

GEMEINDE LENGGRIES

1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "ENZIANSTRASSE" (VORMALS: ÖSTLICH DER WACKERSBERGER UND WESTLICH DER ARZBACHER STRASSE IN LENGGRIES), GEMEINDE LENGGRIES

Lageplan



Die Gemeinde Lenggries erlässt gemäß § 2 Abs. 1, § 9, § 10 und § 13a Baugesetzbuch (BauGB),
Art. 81 Abs. 2 Bayerische Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den
Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
diesen Bebauungsplan
als

SATZUNG

Fassung vom: 06.08.2025
Geändert am: 24.11.2025

Planfertiger:

Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16, 82549 Königsdorf
Tel. 08179/925540 Fax 08179/925545
E-Mail: mail@buero-u-plan.de
Internet: www.buero-u-plan.de



Auskünfte:

Gemeinde Lenggries
Rathausplatz 1, 83661 Lenggries
Tel. 08042/5008-300 Fax 08042/5008-101
E-Mail: r.bousseljot@lenggries.de
Internet: www.lenggries.de



1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "ENZIANSTRASSE" (VORMALS: ÖSTLICH DER WACKERSBERGER UND WESTLICH DER ARZBACHER STRASSE IN LENGGRIES), GEMEINDE LENGGRIES

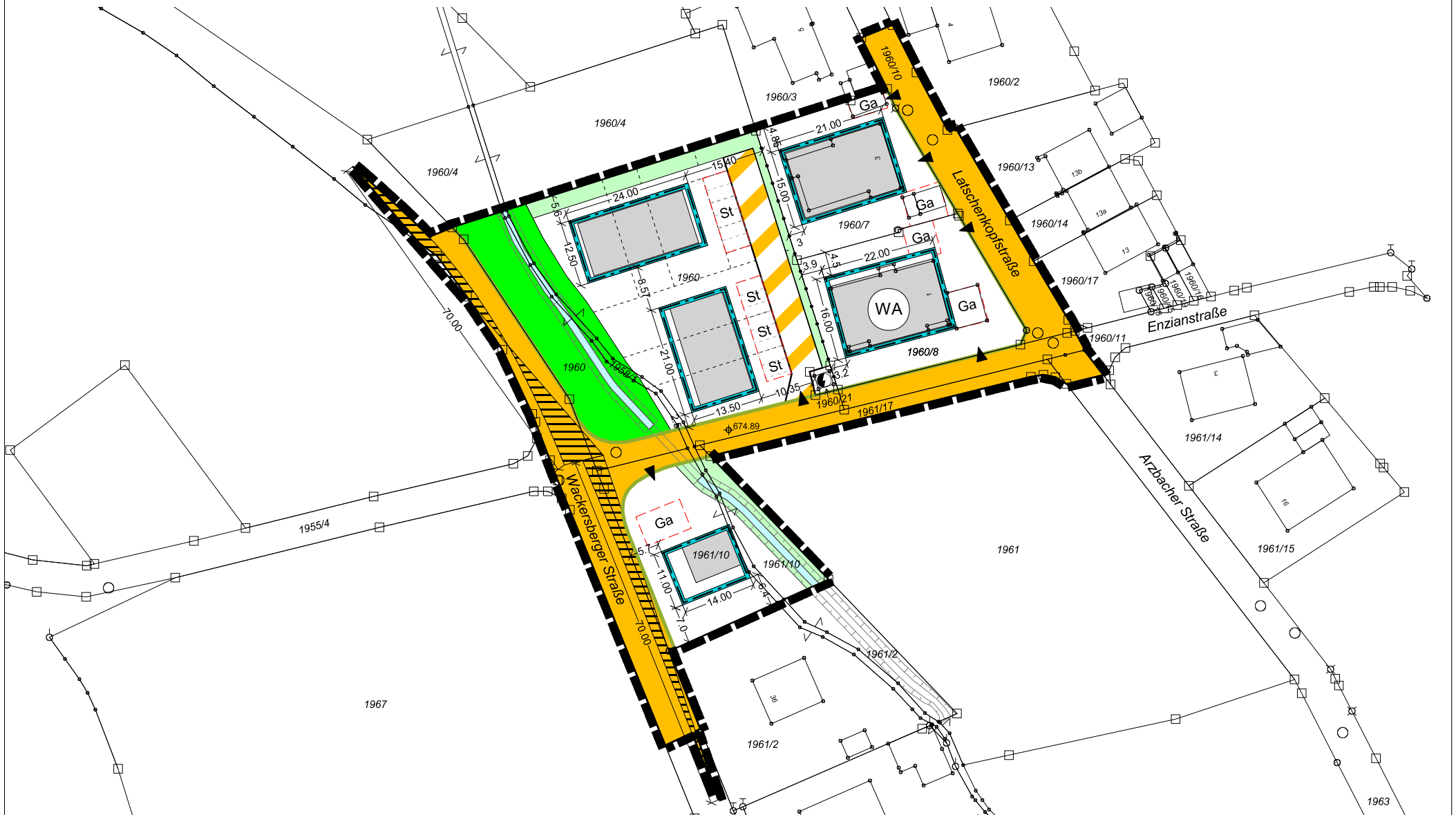
Fassung vom: 06.08.2025

Geändert am: 24.11.2025

Planfertiger: Planungsbüro U-Plan



M 1 :1.000



1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Enzianstraße“ (vormals: „Östlich der Wackersberger und westlich der Arzbacher Straße in Lenggries“), Gemeinde Lenggries

A) Festsetzungen

1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Art der baulichen Nutzung

2.1



Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) und nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind ausgeschlossen.

2.2

Je Reiheneinheit ist maximal 1 Wohnung zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1

Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,3. Diese darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50% überschritten werden.

3.2

Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe der Hauptgebäude in Meter, gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (Höhenlage gemäß Festsetzung 5.1) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut beträgt 6,50 m.

3.3

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse beträgt 2.

3.4

Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe von Garagen und Carports in Meter, gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens (Höhenlage gemäß Festsetzung 5.1) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut beträgt 3,00 m.

3.5

Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe von freistehenden Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO in Meter gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens (Höhenlage gemäß Festsetzung 5.1) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut beträgt 2,20 m.

4. Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen



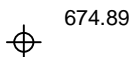
Baugrenze

Die Geltung des § 2 der Satzung der Gemeinde Lenggries über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe nach Artikel 81 Absatz 1 Nr. 6 lit. a Bay-BO wird angeordnet.

Als Bezugspunkt zur Ermittlung der Abstandsflächen gilt die festgesetzte Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (s. Festsetzung 5.1).

5. Höhenlage


5.1 Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss darf maximal 0,25 m über dem Höhenbezugspunkt gemäß Festsetzung 5.2 liegen. Der jeweilige Höhenbezugspunkt für die bauliche(n) Anlage(n) ist in m ü. NHN in Verbindung mit einem Höhenbezugssystem in den Eingabeplänen des Bauantrages darzustellen.

5.2  674.89 Höhenbezugspunkt im Bereich der Enzianstraße in m ü. NHN

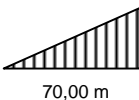
5.3 Das natürliche Gelände darf durch Abgrabungen und Aufschüttungen um maximal 1 m verändert werden.


6. Verkehrsflächen / Zufahrten / Garagen


6.1  Öffentliche Verkehrsfläche


6.2  Öffentliche Verkehrsfläche (Eigentümerweg)

6.3  Straßenbegrenzungslinie



6.4  70,00 m Freizuhaltendes Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge
Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht festverbundene Gegenstände dürfen im Bereich des Sichtdreiecks nicht angelegt werden, soweit sie die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen können.

6.5  Grundstückseinfahrten bzw. Grundstücksausfahrten
(nur hier zulässig)

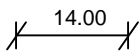
6.6  Umgrenzung von Flächen für Garagen/Carports

6.7  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

7. Grünordnung




- 7.1  Öffentliche Grünfläche
- 7.2  Private Grünfläche
Die private Grünfläche ist zu 75% mit standortgerechten und heimischen Gehölzen zu bepflanzen.
- 7.3 Je angefangener 300 m² Grundstücksfläche sind auf den nicht überbauten Flächen mindestens ein Baum und zwei Sträucher zu pflanzen. Zulässig sind nur standortgerechte, heimische Baum- und Straucharten autochthoner Herkunft (vgl. beispielhafte Pflanzliste unter Hinweisen). Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind gleichwertig nachzupflanzen.
- 7.4 Einfriedungen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen oder einseitig mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen (vgl. beispielhafte Pflanzliste unter Hinweisen).
- 7.5 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Pflanzung von nicht heimischen Einzelgehölzen und Hecken (z. B. Thujen, Kirschlorbeer) sowie von Nadelgehölzhecken (z. B. Fichtenhecken) unzulässig.

8. Sonstige Festsetzungen



Maßzahl in Metern, z. B. 14,00 m

B) Hinweise

1. 1960 Flurstücksnummer, z. B. 1960
2.  Flurgrenze
3.  Bachlauf
4.  Bachböschung
5.  Bestehende Transformatorenstation
6. ----- Vorgeschlagene Grundstücksteilung
7.  Vorgeschlagene Baukörper

8.



Stellplatzkonzept

9. Grünordnung/Freianlagen/Artenschutz

9.1 Pflanzliste

Als standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher sowie als Kletterpflanzen können beispielsweise gelten:

Bäume

Acer campestre (Feldahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Betula pendula (Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Buche)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Quercus robur (Stieleiche)
Salix caprea (Salweide)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Tilia cordata (Winterlinde)

Pflanzqualitäten:

Hochstämme, 2 xv., StU mindestens 10-12 cm
oder Heister, verpflanzt,
Höhe mindestens 100-150 cm;
zu pflanzende Einzelbäume:
Solitär 3 xv. mit Ballen,
Höhe mindestens 150-200 cm

Kletterpflanzen

Clematis vitalba (Waldrebe)
Hedera helix (Efeu)
Humulus lupulus (Hopfen)
Lonicera caprifolium (Echtes Geißblatt)
Parthenocissus spec. (Wilder Wein)
Polygonum aubertii (Knöterich)

Sträucher

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Rosa arvensis (Ackerrose)
Rosa canina (Hundsrose)

Pflanzqualitäten:

Sträucher, verpflanzt,
Höhe mindestens 60-100 cm

9.2 Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

9.3 Mit den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne vorzulegen, aus denen mindestens die Höhenlage der Gebäude, die Lage und Ausführung der Zufahrten, der Wege, der Stellplätze und der vorgesehenen Pflanzmaßnahmen hervorgehen.

9.4 Die gemäß Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind bis spätestens einem Jahr nach Baubeginn auszuführen.

9.5 Für Beleuchtungskörper ist zum Schutz nachtaktiver Insekten und somit zur Vermeidung von Beeinträchtigungen grundsätzlich der umweltfreundlichen und energiesparenden Natriumdampfbeleuchtung („HSE“) bzw. umweltschonenden LED-Leuchten der Vorzug zu geben.

9.6 Die vorhandenen Gehölze dürfen aus Vogelschutzgründen laut § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 1. März abgeschnitten oder gerodet werden.

9.6 Im Falle von Abbruchs-, Sanierungs- und Umgestaltungsmaßnahmen muss dem Bauantrag eine Studie zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beigelegt werden, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausschließen zu können.

9.7 Für den Schutz der zu erhaltenden Pflanzen während der Bauzeit gilt DIN 18920. Die DIN 18920 wird im Rathaus Lenggries zur Einsicht bereitgehalten.

10. Denkmalschutz

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG).

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG).

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens auftreten, sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden (Art. 8 BayDSchG). Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

11. Wasserwirtschaft

11.1 Niederschlagswasserbeseitigung:

Die Entwässerung von befestigten Flächen innerhalb der Baugrundstücke und das über die Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll oberflächlich über die belebte Bodenzone (mind. 20 cm Oberboden) versickert werden. Wo dies nicht möglich ist, muss das Wasser, nach Vorreinigung (z. B. in einem Absetzschacht, Absetzteich, Bodenfilter) über eine Versickerungsanlage (z.B. Rigole, Sickerrohre) versickert werden. Die Versickerung des Niederschlagswassers hat auf dem eigenen Grundstück zu erfolgen.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser gilt entweder die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) oder es ist dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig (§ 46 Abs. 2 WHG-neu).

Bei unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen müssen die abgeschwemmten Metallionen durch die Verwendung von Filteranlagen, die der Bauart nach zugelassen sind, zurückgehalten werden. Ggf. ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Ausführliche Informationen und Arbeitsgrundlagen sind in den Arbeitsblättern A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser), A 117 (Bemessung von Regenrückhalteräumen) sowie im Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V., kurz DWA zu finden.

Flusshochwasser:

Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (s. Hochwasserschutzfibel des Bundes). Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Fließgewässer:

Innerhalb des Uferstreifens beidseitig entlang des Brunnenwasserbaches dürfen keine baulichen oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z. B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.

Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans 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 der Fahrhahnoberkante / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Grundwasser:

Die geplante Bebauung liegt in einem Gebiet mit bekannten hohen Grundwasserständen weniger als 3 m unter Gelände. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden. Grundstücksentwässerungsanlagen sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn.

11.2 Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage.

11.3 Abwasserentsorgung:

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.

12. Altlasten

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 (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

13. Telekommunikation/Kabel/Leitungen

Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass Telekommunikationslinien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen, der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Die Sicherheit und der Betrieb von Anlagen der Bayernwerk AG darf durch Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

14. Immissionsschutz

Die von landwirtschaftlichen Flächen auch bei ordnungsgerechter Bewirtschaftung ausgehenden Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen sind von den Bewohnern zu dulden. Unter Umständen können diese auch sonn- und feiertags sowie vor 6.00 Uhr und nach 22.00 Uhr auftreten.

C) Nachrichtliche Übernahmen

1. Abstandsflächen

Es gilt die Satzung der Gemeinde Lenggries über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit. a BayBO in ihrer jeweils gültigen Fassung.

2. Bauliche Gestaltung

Es gilt die Örtliche Bauvorschrift der Gemeinde Lenggries zur Ortsgestaltung (OGS) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

D) Ordnungswidrigkeiten

1. Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO.

2. Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, durch Beseitigung, wesentliche Beeinträchtigung oder Zerstörung, erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

E) Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss am 21.06.2021
bekannt gemacht am

2. Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) vom 18.08.2025 bis einschließlich 18.09.2025

3. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom 14.08.2025 bis einschließlich 18.09.2025
bekannt gemacht am 01.08.2025

4. Satzungsbeschluss am 25.11.2025

5. Schlussbekanntmachung am 11.05.2026
(§ 10 Abs. 3, Satz 1 BauGB)

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Lenggries, den

.....
Stefan Klaffenbacher, 1. Bürgermeister