

# 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NUMMER 44 FÜR DIE BAUGEBIETE SÜDL. DES HALSBACHES BZW. WESTL. DER KARWENDELSTRASSE

FL.NR. 1277/1 bis-/5, 1294/2, -/4, -/5, 1383, 1388/2 bis -/8, TEIL AUS 1319/7, 1321/2, 1324, -/1, 1325, 1373/1, 1391,1427/1 bis -/3, 1431 und -/2

DIE GEMEINDE LENGGRIES

HAT MIT BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM 05. OKTOBER 1977/09.11.77 DIESEN BEBAUUNGSPLAN GEM. § 2 ABS. 1, § 9 UND 10 BUNDESBAUGESETZ (BBauG), ART. 107 ABS. 4 BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO) UND ART. 23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO) ALS SATZUNG ERLASSEN.

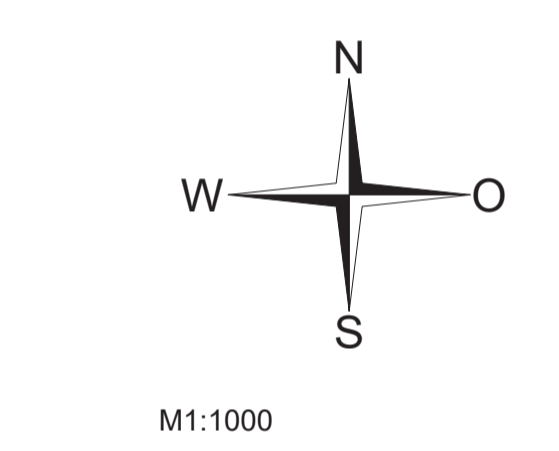
GEÄNDERT AM 01.03.1977

GEÄNDERT AM 07.07.1977

GEÄNDERT AM 01.09.1977

GEÄNDERT AM 09.11.1977 gem. Genehmigungsbescheid des Landratsamtes Bad Tölz-Wolfratshausen vom Nr. II/1-Ro-610-31/2-E

GEÄNDERT AM 16.09.2024



## A Festsetzungen

### 1. durch Planzeichen

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 1.2 zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 1.3 Baugrenze
- 1.4 Abgrenzung unterschiedlicher Baugebietsfestsetzungen
- 1.5 Straßenbegrenzungslinie
- 1.6 Öffentliche Verkehrsfläche
- 1.7 Sichtdreiecke mit eingetragenen Schenkellängen in Metern, Sichtdreiecke sind von jeder Sichtbehinderung, höher als 0,8m über OK Fahrbahndecke, freizuhalten.
- 1.8 Firstrichtung der zu planenden Gebäude
- 1.9 Umformestation oberirdisch  
Umformestation unterirdisch
- 1.10 reines Wohngebiet  
allgemeines Wohngebiet
- 1.11 bestehender und aufzulassender Wassergraben  
bestehender und beizubehaltender Wassergraben  
geplante Verrohrung mit Einlaufbauwerk und Tosbett
- 1.12 Einzelbäume, die zu erhalten sind
- 1.13 Uferstreifen 5,00m breit, von Bebauung fernhalten

### 2. durch Text

- 2.1 Das Baugebiet wird unterschiedlich als reines Wohngebiet und allgemeines Wohngebiet gemäß § 3 und § 4 BauNVO festgesetzt.
- 2.2 In dem reinen Wohngebiet sind nur Wohngebäude als Einzelhäuser und Doppelhäuser zugelassen. Bei Doppelhäusern müssen im Sinne des § 2 Abs. 2 BauNVO beide Haushälften jeweils auf einem eigenen Grundstück stehen.
- 2.3 In dem allgemeinen Wohngebiet sind nur Wohngebäude als Einzelhäuser und Doppelhäuser zugelassen. Bei Doppelhäusern müssen im Sinne des § 2 Abs. 2 BauNVO beide Haushälften jeweils auf einem eigenen Grundstück stehen.
- 2.4 Grundflächenzahl GRZ = 0,2  
Geschossflächenzahl GFZ = 0,4
- 2.5 Die Bauweise wird als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- 2.6 Garagenzufahrten müssen mind. 5,50m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein, bis zur Vorderkante Garagentor.
- 2.7 Die bauliche Genehmigung im 60m Bereich eines Gewässers erfordert eine wasserrechtliche Behandlung gemäß Art. 20 BayWG.
- 2.8 Zur Ermittlung der Anzahl und zur Regelung der Herstellung der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge ist die Garagen- und Stellplatzverordnung (GStellplV) in der jeweils gültigen Fassung, sowie die aktuelle Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Lenggries maßgebend. Garagen und Nebenträume können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Die landesrechtlichen Bestimmungen über die Abstandflächen bleiben unberührt.
- 2.9 Unzulässig ist die Errichtung von Garagen und Stellplätzen für Lastkraftwagen.
- 2.10 Dachform Satteldach, auch für Garagen, diese können in die Dachhaut des Hauptgebüdes eingebunden werden.
- 2.11 Dachneigung: 20° - 28°
- 2.12 Dachdeckung: naturrote Ziegel
- 2.13 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. Zusammenhängende Doppelhäuser und Doppelgaragen sind an der Fassade einheitlich zu gestalten. Das Mauerwerk ist weiß zu streichen, Holzteile an den Fassaden, Giebeln, Balkonen, Vorbauten, Fenstern und Fenstertüren wie Außentüren sind dunkelbraun abzutönen oder natur zu belassen. Sichtbetonwände sind unzulässig, ebenso Balkonbrüstungen in Sichtbeton, Fertighäuser haben sich der ortsüblichen Bauweise anzupassen.
- 2.14 Strom- und Fernmeldeeinrichtungen sind unterirdisch zu verlegen.
- 2.15 Als Einfriedung entlang öffentlicher Straßen und Wege sind nur sockellose Holzzäune (Breter-, Stangen-, Jäger- und senkrechte Latten- und Staketenzäune) bis zu einer Höhe von 1,20m über dem natürlichen Gelände zulässig. Bei allen Einfriedungsarten sind die erforderlichen Sichtdreiecke im Bereich von Grundstückseinfahrten, Straßeneinmündungen bzw. Straßenkreuzungen von allen Sichthindernissen oberhalb einer Höhe von 0,80m, gemessen von der Fahrbahnoberkante, freizuhalten. Einfriedungen und Hecken im Bereich von Sichtdreiecken sind bis zu einer Höhe von max. 0,80m über der Fahrbahnoberkante zulässig.
- 2.17a Die verkehrsmäßige Erschließung des Baugebietes bzw. der Baugebiete hat über 2 neu zu errichtende bzw. auszubauende Einmündungen in die Kreisstraße Töl 16 bei km 9,820 links und km 9,920 rechts zu erfolgen. Unmittelbare Zufahrten zur Kreisstraße sind unzulässig.
- 2.18 Die Errichtung von Mauern ist unzulässig, mit Ausnahmen bei Garageneinfahrten.
- 2.19 Die Errichtung von Zäunen ist nicht zwingend vorgeschrieben.
- 2.20 Zwischen den Baugrundstücken sind auch sockellose Drahtzäune bis zu einer Höhe von 1,40m über dem natürlichen Gelände zulässig.
- 2.21 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. Sogenannte Gabionen sind generell als Einfriedung unzulässig.
- 2.22 Bauliche Anlagen zur Aufnahme von beweglichen Abfallbehältern sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen überdacht sein.
- 2.23 Die seitlichen Pfosten für Tore und Türen der Einfriedung dürfen gemauert oder in Sichtbeton errichtet werden.
- 2.24 je angefangene 200m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Laubbaum regionaler oder einheimischer Art zu pflanzen. Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gesässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeindegebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENÖG (Technische Regeln zum schadlosen eintreten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFfV (Niederschlagswasserfeststellungsverordnung) mit TRENÖG erfüllt sind.
- 2.25

## B Ordnungswidrigkeiten

Zuwerdungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften werden gemäß Art. 105 BayBO als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

## C Hinweise

- 1. Sämtliche Bauvorhaben werden an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen. Die Entsorgungsleitungen außer die Entwässerung des Dach- und Oberflächenwassers werden der zentralen Kanalisation zugeführt.
- 2. Grundstücksgrenze
- 3. vorgeschlagene Grundstücksaufteilung
- 4. Flurstücknummer
- 5. Altbebauung (Hauptgebäude)
- 6. Altbebauung (Nebengebäude)
- 7. Böschung
- 8. Freileitung entfernt
- 9. gemeindl. Wasserleitung
- 10. befestigter Fahrbahnrand
- 11. Schichtlinien (Meterlinien)
- 12. Bei einer Verklebung von Fernmeldeleitungen hat der Antragsteller die Mehrkosten zu übernehmen.
- 13. Die Erkundung der Baugrundes einschl. der Grundwasserhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.
- 14. Sollten bei Aushub- oder sonstigen Tiefbauarbeiten Altlasten oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodennmaterials ersichtlich werden, ist unverzüglich das Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen zu benachrichtigen. (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG).
- 15. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die untere Denkmalbehörde gem. Art. § Abs. 1-2 BayDSchG, sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.
- 16. Die jeweils aktuelle Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Lenggries ist maßgebend. Auf eine an die Umgebung angepasste Bauweise und schonende Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild ist zu achten. (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 7.1.1 G) Den Belangen von Natur und Landschaft ist diesbezüglich in enger Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde Rechnung zu tragen.

## D Verfahrenshinweise

- 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 24.04.2024 die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 für das Gebiet „südlich des Halsbaches, bzw. westlich der Karwendelstraße“ beschlossen.
- 2. Die erste Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange des Entwurfs in der Fassung vom 09.04.2024 hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.05.2024 bis zum 17.06.2024 stattgefunden. Auf die Auslegung ist mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 29.04.2024 hingewiesen worden (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB).
- 3. Die zweite Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange des Entwurfs in der Fassung vom 08.07.2024 mit Begründung erfolgte in der Zeit vom 26.07.2024 bis zum 06.09.2024.
- 4. Die Gemeinde Lenggries hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 16.09.2024 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 03.09.2024 als Satzung beschlossen.
- 5. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 01.10.2024 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Bad Tölz, den 16.09.2024

Uwe Mertens, manuplan  
83646 Bad Tölz, Schulgraben 2

Stefan Klaffenbacher  
1. Bürgermeister