

# A Festsetzung durch Planzeichen

- 1. Festsetzungen
  - 1.1 Geltungsbereich
    - █ Grenze des räumlichen Geltungsbereich
  - 1.2 Art der baulichen Nutzung
    - GE/1-7 Gewerbegebiet/Gebietsteile (vgl. textl. Festsetzungen)
  - 1.3 Maß der baulichen Nutzung
    - GRZ Grundflächenzahl
    - Abgrenzung unterschiedl. Maß baul. Nutzung (hier Gebäudehöhe)
    - GH<sub>Real</sub> Gebäudehöhe real, vgl. textl. Festlegung
    - GH<sub>Absolut</sub> Gebäudehöhe absolut bezogen auf Höhe üNN, vgl. textl. Festlegung

- 1.4 Überbaubare Grundstücksflächen
  - Baugrenze
  - Baugrenze Nebenanlage (Garage)
- 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

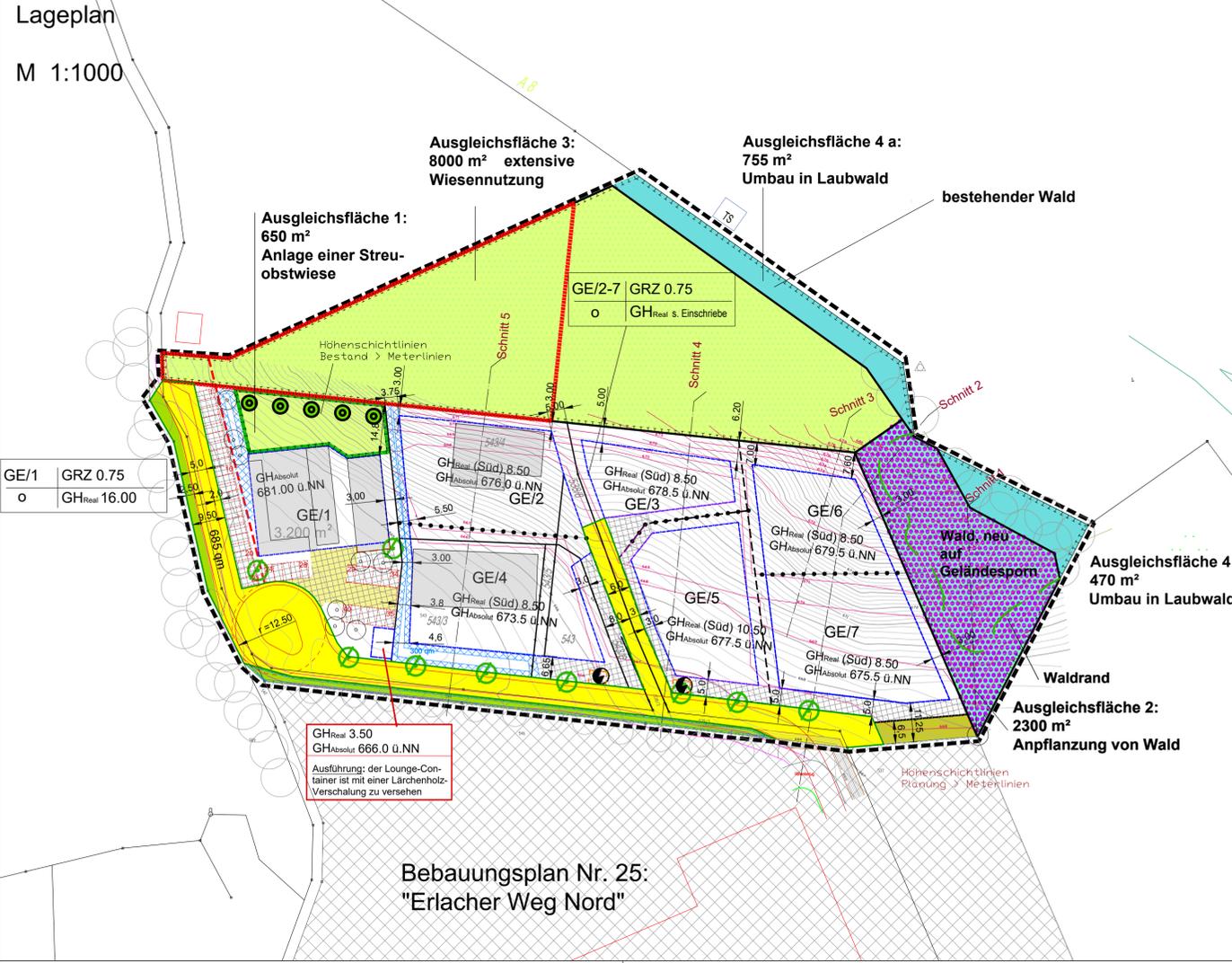
- 1.7 Grünordnung
    - Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
    - extensive Wiesenutzung
    - Wald Neupflanzung
    - Abgrenzung Waldrandzone zu Wald
    - bestehende Grünstrukturen: Umbau des nadelholzdominierten Waldbestands in einen Laubwald
    - Überkompensation (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

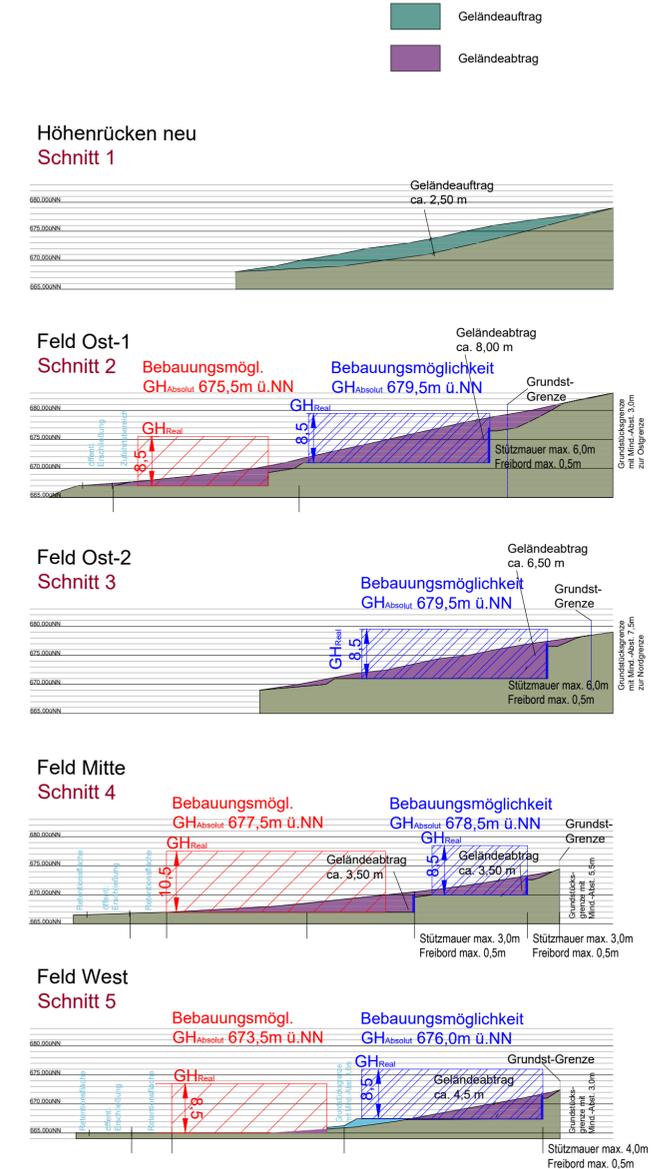
Gebietstyp/Gebietsteil	GRZ
Bauweise	max. zul. Gebäudehöhe GH unterteilt in GH <sub>Real</sub> und GH <sub>Absolut</sub>

- 3. Nachrichtliche Übernahmen
  - best. Grundstücksgrenzen
  - z.B. 539 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<sub>Absolut</sub> = 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:  
1) Baufenster für Tesla-Lounge mit Regelungen zur Höhenentwicklung und Gestaltung werden im Planteil aufgenommen  
2) Darstellung der Stellplätze mit den den dafür notwendigen Baumpflanzungen

# WEYARN BEBAUUNGSPLAN NR. 61

"Am Weigelfeld Nord"

## QUALIFIZIERTER BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Gemeinde Weyarn  
Gemarkung Wattersdorf  
Landkreis Miesbach  
Regierungsbezirk Oberbayern

Weyarn  
Wattersdorf  
Miesbach  
Oberbayern

## 3. Änderung

Weyarn, 11.04.2019

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.: A-03-02