

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

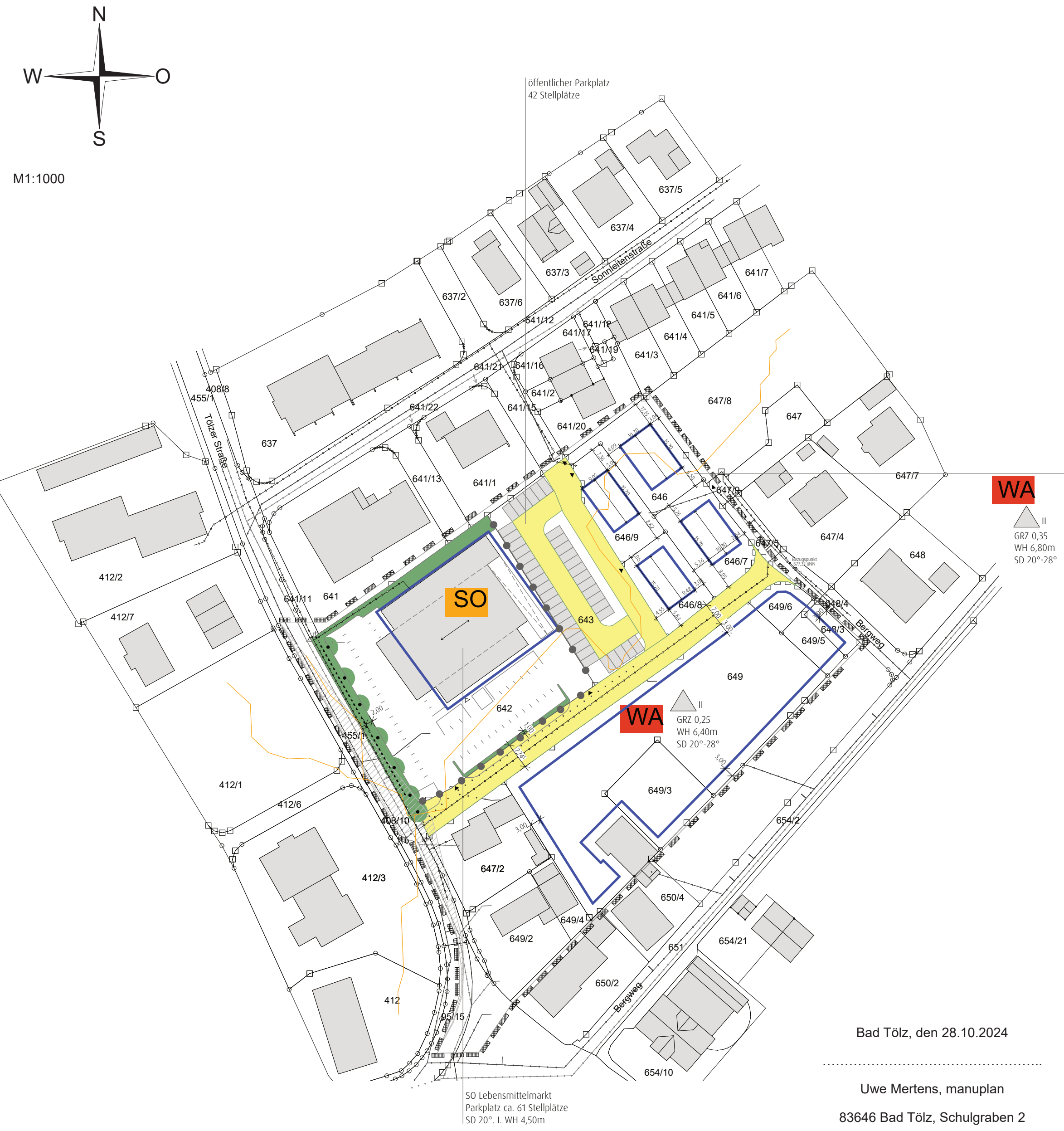
FL.NR. 642, 643, 646, 646/1, 646/7, 646/8, 646/9, 647/2, 648/4, 649, 649/2, 649/3, 649/4, 649/5, 649/6, Teile von 455/1, 408/10, 95/15, 647/9, 647/5, 648/4

DIE GEMEINDE LENGGRIES

ENTWURF 6 VOM 22.04.1997, geö. zu

ENTWURF 7 VOM 16.06.1997

1. ÄNDERUNG AM 28.10.2024



Bad Tölz, den 28.10.2024

Uwe Mertens, manuplan

83646 Bad Tölz, Schulgraben 2

ERLÄUTERUNG ZU DEN ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

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

A. FESTSETZUNGEN

- Geltungsbereich**
 - 1.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Art der baulichen Nutzung**
 - 2.1. **WA** Allgemeines Wohngebiet.
Ausnahmen nach §4 Abs.3 BauNVO sind nicht zulässig.
 - 2.2. **SO** Sondergebiet.
Großflächiger Einzelhandel mit Parkplatz und ein öffentlicher Parkplatz. Zulässig sind nur ein Lebensmittelmarkt mit 699m² Verkaufsfläche und Parkplatz und ein öffentlicher Parkplatz mit maximal 45 Parkplätzen. Als Verkaufsfläche gilt der Teil der Geschäftsfläche, auf dem üblicherweise die Verkäufe abgewickelt werden einschließlich der Kassenzonen, Gänge, Schaufenster und Stellflächen für Einrichtungsgegenstände, sowie innerhalb der Verkaufsflächen befindliche und diese miteinander verbindende Treppen und Aufzüge und die Flächen hinter Thekenbereichen. Nicht zur Verkaufsfläche zählen Pack- und Vorkassenzonen, sowie Windfanganlagen.
- 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.
Die Wandhöhe, gemessen vom festgelegten Bezugspunkt von 677,32m ü.NN bis zur Schnittkante der Außenwand mit der Außenfläche der Dachkante darf bei Hauptdächern 6,80m nicht überschreiten.
 - 3.3. **WH=6,8** 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
Festgelegter Bezugspunkt (677,32m ü.NN) für die Wandhöhe.
 - 3.4. **GRZ 0,35** Die Bauweise wird als offene Bauweise gemäß §22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
 - 3.5. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
Je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
- 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
- Bauliche Gestaltung**
 - 5.1. **SD** Es sind nur Satteldächer mit einer beidseitig gleichen Neigung von 20 bis 28 Grad und mittigem First parallel zur längeren Baukörperausdehnung in WA zulässig. Die Dachdeckung hat in rötlichen Tönen der Ziegel- oder Pfannendeckung zu erfolgen.
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. Holzverschalungen können gefordert werden, soweit es die nähere Umgebungsbebauung vorgibt. Doppelhäuser und Hausgruppen sind in ihrer äußeren Gestaltung aufeinander abzustimmen.
Die Fassaden sind ortstypisch zu gestalten.
Im allgemeinen Wohngebiet WA sind Werbeanlagen nicht zulässig.
Im Sondergebiet SO gilt Art. 57 Abs. 1 und 2 BayBo in Zusammenhang mit § 13 der Ortsgestaltungssatzung für Werbeanlagen.
- 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 0,00m Höhe, gemessen von allen Sichthindernissen über 0,00m 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 wasserdruckfähige Beläge zu verwenden.
- Grünordnung**
 - 7.1. private Grünflächen
 - 7.2. Im allgemeinen Wohngebiet ist je Parzelle ein großkroniger, 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 Stahrohrstützen herzustellen, max. zulässige Höhe 1,20 Meter.
Im allgemeinen Wohngebiet sind als Einfriedung entlang öffentlicher Straßen und Wege nur sockellose Holzzäune (Breiter-, Stangen-, Jäger- und senkrechte Latten-, und Staketenzäune) bis zu einer Höhe von 1,20m über dem Gelände zulässig.
An den sonstigen seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind auch sockellose Drahtzäune 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.
 - 7.4. zu pflanzende Bäume
 - 7.5. zu erhaltende Bäume
- Sonstiges**
 - 8.1. Maßangaben in Metern
 - 8.2. Ein- und Ausfahrt, zwingend vorgeschrieben
 - 8.3. Bereich ohne Ein- und 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 BayBO.
Zur Ermittlung der Anzahl und zur Regelung der Herstellung der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge ist die Garagen- und Stellplatzverordnung (GStellV) in der jeweils gültigen Fassung, sowie die aktuelle Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Lenggries maßgebend. Nach § 23 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden.
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).
Die gekennzeichneten Abflusswege sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten. Ausgeschlossen sind hiervon die Baufenster auf den Flurstücken 646 und 646/9.
 - 8.7. Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende gering verschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Slauf-, Quellwässer sowie Drain- und Sickerwasser jeder Art. Es muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen. Unterirdische Versickerungsanlagen, z.B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig / vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuzhalten.
 - 8.8. Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende gering verschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Slauf-, Quellwässer sowie Drain- und Sickerwasser jeder Art. Es muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen. Unterirdische Versickerungsanlagen, z.B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig / vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuzhalten.
 - 8.9. Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende gering verschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Slauf-, Quellwässer sowie Drain- und Sickerwasser jeder Art. Es muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen. Unterirdische Versickerungsanlagen, z.B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig / vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuzhalten.
 - 8.10. Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende gering verschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Slauf-, Quellwässer sowie Drain- und Sickerwasser jeder Art. Es muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen. Unterirdische Versickerungsanlagen, z.B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig / vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuzhalten.

B. HINWEISE

- 642 Flurstücknummer, z.B. 642
- bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzstein
- aufzuhobende Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- bestehendes Hauptgebäude
- bestehendes Nebengebäude
- Strom- und Fernmeldeeinrichtungen sollen nach Möglichkeit unterirdisch verlegt werden.
- 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 Sonnleiste – als Baustellenzufahrt genutzt werden.
Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen sind die Baustellenzufahrten im ursprünglichen Zustand wiederherzustellen bzw. entsprechend den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes auszubilden, zu entfernde Bäume zu entfernen
- 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 Bodenebene 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) anzuzordnen.
- Lage des Eingangs zu den Verkaufsflächen.
- Standort für Einkaufswagen, mit Überdachung.
- Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmaler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG, sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.
- Der Schutzbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzellige Sträucher dürfen bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- Die notwendigen Entwässerungspläne sind von den Bauherren einzureichen.
- Sollten bei Aushub- oder sonstigen Tiefbaumaßnahmen organoleptische Auffälligkeiten des Untergrunds festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist umgehend das die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mittelungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).
- Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplanes Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und / oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
- Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 19731 zu berücksichtigen. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen. Der belebte Oberboden und ggf. der kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder einer Nutzung zuzuführen.
- Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune, sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig. Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Gewässernutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFre mit TRENKW erfüllt sind.
- Wasserleitung unterirdisch
- Abwasserleitungen unterirdisch Regenwasser
- Abwasserleitungen unterirdisch Schmutzwasser

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.

E. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.08.2024 die 1. Änderung des Bebauungsplans 01 für das Gebiet „Östlich der Tölzer Straße“ beschlossen.
- Die öffentliche Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplans 01 im Entwurf von der Fassung vom 03.09.2024 fand gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rathaus und auf der Homepage der Gemeinde Lenggries in der Zeit vom 09.09.2024 bis zum 07.10.2024 statt. Auf die Auslegung wurde mit öffentlicher und amtlicher Bekanntmachung vom 29.08.2024 gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB hingewiesen.
- Die beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 BauGB durch Schreiben vom 10.09.2024 benachrichtigt.
- Die Gemeinde Lenggries hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 28.10.2024 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.10.2024 als Satzung beschlossen.
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde vom 06.11.2024 bis zum 13.11.2024 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan erlangt seine Rechtskraft am 13.11.2024 durch seine Veröffentlichung.

Stefan Klaffenbacher
1. Bürgermeister

