

Gemeinde

**Weyarn**  
Lkr. Miesbach

Bebauungsplan

**Nr. 58**  
**„Bauhof und Wertstoffhof“**  
**1. Änderung**

Planfertiger

**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München  
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389  
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Aktenzeichen

WEY 2-04

Bearbeiter: Ba, Be

Plandatum

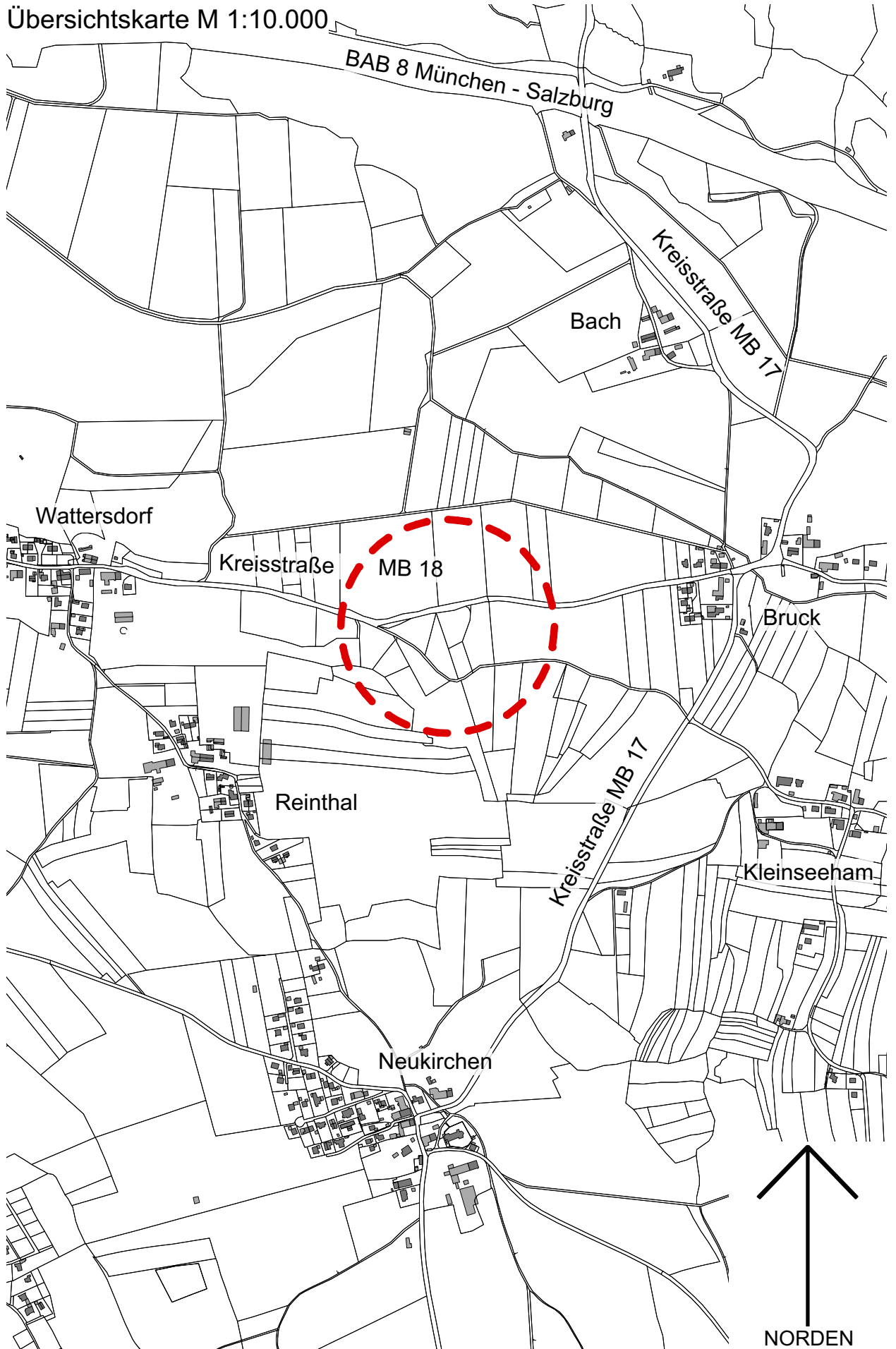
05.02.2018 (Entwurf)

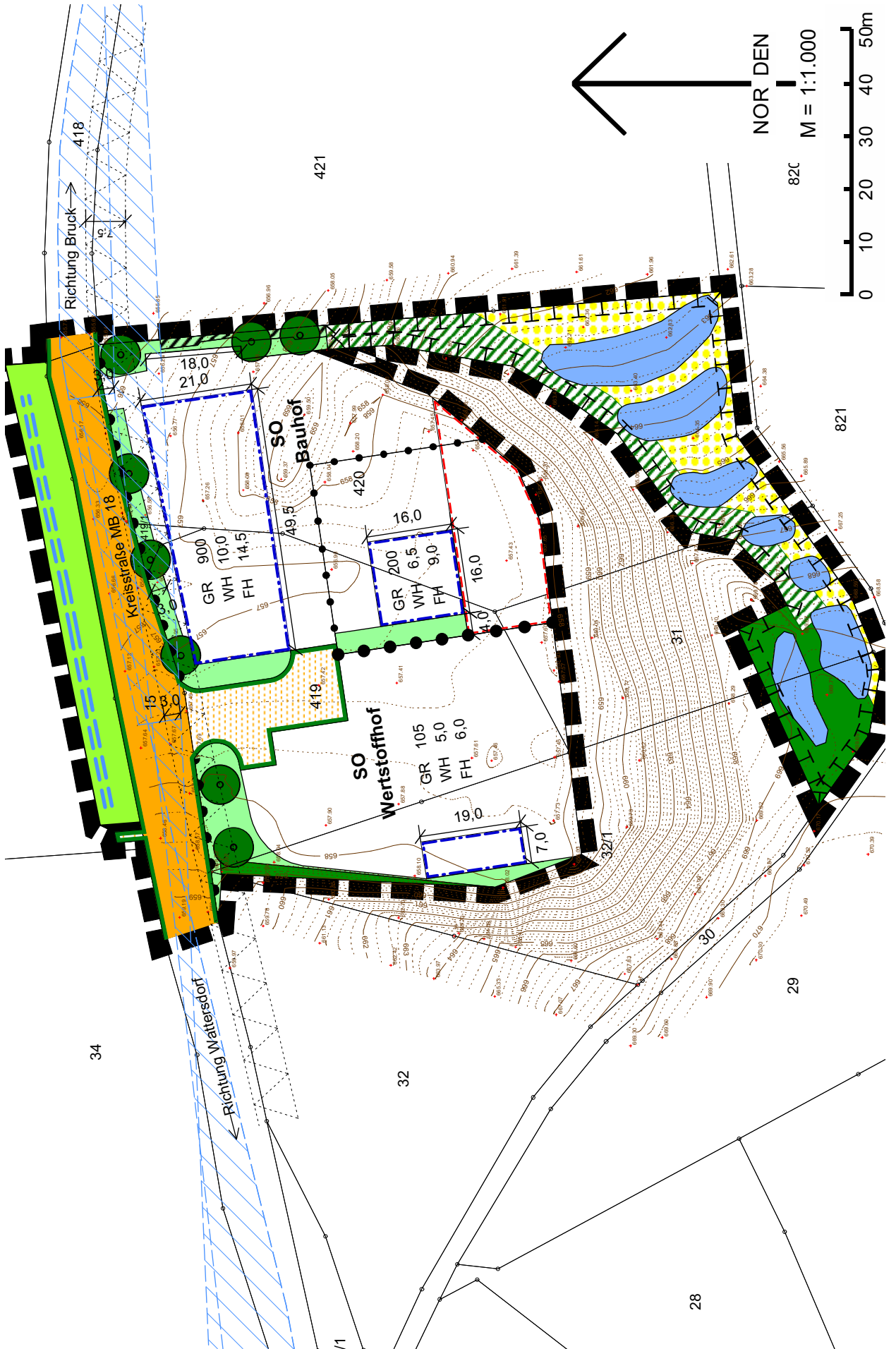


## Satzung

Die Gemeinde Weyarn erlässt aufgrund §§2, 3, 4, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.

Übersichtskarte M 1:10.000



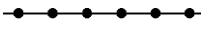




Die vorliegende Bebauungsplanänderung ersetzt in ihrem Geltungsbereich den außer Kraft tretenden Bebauungsplan Nr. 58 „Bauhof und Wertstoffhof“ in der Fassung vom 03.04.2014.

## A Festsetzungen

### 1 Geltungsbereich





- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung
- 1.3  Abgrenzung unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung


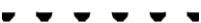

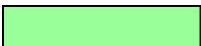

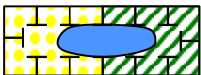



### 2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **SO  
Bauhof** Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ gemäß § 11 Baunutzungsverordnung – BauNVO.
- Zulässig sind ausschließlich die hierfür erforderlichen Betriebsgebäude, Werkstätten, Fahrzeughallen, Salzsilo, Lager und Abstellflächen, Sozialräume und eine Hausmeisterwohnung für den Bauhof.
- 2.2 **SO  
Wertstoffhof** Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wertstoffhof“ gemäß § 11 Baunutzungsverordnung – BauNVO.
- Zulässig sind ausschließlich die hierfür erforderlichen Betriebsgebäude, Lager und Abstellflächen und Sozialräume.

### 3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GR 200** zulässige Grundfläche in qm, z.B. 200 qm
- 3.2 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen überschritten werden.
- 3.3 **WH 10,0** zulässige Wandhöhe (WH) in m über dem natürlichen Gelände
- Unterer Bezugspunkt zur Bemessung der zulässigen Wandhöhe ist der tiefste Punkt der Schnittkante der Außenwand mit dem natürlichen Gelände. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 3.4 **FH 14,5** zulässige Firsthöhe (FH) in m über dem natürlichen Gelände
- Unterer Bezugspunkt zur Bemessung der zulässigen Firsthöhe ist der tiefste Punkt der Schnittkante der Außenwand mit dem natürlichen Gelände. Oberer Bezugspunkt ist der oberste Punkt der Dachhaut.
- 3.5 Untergeordnete technische Dachaufbauten dürfen die zulässige Firsthöhe um höchstens 2,0 m überschreiten.

- 3.6 Ortsfeste Silos für Streugut sind bis zu einer Höhe von 20,0 m zulässig.  
Unterer Bezugspunkt zur Bemessung der zulässigen Höhe ist das natürliche Gelände.  
Oberer Bezugspunkt ist der obere Abschluss der Behälterkonstruktion.
- 4 Baugrenze und Bauweise
- 4.1  Baugrenze
- 4.2 Untergeordnete Bauteile wie Balkone oder Dachüberstände dürfen die festgesetzten Baugrenzen bis zu 2,5 m je Gebäudeseite überschreiten.
- 4.3 Die Geltung der Regelung des Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO wird angeordnet. Das Sondergebiet wird dabei wie ein Gewerbegebiet gewertet.
- 5 Garagen und Nebenanlagen
- 5.1 Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 5.2  wasserdurchlässig ausgebildete Lagerflächen
- 5.3 Lagerflächen können auch außerhalb der Baugrenzen und der dafür vorgesehenen Flächen errichtet werden.
- 5.4 Nebenanlagen und ortsfeste Silos für Streugut sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 6 Bauliche Gestaltung
- 6.1 Die Hauptfirstrichtung muss in Längsrichtung des Gebäudes verlaufen.
- 6.2 Für Hauptgebäude sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 23° zulässig. Für untergeordnete Bauteile oder Anbauten sind auch Flach- oder Pultdächer zulässig. Die festgesetzten Dachformen gelten nicht für Silos für Streugut.
- 6.3 Dacheinschnitte und Dachgauben sind unzulässig.
- 6.4 Für die Dacheindeckung sind nur Ziegelware, Betondachsteine oder Trapezblech in naturroten Farbtönen zulässig. Es dürfen keine leuchtenden und glänzenden Materialien verwendet werden.
- 6.5 Anlagen zur Nutzungen solarer Energie, Firstverglasungen und Dacheingrünungen sind zulässig.
- 6.6 Die Außenwände sind zu verputzen und/oder in Holz auszubilden.
- 7 Verkehrsflächen
- 7.1  Öffentliche Verkehrsfläche
- 7.2  Private Verkehrsfläche

7.3		Straßenbegrenzungslinie
7.4		Keine Ein- und Ausfahrt zulässig.
8	<b>Grünordnung</b>	
8.1		Landwirtschaftliche Grünfläche
8.2		Private Grünfläche Mit Funktion der oberflächlichen Wasserableitung
8.3		Ableitungsmulde
8.4		Ausgleichsfläche Extensivwiese/ Waldrand / Teich
8.5		Erhalt bestehender Gehölze
8.6		Neupflanzung einer Wildhecke: 90 % verpflanzte Sträucher, 100 - 150 cm Höhe 10 % Heister, 2xv. o.B., 200 - 250 cm Höhe
8.7		zu pflanzende Bäume

Es sind standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Pro Baum sind mind. 10 m<sup>2</sup> unversiegelte Fläche im Wurzelbereich vorzusehen. Vom festgelegten Standort darf bis zu 3,0 m abgewichen werden.

Folgende Pflanzqualität wird festgesetzt:  
Hochstamm, 3xv. m.B., Mindeststammumfang 16 cm

- 8.8 Die nicht überbauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu bepflanzen.
- 8.9 Einfriedungen sind als sockellose Stahlgitterzäune bis zu einer Höhe von höchstens 2,0 m zulässig. Zwischen Geländeoberkante und Unterkante Zaun ist zwischen den Zaunpfosten ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten.
- 8.10 Offene Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden.

## 9 Oberflächenentwässerung

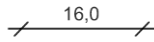
Auf privaten und öffentlichen Flächen ist Sorge zu tragen, dass Regenwasser nicht schneller abläuft als vor der Bebauung. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dach - und sonstigen Oberflächen ist durch geeignete Maßnahmen und soweit vom natürlichen Untergrund her möglich, zu versickern, zu puffern bzw. im Abfluss zu verzögern. Als Pufferung gelten Dachbegrünungen, der Bau von Zisternen, Versickerungsmulden und Regenwasserteiche.

Abflussverzögerungen sind auch durch entsprechende Geländeausformungen (Mulden, Gräben, Rinnen, Rigolen) in den Grünflächen sicherzustellen.

Drainagen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.



Sofern nach Anwendung der oben genannten Versickerungs- und Rückhaltungsmöglichkeiten überschüssiges Wasser anfällt, ist die Einleitung in eine geplante Wiesenmulde zulässig, die nach Norden Richtung Moosbach entwässert.

## 10 Bemaßung





Maßzahl in Metern

## B Nachrichtliche Übernahmen

- 1  Sichtfelder, innerhalb derer zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe ständige Sichthindernisse nicht zulässig sind, darunter fallen parkende Kraftfahrzeuge, sichtbehindernder Bewuchs, etc. Die Schenkellänge des Dreiecks beträgt 200 m, die Anfahrtsicht mit 3 m Abstand vom Fahrbahnrand ist eingezeichnet.
- 2  Anbauverbotszone der Kreisstraße MB 18
- 3 Die „Satzung zur Anbringung von Solarenergieanlagen, Photovoltaik- und solarthermischen Anlagen auf Hausdächern“ der Gemeinde Weyarn vom 17.09.2014 ist zu beachten.

## C Hinweise

- 1  Grundstücksgrenze
- 2  Natürliches Gelände: Höhenlinien gemäß Vermessung vom 22.05.2012, Ingenieures. für Vermessung Heßdörfer & Blöchingner, Miesbach, in m ü NN
- 3 Es ist mit Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen von den naheliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, auch abends sowie an Sonn- und Feiertagen, zu rechnen.

- 4 Empfehlenswerte standortheimische Gehölzarten für den Landkreis Miesbach  
 Zeichenerklärung: 1 großkroniger Baum, 2 kleinkroniger Baum, G Großstrauch,  
 N Normalstrauch, X Zutreffend, (X) Nur in Teilen des Landkreises standortheimisch

		Wuchsgröße	standort-heimisch	Verwendung Siedlung	Verwendung freie Landschaft	Verwendung als Verkehrs- begleitgrün	geeignet f. feuchte Standorte	geeignet f. trockene Standorte	feuerbrand-anfällig
--	--	------------	-------------------	---------------------	-----------------------------	--------------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	---------------------

### Baumarten

Acer campestre	Feld-Ahorn	2	(X)	X		X			
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	1	X	X		X			
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	1	X	X	X	X	X		
Alnus glutinosa	Rot-Erle	2	X		X		X		
Alnus incana	Grau-Erle	2	X		X		X		
Betula pendula	Sand-Birke	2	X	X	X		X	X	
Betula pubescens	Moor-Birke	2	X	X	X				
Carpinus betulus	Hainbuche	2	(X)		X		X		
Fagus sylvatica	Rot-Buche	1	X		X				
Juglans regia	Walnuss	2	(X)	X					
Populus tremula	Zitter-Pappel	1	X				X	X	
Prunus avium	Vogel-Kirsche	2	X	X	X	X			
Prunus padus	Trauben-Kirsche	2	X		X		X		
Pyrus pyraeaster	Wild-Birne	2	(X)	X	X			X	
Quercus robur	Stiel-Eiche	1	X	X	X	X		X	
Salix alba	Silber-Weide	1	(X)	X	X		X		
Sorbus aria	Mehlbeere	2	X	X	X	X		X	X
Sorbus aucuparia	Eberesche	2	X	X	X	X	X		X
Tilia cordata	Winter-Linde	1	X	X	X	X			
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	1	X		X				
Ulmus glabra	Berg-Ulme	1	X		X				

### Straucharten

Amelanchier ovalis	Gem. Felsenbirne	N	X	X	X			X	
Berberis vulgaris	Berberitze	N	X	X	X			X	
Cornus sanguinea	Hartriegel	N	X	X	X		X		
Cornus mas	Kornelkirsche	N		X					
Corylus avellana	Hasel	G	X	X	X				
Crataegus monogyna	Weißdorn	G	X	X				X	X
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	G	X	X	X		X		
Rhamnus frangula	Faulbaum	G	X		X		X		
Ligustrum vulgare	Liguster	N	X	X	X				
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	N	X	X	X				
Prunus spinosa	Schlehe	N	X		X			X	
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	G	X		X			X	
Rosa arvensis	Feld-Rose	N	X		X				
Rosa canina	Hunds-Rose	N	X	X	X				
Rosa glauca	Hecht-Rose	N	X	X				X	
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	N	X	X	X			X	
Salix aurita	Öhrchen-Weide	N	X		X		X		
Salix caprea	Sal-Weide	G	X	X	X		X		
Salix cinerea	Grau-Weide	G	X		X		X		
Salix fragilis	Bruch-Weide	G	X		X		X		
Salix purpurea	Purpur-Weide	G	X	X	X		X		
Salix rosmarinifolia	Rosmarin-Weide	N	X	X	X		X		
Salix triandra	Mandel-Weide	G	X		X		X		
Salix viminalis	Korb-Weide	G	X		X		X		
Sambucus nigra	Schw. Holunder	G	X	X	X				
Viburnum lantana	Woll. Schneeball	G	X	X	X			X	
Viburnum opulus	Gew. Schneeball	X	X	X		X			



- 5 Die Gehölzpflanzungen sollten spätestens in der Vegetationsperiode nach Errichtung der baulichen Anlagen erfolgen. Zu pflanzende Bäume und Sträucher sollten bei Ausfall spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode ersetzt werden.

- 6 Niederschlagswasserbeseitigung  
Das Versickern von Niederschlagswasser stellt einen wasserrechtlichen Benutzungstatbestand dar und bedarf einer behördlichen Erlaubnis. Genehmigungsbehörde ist das Landratsamt Miesbach.

Werden die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) eingehalten, ist eine erlaubnisfreie Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers möglich.

Vom Bauwerber ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV anzuwenden ist. Unabhängig davon, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht, müssen die Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser den Regeln der Technik entsprechend gebaut und unterhalten werden.

Grundsätzlich ist anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser vor Ort flächig über die belebte Oberbodenzone zu versickern, sofern dies aufgrund der Sickerfähigkeit des Bodens und sonstiger Randbedingungen möglich ist. Flächen- und Muldenversickerung ist als vorrangige Lösung zu verwenden.

Sollte eine Flächen- bzw. Muldenversickerung technisch nicht möglich sein, ist dies stichhaltig zu begründen.

Für die Bemessung und Planung der Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) verwiesen.

- 7 Grundwasser  
Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss.
- 8 Für Bauwasserhaltung und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Bei Bauvorhaben, die unterkellert werden, ist bei Grundwasserandrang daher rechtzeitig eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt zu beantragen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik erstellt werden. Zum Erhalt des natürlichen Bodenhaushaltes soll im Baugebiet möglichst wenig Flächen versiegelt werden.
- 9 Aushubmaßnahmen sind durch ein fachlich geeignetes Ing.-Büro oder einen Gutachter begleitend zu überwachen. Anfallendes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß nach Rücksprache mit dem Landratsamt Miesbach und gegen Nachweis zu entsorgen oder zu verwerten.

Bei einer Entsorgung außerhalb des Landkreises sind die entsprechenden Nachweise dem Landratsamt vorzulegen.

Bei Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen, deren Ausmaße auf eine Grundwassergefährdung hindeuten, sind das Landratsamt in Miesbach sowie das Wasserwirtschaftsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Die geplante Niederschlagsentwässerung muss außerhalb der Verdachtsflächen erfolgen, um eine mögliche weitere Verfrachtung von Schadstoffen in Richtung Grundwasser zu unterbinden.

- 10 In den Eingabeplänen sind folgende Inhalte darzustellen:
- Die geplanten Gebäude einschließlich unterbauten Flächen.
  - Veränderungen am Geländeniveau.
  - Befestigte Flächen, wie z.B. Lagerflächen, Zufahrten und Parkplätze unter Angabe der Gestaltung und des Belags.
  - Die geschützten und zur Erhaltung vorgesehenen Bäume und Sträucher auf dem Baugrundstück sowie die beabsichtigten Neupflanzungen.
  - Neupflanzungen sind unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zusammenzustellen. Art (deutsche + bot. Bezeichnung) und Anzahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher und Kletterpflanzen sowie die jeweiligen Pflanzgrößen sind in einer Legende anzugeben. Im Plan sind die Arten der Bäume und Sträucher zu kennzeichnen.
- 11 Wassergefährdende Stoffe
- Sollte der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen geplant sein, so ist die Anlagenverordnung – Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (VAwS) – zu beachten.

Kartengrundlage

Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 2017. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Maßentnahme

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger

München, den .....

.....  
**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde

Weyarn, den .....

.....  
Leonhard Wöhr, Erster Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.02.2018 (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom 08.02.2018) wurde mit der Begründung gemäß § 13a Abs. 2 S. 1 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.02.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß 13a Abs. 2 S. 1 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
4. Die Gemeinde Weyarn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Weyarn, den .....

(Siegel)

.....

Leonhard Wöhr, Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Weyarn, den .....

(Siegel)

.....

Leonhard Wöhr, Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Weyarn, den .....

(Siegel)

.....

Leonhard Wöhr, Erster Bürgermeister