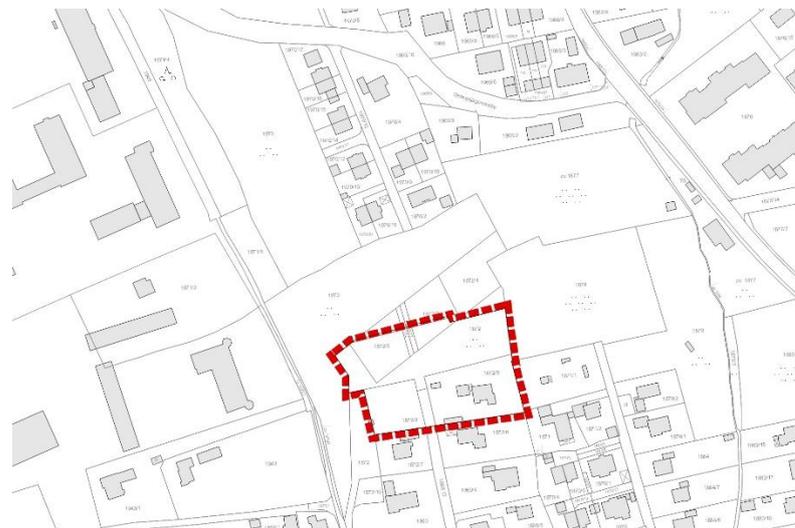


## **GEMEINDE LENGGRIES** Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen

### Bebauungsplan Nr.41 „Kirchsteinstraße-Gebirgsjägerstraße “ M 1:1000

Die Gemeinde Lenggries erlässt gemäß §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 des Baugesetzbuches – BauGB – i.d.F. der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan als

### S a t z u n g



#### Fertigungsdaten:

1. Fassung: 18.12.2024

#### Entwurfsverfasser Bebauungsplanung:

Architektin und Stadtplaner im PLANKREIS  
Dorner und Gronle, Part mbB  
Linprunstraße 54, 80335 München

Tel.: +49 89 121519-0

[mail@plankreis.de](mailto:mail@plankreis.de)

Bearbeitung: Susanne Rentsch, Dipl. Ing. Stadtplanung

München, den

#### Entwurfsverfasser Grünordnungsplanung/Umweltbericht:

Vogl und Kloyer, Landschaftsarchitekten  
Sportplatzweg 2, 82362 Weilheim

Telefon: 0881/9010074

E-Mail: [mail@vogel-kloyer.de](mailto:mail@vogel-kloyer.de)

Bearbeitung: Johanna Vogl, Landschaftsarchitektin

Weilheim, den

Jochen Gronle

Johanna Vogl

Der Bebauungsplan ersetzt den Bebauungsplan „Kirchsteinstraße“ vom 11.04.1985.

A **FESTSETZUNGEN**

1. Geltungsbereich

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Nicht zulässig sind die nach § 4 Abs. 3 Ziff. 1, und 3 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Die maximal zulässige Grundfläche wird je Parzelle festgesetzt (siehe Tabelle auf Planteil).

**GR 1** für Hauptgebäude einschließlich Balkone, überdachte Terrassen, Wintergärten

**GR 2** für alle baulichen Anlagen einschließlich der Grundflächen gem. § 19 Abs.4 BauNVO

Durch Dachflächen überdeckte Flächen sind bei der Ermittlung der GR 2 mitzurechnen.

3.2 **WH 6,5** Die max. zulässige Wandhöhe beträgt 6,50 m.

Die festgesetzte Wandhöhe bezieht sich jeweils auf die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG). Diese darf max. 30 cm über dem arithmetischen Mittel des natürlichen Geländeverlaufs, an den das Grundstück umgebenden Grenzpunkten liegen.

Die zulässige Wandhöhe wird gemessen bis zum traufseitigen oberen Abschluss der Wand bzw. Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

3.3 Für die einzelnen Parzellen werden folgende Obergrenzen für Wohneinheiten festgesetzt:

Parzellen 1 und 2:	max. 3 Wohneinheiten
Parzelle 3:	max. 4 Wohneinheiten
Parzellen 4 bis 6:	max. 2 Wohneinheiten

#### 4. Überbaute Grundstücksfläche, Abstandsflächen

4.1  Baugrenze

4.2 Balkone und Wintergärten sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.3 Terrassen und Terrassenüberdachungen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zu benachbarten Baugrundstücken ist ein Abstand von mindestens 2 m einzuhalten.

4.4 Die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Lenggries ist einzuhalten.

#### 5. Öffentliche Verkehrsflächen

5.1  Öffentliche Verkehrsfläche

5.2  Straßenbegleitgrün

5.3  Straßenbegrenzungslinie

#### 6. Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen

6.1 Stellplätze und Garagen sind entsprechend geltender Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Lenggries nachzuweisen.

Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie müssen in Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude entsprechen.

#### 7. Bauliche Gestaltung

7.1 Die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Lenggries ist einzuhalten.

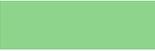
7.2  Hauptfirstrichtung

#### 8. Grünordnung

8.1  neu zu pflanzende Bäume 1. oder 2. Ordnung

Von der dargestellten Lage kann bis zu 5,00 m abgewichen werden, wenn die Gesamtanzahl beibehalten wird.

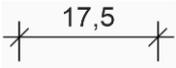
Es sind heimische und standortgerechte Baumarten zu verwenden (siehe Empfehlungsliste in den Hinweisen). Die Mindestpflanzgröße wird mit Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 festgesetzt.

- 8.2 Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein Baum 2. oder 3. Wuchsordnung zu pflanzen (geeignete Arten gemäß Empfehlungsliste in den Hinweisen). die Mindestpflanzgröße wird mit Halbstamm oder Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16, festgesetzt.
- 8.3  Private Grünfläche (Ausgleichsfläche)
9. Wasserbewirtschaftung
- 9.1 **Niederschlagswasserbeseitigung**  
Das von privaten Verkehrsflächen bzw. von Stellplätzen und das von Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig oberflächlich über die belebte Bodenzone (mind. 20 cm Oberboden) zu versickern. Vom Planer ist zu prüfen, ob das anfallende Niederschlagswasser erlaubnisfrei nach den Vorgaben von Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) und TRENGW versickert werden kann. Falls nicht, so ist unabhängig vom baurechtlichen Verfahren ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis mit den entsprechenden Planunterlagen zu stellen. Vor Baugenehmigung sind durch den Bauherrn entsprechende Sickertests zur Versickerungsfähigkeit des Bodens durchzuführen.
- Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser müssen unabhängig, davon, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht, den Regeln der Technik entsprechen, gebaut und unterhalten werden. Die Anforderung an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und den dazugehörigen technischen Regeln TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) zu entnehmen.  
Soweit möglich und erforderlich sind Regenrückhaltesysteme mit verzögertem Abfluss vorzusehen.
- 9.2 **Wasserversorgung**  
Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage.
- 9.3 **Abwasserentsorgung**  
Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 10.1  Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches (private Grünfläche Festsetzung 8.3):  
Ausgangszustand: Intensivgrünland G11 (3 Wertpunkte)  
Entwicklungsziel: Waldmantel frischer bis mäßig trockener Standorte (9 Wertpunkte)  
Herstellungsmaßnahmen: Bepflanzung mit heimischen und standortgerechten Sträuchern im Raster 1,5 x 1,5m, Mindestpflanzgröße Sträucher 60-100cm, Entwicklungs- und Unterhaltspflege  
Entwicklungszeitraum: 15 Jahre

11. Sonstige Festsetzungen

- 11.1  Vermaßung in Metern, z.B. 17,50 m

C) **ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

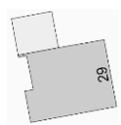
Zu widerhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften werden gemäß Art.89 BayBO als Ordnungswidrigkeit geahndet.

D) **KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE**

1. Grundstück:

-  Bestehende Grundstücksgrenzen
-  Aufzuhebende Grundstücksgrenzen
-  Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

 Flurnummern

 Bestehende Gebäude  
Wohngebäude, Nebengebäude  
mit Hausnummer

 Vorgeschlagene Gebäudestellung

 Lfd.Nr. der Grundstücke / Bauparzellen

 Geplanter Abwasserkanal gem. Erschließungsvertrag vom ....



8. Ausgleichsmaßnahmen:  
Für die Eingriffe in Natur und Landschaft werden nach Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung Ausgleichsmaßnahmen im Umfang von 2.546qm erforderlich.

Ein Teil der erforderlichen Fläche wird innerhalb des Geltungsbereichs auf Fl.Nr. 1872 nachgewiesen.

Der restliche Ausgleich wird im Laufe des Verfahrens nachgewiesen.

Kartengrundlage:

Digitale Flurkarte

Kartengrundlage und Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet;  
keine Gewähr für Maßhaltigkeit.

Der Bebauungsplan besteht aus Planteil und Festsetzungen.

Ihm ist eine Begründung mit Umweltbericht beigelegt.

E) VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 23.10.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.41 „Kirchsteinstraß- Gebirgsjägerstraße“ beschlossen und am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB an dem Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... erfolgte in der Zeit vom ..... bis .....
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB an dem Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... fand in der Zeit vom ..... bis ..... statt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom ..... wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom .... bis ..... öffentlich ausgelegt.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
6. Die Gemeinde Lenggries hat mit Beschluss vom ..... den Bebauungsplan i.d.F.v. .... einschl. Begründung gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Lenggries, den

Siegel

...../ 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Gemeinde Lenggries, den

Siegel

...../ 1. Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 2. Halbsatz BauGB am ..... durch Veröffentlichung im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Damit trat der Bebauungsplan i.d.F.v. .... in Kraft.

Gemeinde Lenggries, den

Siegel

...../ 1. Bürgermeister