

WEYARN BEBAUUNGSPLAN NR. 61 „Am Weiglfeld Nord“

Bebauungsplan mit
integriertem Grünordnungsplan

Planfassung
11.12.2014

4. Änderung v. 10.10.2019

PLANUNG K U R Z G b R
IN ZUSAMMENARBEIT MIT UWE SCHMIDT

Lilaeintragungen
Blaueintragungen
Ockereintragungen

markieren die 1. Änderung
markieren die 2. Änderung
markieren die 3. Änderung

Roteintragungen markieren die 4. Änderung

WEYARN BEBAUUNGSPLAN NR. 61

„Am Weiglfeld Nord “

Gemeinde	WEYARN
Gemarkung	WATTERSDORF
Landkreis	MIESBACH
Regierungsbezirk	OBERBAYERN

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Planfassung vom 11.12.2014

1. Änderung v. 09.06.2016
2. Änderung v. 05.03.2018
3. Änderung v. 11.04.2019
4. Änderung v. 10.10.2019

Entwurfsverfasser

PLANUNGSBÜRO **KURZ GbR**
Kirchenstraße 54 c, 81675 München
Tel 089 48 950 315 Fax 48 950 314
e-Mail: mailbox@planung-kurz.de

Büro für Orts- und Landschaftsplanung
UWE SCHMIDT
Am Sandhügel 4, 94526 Metten
Tel 0991/32096-63 Fax -64
E-Mail: uwe-schmidt-101@gmx.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. O. Kurz
Dipl.-Ing. K. Reiser u. Dipl.-Ing. (fh) Pauline Kurz-Müller
Dipl.-Ing. Schmidt u. Dipl.-Geogr. N. Bieber, Grünplanung

Lilaeintragungen
Blaueintragungen
Ockereintragungen

markieren die 1. Änderung
markieren die 2. Änderung
markieren die 3. Änderung

Roteintragungen markieren die 4. Änderung

Inhalt

A	Präambel	1
B	Verfahrensvermerke 3. Änderung (einfache Änderung)	2
E	Begründung	4
4	Planungskonzept	4

A**Präambel**

Die Gemeinde Weyarn
Landkreis Miesbach
Reg. Bezirk Oberbayern

erlässt aufgrund

der §§ 2 Abs.1, §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
des Art. 23 Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern
des Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO)
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(BauNVO)
den vom Planungsbüro Otto Kurz in München gefertigten Bebauungsplan

Weyarn Nr. 61 “Am Weiglfeld Nord“

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung als Satzung.

Bestandteile der Satzung sind:

1. Entwurf der **4. Änderung des** Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus zeichnerischem Teil und Textteil des Bebauungsplanes mit planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweisen.
Für die 4. Änderung wurden nur Änderungen im Planteil vorgenommen. (Der Textteil entspricht dem Stand der 2. Änderung, inklusive der Hinweise zum Lärmschutz u.z.d. Werbeanlagen)
2. "Liste standortheimischer Gehölze" des Landratsamtes Miesbach, entnommen aus dem Merkblatt für die Gestaltung öffentl. u. priv. Freiflächen
(siehe Anlage I zu diesem Bebauungsplan)
3. Satzung „zur Anbringung von Solarenergieanlagen, Photovoltaik- und Solarthermischen Anlagen auf Hausdächern“ der Gemeinde Weyarn in der Fassung vom 11.09.2014

Der Satzung beigefügt ist:

Die Begründung, der Umweltbericht und die Eingriffsbilanzierung in der Fassung vom 09.06.2016.

Einzelne Punkte der Begründung wurden mit der 2. Änderungsfassung ergänzt.

(Eingriffsbilanzierung und Umweltbericht blieben unverändert).

Planungsablauf	Aufstellungsbeschluss	03.04.2014
	Vorentwurf	10.07.2014
	Entwurfsfassung	11.09.2014
	Genehmigungsfäh. Planfassung	11.12.2014
	1. Änderung	09.06.2016
	2. Änderung	05.03.2018
	3. Änderung	— . — . —
4. Änderung	— . — . —	

Planung

Planung KURZ GbR
Kirchenstr. 54 c
81675 München
Tel. 089 / 48 950 315
Fax: 089 / 48 950 314

.....
Otto Kurz,
Dipl.-Ing. Univ. - Stadtplaner

E Begründung

4 Planungskonzept

4.0 Zielsetzung der 4. Änderung (Einfache Änderung)

Mit der 4. Änderung wird die Bebaubarkeit der letzten noch freien Parzelle des Gewerbegebietes an die Bedürfnisse des Bauwerbers angepasst. Es handelt sich um die kleinste Parzelle in dem relativ stark geneigten Gelände (Geländehöhen differieren in West-Ost-Richtung bis zu 4.75m und in Süd-Nord-Richtung bis zu 3.50 m). Das Vorderliegergrundstück ist relativ hoch bebaut und dadurch dass die Baufenster bis auf 3 m an die Grundstücksgrenze bebaut werden können, ist die Belichtung und Belüftung, v.a. im EG-Bereich, des Hinterliegerr (GE/3); der hier eine überwiegende Büronutzung anstrebt, schwierig. So wurde hier eine Erhöhung der absoluten Gebäudehöhe um 1m gewährt und damit kann die gleiche Höhe wie bei der östlich anschließenden Parzelle (GE/6) erreicht werden.

Die für die geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze sollen überwiegend in einer Tiefgarage untergebracht werden. Durch den schrägen Zuschnitt des Baufensters konnte eine beidseitige Stellplatzanordnung mit mittleren Fahrspur nur eingeschränkt erreicht werden, so dass hier an der Südseite für einen Teilbereich eine unterirdische Überschreitung ermöglicht wird.

4.1 Zielsetzung der 3. Änderung (Einfache Änderung)

Mit der 3. Änderung wurde im Bereich des Kletterzentrums (GE/1) die Möglichkeit geschaffen hier einen 24-Std.-Aufenthaltsbereich für eine Tesla-Schnellladestation, die im Südosten des GE/4 entsteht, zu errichten. Gleichzeitig wurde im Bereich des Kletterzentrums die Stellplatzanordnung konkretisiert. Notwendig wird diese Maßnahme, da aktuell im Vorfeld des Kletterzentrums, im Bereich des Wendehammers geparkt wird und sich damit eine Behinderung des Straßenverkehrs verfestigt bzw. in Notfallsituationen hier eine massive Beeinträchtigung entstehen könnte.

4.2 Zielsetzung der 2. Änderung (Einfache Änderung)

Bei der 2. Änderung handelt es sich um einen Konkretisierungs- und Anpassungsbedarf der Einzelparzellen an die Vorhaben der Bauwerber.

4.3 Zielsetzung der 1. Änderung (Gebietserweiterung)

Mit der Erweiterung der Gewerbegebietes nach Osten kann eine bis zwei Gewerbeparzellen zusätzlich dargestellt werden. Damit hat die Gemeinde die Fläche in der Ost-West-Ausdehnung optimal ausgenutzt.

Durch die vorgesehene Geländemodellierung wird der Bereich, der als GE-Gebiet ausgewiesen wird, für eine Bebauung optimiert und andererseits kann durch die ostseitig vorgelagerte Geländemodellierung (Hangrücken, bewaldet) eine bessere Einbindung in die Landschaft erreicht werden. Dieser neu modellierte Hangrücken dient gleichzeitig der Abschirmung.

Mit der Erweiterung kann zudem die Realisierung der Ausgleichsflächen im direkten Umfeld des Gewerbegebietes erreicht werden.

4.4

Zielsetzungen der Gemeinde

Zielsetzung der Gemeinde Weyarn ist lt. beschlossener 4. Änderung des FNP eine Erweiterung bestehender Gewerbeflächen nach Norden. Dies soll durch einen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden.

Durch den Bebauungsplan soll die gewerbliche Struktur in Weyarn nachhaltig gestärkt und auch größeren, bevorzugt ortsansässigen Unternehmen Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten am vorhandenen Standort ermöglicht werden. Die Gemeinde erwartet sich den Erhalt und die Schaffung weiterer Arbeitsplätze durch die Bereitstellung von Gewerbestandstücken im Gemeindegebiet.

A Festsetzung durch Planzeichen

1. Festsetzungen
- 1.1 Geltungsbereich
- 1.2 Art der baulichen Nutzung
- 1.3 Maß der baulichen Nutzung
- GE/1-7 Gewerbegebiet/Gebietsteile (vgl. textl. Festsetzungen)
 - GRZ Grundflächenzahl
 - GH_{Real} Gebäudehöhe real, vgl. textl. Festlegung
 - GH_{Absolut} Gebäudehöhe absolut bezogen auf Höhe üNN, vgl. textl. Festlegung

- 1.4 Überbaubare Grundstücksflächen
- Baugrenze
 - Baugrenze Nebenanlage (Garage)
 - Baugrenze Nebenanl. (TG-Ausführ. nur unterirdisch zulässig)
- 1.5 Bauweise
- offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO
- 1.6 Verkehrsflächen u. Erschließungen
- Straßenbegrenzungslinie
 - öffentliche allgemeine Verkehrsfläche
 - Verkehrsfläche
 - Verkehrsbegleitgrün
 - Fläche für Zufahrts- u. Zugangsbereiche, offene Stellplätze und andere Flächenbefestigungen

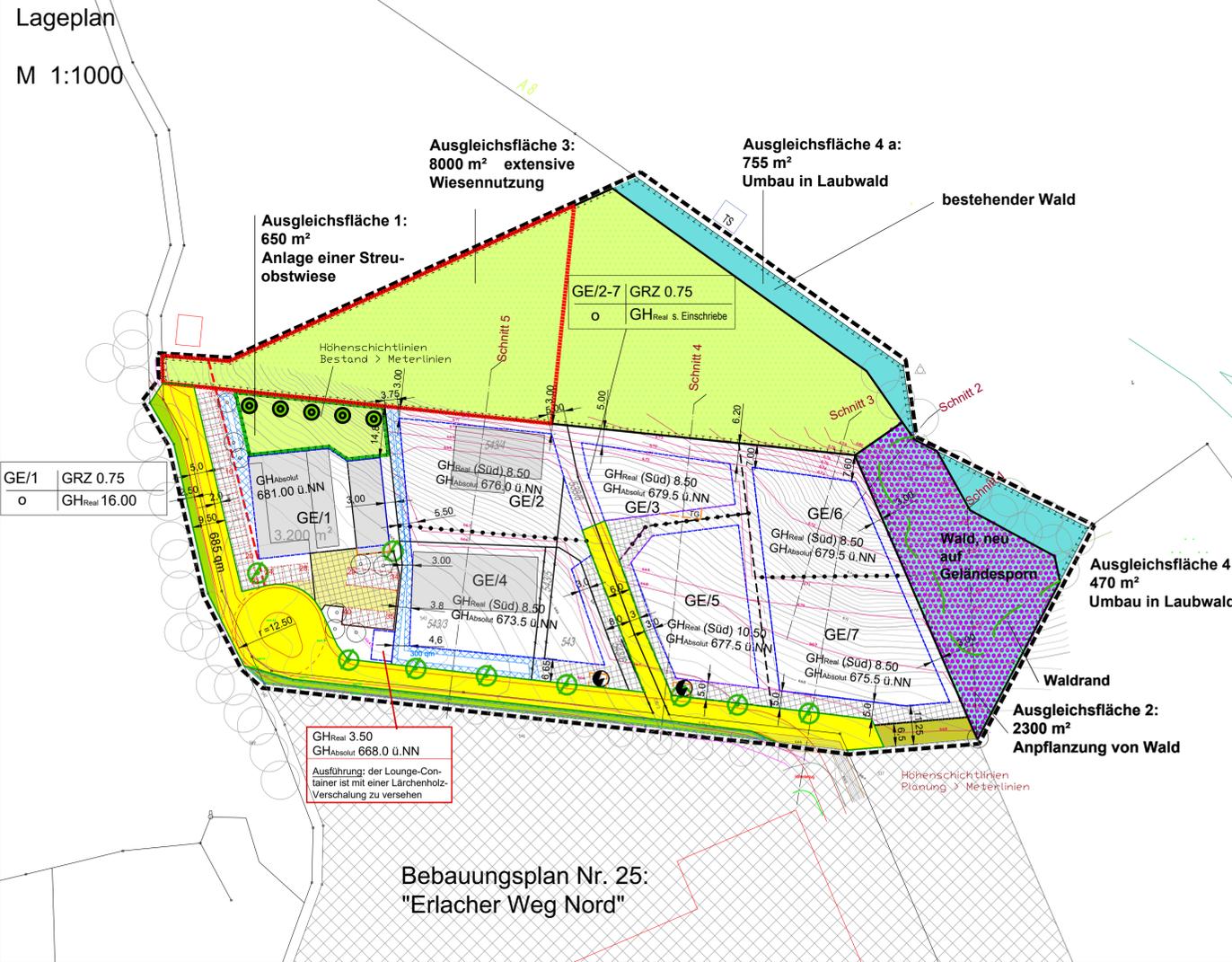
- 1.7 Grünordnung
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - extensive Wiesennutzung
 - Wald Neupflanzung
 - Abgrenzung Waldrandzone zu Wald
 - bestehende Grünstrukturen: Umbau des nadelholzdominierten Waldbestands in einen Laubwald
 - Überkompensation (aus Ausgleichsfläche 3): Ausgleichsfläche zur freien Beanspruchung außerhalb dieses Bebauungsplanes
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Neupflanzung eines großkronigen Laubbaumes wahlweise Bergahorn oder Linde; keine Artenmischung zulässig
 - Neupflanzung eines heimischen Obstbaumes
 - Geländemodellierung - mit Terrassierung als Vorgabe die tatsächliche Geländemodellierung ist im Bauantrag darzustellen. Die Gebäudehöhe = GH bezogen auf NN, darf nicht überschritten werden.

2. Hinweise
- Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses (Retentionsflächen)
 - Windwurfzone - von Bebauung freizuhaltende Zone als Übergangszone Waldrand - Baugebiet
 - neue Grundstücksgrenze als Vorschlag
 - aufzuhebende Grundstücksgrenze
 - vorgeschlagene KFZ- Stellplätze
 - Pflanzvorschlag zur Stellplatzbegrünung
 - Vorgeschlagene Straßenführung
 - möglicher Standort Trafo

Nutzungsschablone

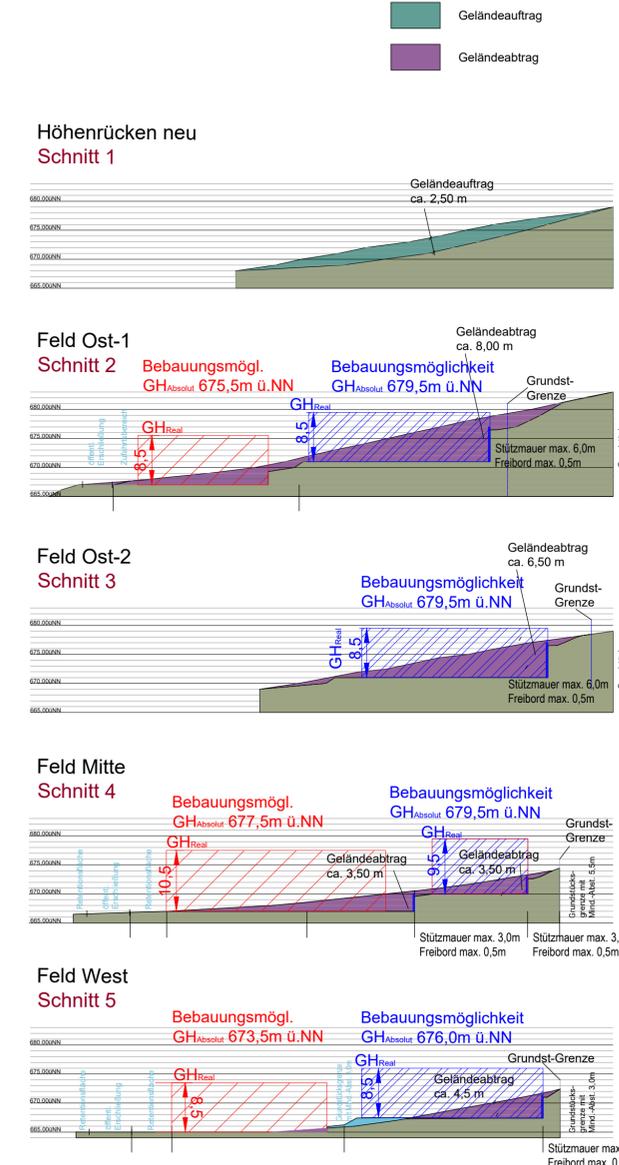
Gebietstyp/Gebietsteil	GRZ
Bauweise	max. zul. Gebäudehöhe GH unterteilt in GH _{Real} und GH _{Absolut}

3. Nachrichtliche Übernahmen
- best. Grundstücksgrenzen
 - z.B. Flurnummern
 - best. Gebäude
 - Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 25
 - z.B. Höhenlinien
 - Hangwald (Baumstandorte angenähert) und Baumreihe außerhalb des Geltungsbereiches



Geländeschnitte

Gebäude schematisch dargestellt; zur Verdeutlichung der Terrassierung GH_{Absolut} = Gebäudehöhe als Oberkante der Dachhaut bezogen auf NN wobei die reale Gebäudehöhe mit max. 8,5m (am höchsten Punkt der Dachhaut) beschränkt ist.



3. Änderung: Die Änderung betrifft den Bereich des GE/1 und wird nur im Planteil vorgenommen. Folgende Ergänzungen werden dargestellt:
- Baufenster für Tesla-Lounge mit Regelungen zur Höhenentwicklung und Gestaltung werden im Planteil aufgenommen
 - Darstellung der Stellplätze mit den den dafür notwendigen Baumpflanzungen
4. Änderung: Die Änderung betrifft den Bereich des GE/3 und wird nur im Planteil vorgenommen. Folgende Änderung wird vorgenommen:
- Die GH_{Absolut} wird um 1m auf eine absolute Höhe von 679,5m üNN erhöht.
 - Erweiterung der unterirdischen NG-Baugrenze (im südöstl. Grundstücksbereich) zur Verbesserung der Nutzbarkeit der Tiefgarage

WEYARN BEBAUUNGSPLAN NR. 61

"Am Weiglfeld Nord"

QUALIFIZIERTER BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Gemeinde Weyarn
Gemarkung Wattersdorf
Landkreis Miesbach
Regierungsbezirk Oberbayern

Weyarn
Wattersdorf
Miesbach
Oberbayern

4. Änderung

Weyarn, 10.10.2019

Entwurfsverfasser:

Planung KURZ GbR und
UWE SCHMIDT - Büro für Orts- und
Landschaftsplanung
Kirchenstraße 54c 81675 München
Tel. 089 / 48 950 315 Fax 48 950 314

Projekt-Nr.: 196
Plan-Nr.: A04.02