

Juni 2020

P:\Projekte_Orte\Lenggries\LE34022\2.Änderung
Erweiterung\Fassung 200622\Festsetzungen
SR-200622_endg.doc

GEMEINDE LENGGRIES - Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen

2. Änderung und Erweiterung zum Bebauungsplan Nr.11 "Gewerbegebiet Fleck" M 1:1000 im Bereich Fl.Nr. 4332/2

Die Gemeinde Lenggries erlässt gem. § 2 Abs.1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

Satzung.

Fertigungsdaten:

1. Fertigung vom 18.02.2019
2. Fertigung vom 28.10.2019
3. Fertigung vom 22.06.2020

Entwurfsverfasser

Bebauungsplanung

Architektin & Stadtplaner im PLANKREIS
Dorner und Gronle Partnerschaft mbB

Linprunstraße 54, 80335 München
Tel.: 089/12 15 19-0

Bearbeitung:
Susanne Rentsch, Dipl. Ing. Stadtplanung

München, den

Jochen Gronle

Grünordnungsplan

WGF Landschaft
Landschaftsarchitekten GmbH

Vordere Cramergasse 11, 90478 Nürnberg
Tel.: 0911/946030

Bearbeitung:
Michael Voit, Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt

Nürnberg, den



Juni 2020

P:\Projekte_Orte\Lenggries\LE34022\2.Änderung
Erweiterung\Fassung 200622\Festsetzungen
SR-200622_endg.doc

Michael Voit

Lage der Bebauungsplanerweiterung - ohne Maßstab

FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

Die Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.09.2009 sowie dessen Änderung vom 25.11.2013 bleiben bestehen und gelten analog auch für den Bereich dieser Bebauungsplanänderung.

Sie werden durch folgende Festsetzungen und Hinweise ergänzt bzw. ersetzt:

A FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 GE Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO;

1.4 Einzelhandelsbetriebe, die zwar nicht großflächig sind, jedoch Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO haben können, sind unzulässig.
Weiterhin sind Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Ziffer 3) und Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Ziff.3) nicht zulässig.

1.6 Die maximal zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO beträgt für das Plangebiet: **0,6**

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden (§ 19 Abs.4 BauNVO).

1.7 Die maximal zulässige Wandhöhe wird

- im Bauraum in Fl.Nr. 4332/2 mit 8,30m festgesetzt.

Die Wandhöhe ist vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut zu bemessen.


1.8 Sämtliche Anlagen sind hochwasserangepasst zu errichten. Kellerräume sind nicht zulässig.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen

2.2  Baugrenze

2.3  Hauptfirstrichtung zwingend

15. Grünflächen

15.2  Private Grünfläche – naturbelassener Bereich
Die Fläche ist als naturnaher Waldsaum dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Juni 2020

P:\Projekte_Orte\Lenggries\LE34022\2.Änderung
Erweiterung\Fassung 200622\Festsetzungen
SR-200622_endg.doc

18. Flächen für die Landwirtschaft und Wald



Waldfläche

20. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

20.1

Eingriffsregelung gemäß § 1 a (3) BauGB:

Zum Ausgleich der durch die Planung ausgelösten Eingriffe in Natur und Landschaft werden dem Vorhaben folgende Ausgleichsmaßnahmen zugewiesen:

Innerhalb des Geltungsbereichs:

Flur-Nr. 4332/2 Gemarkung Lenggries; Teilfläche mit 1.153 m².

Auf der im Planteil festgesetzten Waldfläche ist ein Umbau vom strukturreichen Nadelholzforst hin zu einem standortgerechten Schlucht- und Hangmischwald vorzunehmen.

Außerhalb des Geltungsbereichs:

Flur-Nr. 3680/3 Gemarkung Lenggries, Teilfläche mit 338 m²:

Sanierung der hydrologischen Verhältnisse des ‚Hochmoores südlich der Schemer Alm‘

20.2



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Abgrabungen oder Aufschüttungen sowie die Errichtung von baulichen Anlagen, Stellplätzen und sonstigen Verkehrsflächen sind innerhalb dieser Flächen nicht zulässig.

Die Flächen sind während der Durchführung von Baumaßnahmen im Geltungsbereich durch die Errichtung eines ortsfesten Biotopschutzzauns vor Beeinträchtigungen zu schützen.

25. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

25.1



Erhalt von Bäumen

25.2



Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Abgrabungen oder Aufschüttungen sowie die Errichtung von baulichen Anlagen, Stellplätzen und sonstigen Verkehrsflächen sind innerhalb dieser Flächen nicht zulässig.

Die Flächen sind während der Durchführung von Baumaßnahmen im Geltungsbereich durch die Errichtung eines ortsfesten Biotopschutzzauns vor

Juni 2020

P:\Projekte_Orte\Lenggries\LE34022\2.Änderung
Erweiterung\Fassung 200622\Festsetzungen
SR-200622_endg.doc

Beeinträchtigungen zu schützen.

27. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung

30. Sonstige Festsetzungen

30.1 Das Freistellungsverfahren wird für alle gewerblichen Bauvorhaben ausgeschlossen.

B HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN

11. Unterirdische Versorgungsleitungen:



bestehende Telekommunikationslinie (Telekom, Lage nicht vermessen)



bestehende Elektroleitung (MS-Kabel, Bayernwerk)

12. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich bestehende unterirdische Versorgungsleitungen auf Privatgrund. Bei Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Die jeweils erforderlichen Schutzzonenbereiche sind zu berücksichtigen.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Sollte bei Baumpflanzungen der Mindestabstand von 2,5 m zu bereits bestehenden Leitungen nicht eingehalten werden können, sind Schutzmaßnahmen erforderlich. Die Kosten für diese Schutzmaßnahmen sind vom Veranlasser zu tragen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle - siehe u.a. Abschnitt 6 - zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Leitungen nicht behindert werden.

16. Grund- und Hochwasserstände



Hochwassergefahrenfläche HQ 100

Quelle: Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete



Hochwassergefahrenfläche HQ extrem

Quelle: Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete



60 m Bereich zum Ufer der Isar

Aufgrund der Nähe zur Isar korrespondiert der Grundwasserspiegel mit dem Wasserspiegel der Isar.

Juni 2020

P:\Projekte_Orte\Lenggries\LE34022\2.Änderung
Erweiterung\Fassung 200622\Festsetzungen
SR-200622_endg.doc

Angaben über Grund- und Hochwasserstände sowie die Belastbarkeit des Baugrundes sind nicht bekannt. Es liegt in der Eigenverantwortung der Bauwerber, die notwendigen Ermittlungen vor Planungsbeginn durchzuführen.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist dafür vorab beim Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 17 bzw. 17a Bayer. Wassergesetz (BayWG) einzuholen.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
StMUV Flyer: Voraus denken - elementar versichern (weitere Information: www.elementar-versichern.de)

21.

Sollten im Rahmen der Aushubarbeiten organoleptische, d.h. optische oder geruchliche Auffälligkeiten des Bodenmaterials ersichtlich werden, sind unverzüglich das Wasserwirtschaftsamt Weilheim sowie das Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen zu verständigen.
Im Fall eines tatsächlichen Antreffens organoleptischer Auffälligkeiten ist eine erlaubnisfreie Versickerung von Niederschlagswasser im Rahmen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) grundsätzlich nicht möglich, hierfür ist dann ein entsprechender Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt zu stellen, mit Auflagen ist zu rechnen.

22.

691



Geländehöhe in m ü. NN

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

Juni 2020

P:\Projekte_Orte\Lenggries\LE34022\2. Änderung
Erweiterung\Fassung 200622\Festsetzungen
SR-200622_endg.doc

VERFAHRENSHINWEISE

- | | | | |
|----|---|--------------------|--------------------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss | am | 18.02.2019 |
| | | bekannt gemacht am | 16.04.2019 |
| 2. | Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) | vom bis | 25.04.2019
31.05.2019 |
| 3. | Vorgezogene Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) | vom bis | 15.04.2019
31.05.2019 |
| 4. | Öffentliche Auslegung und Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange | vom bis | 18.12.2019
24.01.2020 |
| | | bekannt gemacht am | |
| 5. | Erneute öffentliche Auslegung und Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange | vom bis | 13.07.2020
14.08.2020 |
| | | bekannt gemacht am | 03.07.2020 |
| 6. | Satzungsbeschluss | am | 26.10.2020 |
| 7. | Schlussbekanntmachung (§ 10 Abs.3, Satz 1 BauGB) | am | 21.03.2023 |

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Lenggries, den

.....
Stefan Klaffenbacher,
1. Bürgermeister