6.2. öffentliche Verkehrsfläche (Straße) mit Angabe der Breite in Metern.
 - 6.3. Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge (Meter). 5m (vom Fahrbahnrand (TÖL 16) x 70m jeweils in der Fahrspurmitte). Das im Plan eingetragene Sichtdreieck ist von allen Sichthindernissen über 0,80m Höhe, gemessen von allen Sichthindernissen über 0,80m Höhe, gemessen vom angrenzenden Fahrbahnrand, freizuhalten. Ausgenommen sind einzelne stehende hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mindestens 3,0m Höhe.
 - 6.4. Stellplätze oder sonstige befestigte Flächen mit mehr als 100m² Größe sind durch Anpflanzungen, Pflasterzeilen und/oder ähnliche Gestaltungselemente zu gestalten. Bei Stellplätzen sind wasserdrurchlässige Beläge zu verwenden.
7. Grünordnung
 - 7.1. private Grünflächen
 - 7.2. Im allgemeinen Wohngebiet ist je Parzelle ein großkörniger, heimischer Baum zu pflanzen.
 - 7.3. Im Sondergebiet zur Kreisstraße TÖL 16 ist kein Zaun zulässig. Zwischen öffentlichem Parkplatz und Marktgrundstück ist ein Maschendrahtzaun mit Stahlrohrstützen herzustellen, max. zulässige Höhe 1,20 Meter. Im allgemeinen Wohngebiet sind als Einfriedung entlang öffentlicher Straßen und Wege nur sockellose Holzzaune (Breiter-, Stangen-, Jäger- und senkrechte Latten-, und Staketenzaune) bis zu einer Höhe von 1,20m über dem Gelände zulässig. An den sonstigen seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind auch sockellose Drahtzaune bis zu einer Höhe von 1,40m über dem natürlichen Gelände zulässig. Geschlossene Einfriedungen mit mehr als 2,00m Breite, ohne eine natürliche Unterbrechung durch Grünpflanzungen (z.B. bei Mauern, Bretterwänden und Bretterzäunen, sowie bei Sichtschutzmatten), sind unzulässig. Gabionen sind generell als Einfriedung unzulässig. Lebende Hecken sind nur aus heimischen Gewächsen und bis zu einer Höhe von max. 1,80m über dem natürlichen Gelände zulässig. Zu pflanzende Bäume zu erhaltende Bäume
 - 7.4. zu pflanzende Bäume
 - 7.5. zu erhaltende Bäume
8. Sonstiges
 - 8.1. Maßangaben in Metern
 - 8.2. Ein-, und Ausfahrt, zwingend vorgeschrieben
 - 8.3. Bereich ohne Ein-, Ausfahrt entlang der Kreisstraße TÖL 16. Ein- und Ausfahrtsverbot
 - 8.4. Die Zufahrtsrampe für die Anlieferung und Abfuhr von Waren darf nur entlang der östlichen Baugrenze liegen.
 - 8.5. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - 8.6. Im allgemeinen Wohngebiet gelten die Regelungen für Abstandsflächen gemäß Artikel 6 und 7 BayBO. Zur Ermittlung der Anzahl und zur Regelung der Herstellung der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge ist die Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) in der jeweils gültigen Fassung, sowie die aktuelle Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Lenggries maßgebend. Garagen und Nebenräume können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Die von Artikel 6 BayBo abweichenden Festsetzungen in der jeweils gültigen Fassung der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Lenggries sind zu beachten.
 - 8.7. Die Fenster von Aufenthaltsräumen im allgemeinen Wohngebiet sind als Schallschutzfenster der Klasse 2 mit einem bewerteten Bauschalldämmmaß von mindestens 30dB auszuführen (entsprechend der VDI-Richtlinie 2719). Bei den Wohngebäuden, die von der LKW-Zufahrt des Einkaufsmarktes weniger als 35 Meter entfernt liegen, sind die Schlaf- und Kinderzimmer so zu orientieren, dass die Fenster auf der lärmabgewandten Seite liegen bzw. dass jedes Schlaf- und Kinderzimmer mindestens noch ein zusätzliches Fenster auf einer lärmzugewandten Seite hat (dann kann auch ein Fenster an der lärmzugewandten Seite sein).
 - 8.8.

B. HINWEISE

1. Flurstücknummer, z.B. 642
2. bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzstein
3. aufzuhobende Grundstücksgrenzen
4. vorgeschlagene Grundstücksgrenze
5. bestehendes Hauptgebäude
6. bestehendes Nebengebäude
7. Strom- und Fernmeldeeinrichtungen sollen nach Möglichkeit unterirdisch verlegt werden.
8. Während der Bauzeit des öffentlichen Parkplatzes, der Erschließungsstraße und des Lebensmittelmarktes darf die bestehende Zufahrt von der Kreisstraße TÖL 16 und das gemeindliche Grundstück Flur Nr. 641/15 – Stichstraße von der Ortsstraße Sonnenleitstraße – als Baustellenzufahrt genutzt werden. Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen sind die Baustellenzufahrten im ursprünglichen Zustand wiederherzustellen bzw. entsprechend den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes auszubilden. zu entfernende Bäume zu jedem Bauvorhaben ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Das auf den Zufahrtsstraßen anfallende Niederschlagswasser sollte möglichst nicht gesammelt und abgeleitet, sondern breitflächig an Ort und Stelle über die belebte Bodenzone versickert werden. Wo dies nicht durchführbar ist, ist eine zentrale Versickerung der Niederschlagswasser in Betracht zu ziehen. Für das auf den Dachflächen und sonstigen versiegelten Bereichen anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist eine zentrale Versickerung der Niederschlagswasser in Betracht zu ziehen. Die Beurteilung der Lärmmissionen durch den Betrieb des Einkaufsmarktes ist entsprechend der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TALärm) und der VDI-Richtlinie 2058 Blatt 1 „Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft“ durchzuführen. Auf dem öffentlichen Parkplatz ist für Stellplätze, die näher als 27 m an Wohngebäuden liegen (dabei auch die zukünftige Bebauung zu berücksichtigen), ein Parkverbot für die Nachtzeit (22.00-6.00 Uhr) anzuordnen.
9. Lage des Eingangs zu den Verkaufsflächen.
10. Standort für Einkaufswagen, mit Überdachung.
- 11.
- 12.
- 13.
- 14.
- 15.
- 16.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Sämtliche Bauvorhaben im Bebauungsplanbereich werden an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die gemeindliche Sammelkanalisation angeschlossen. Die Anschlüsse hierfür sind spätestens bis zur Inbetriebnahme der jeweiligen baulichen Anlage herzustellen.

D. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Zu widerhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften werden gemäß Artikel 96, Absatz 1, Nr. 15 BayBO als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01 für das Gebiet

„Östlich der Tölzer Straße“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans hat in der Zeit vom

..... bis zum stattgefunden.

3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans erfolgte in der Zeit vom

..... bis zum

4. Der Entwurf in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

..... bis zum ausgelegt. Auf die Auslegung ist mit ortsüblicher Bekanntmachung vom

hingewiesen worden.

5. Die Gemeinde Lenggries hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gemäß § 10

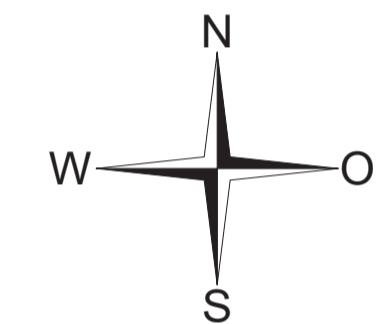
Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB

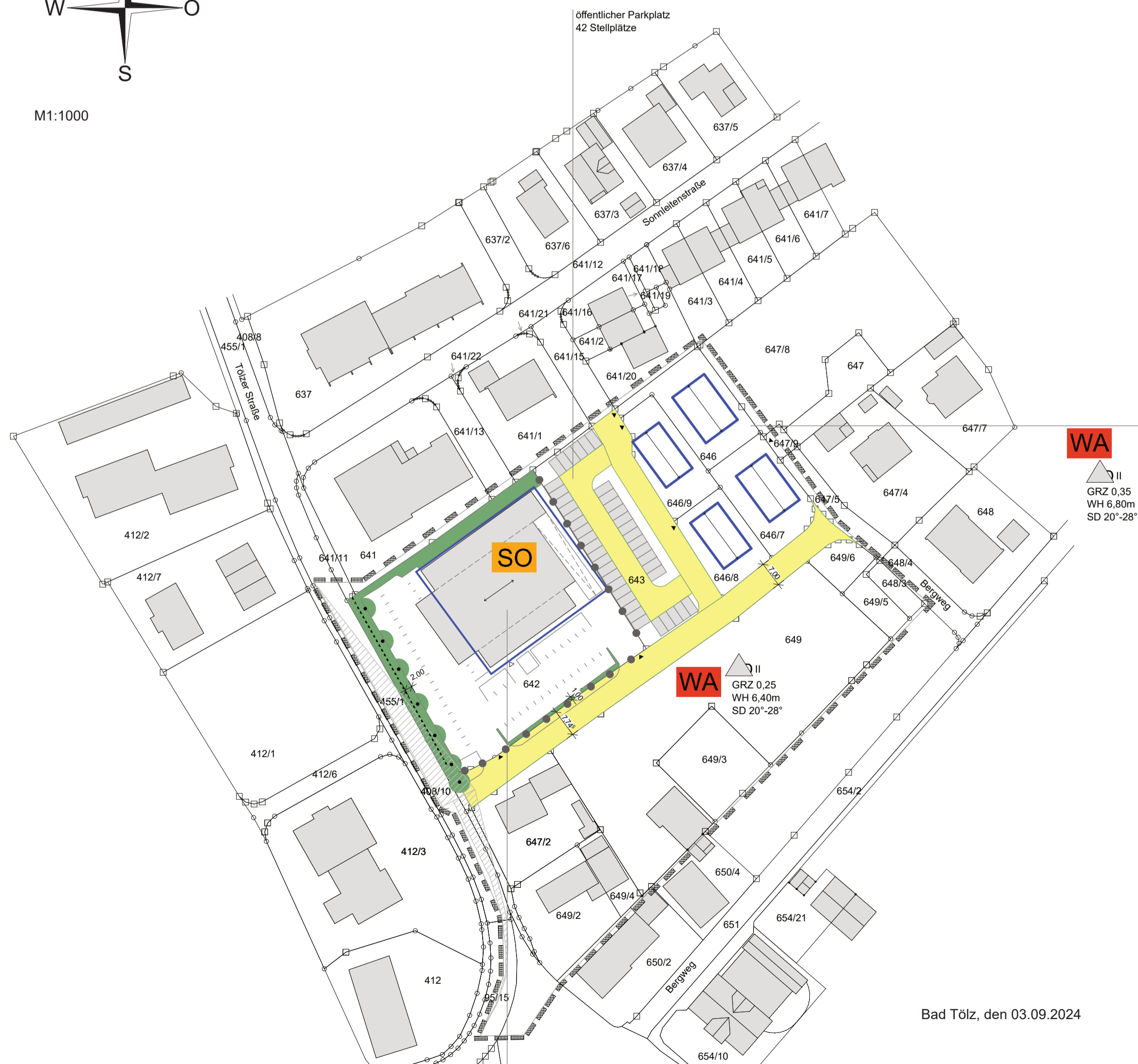
ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Stefan Klaffenbacher
1. Bürgermeister



M1:1000



Bad Tölz, den 03.09.2024

Uwe Mertens, manuplan

83646 Bad Tölz, Schulgraben 2