

**WEYARN BEBAUUNGSPLAN NR. 35**

**„STÜRZLHAM NORDOST“**

BEBAUUNGSPLAN

**4. Ä N D E R U N G**

PLANUNGSBÜRO K U R Z GBR

München, den 12.01.2023

# WEYARN BEBAUUNGSPLAN NR. 35

## „STÜRZLHAM NORDOST“

Gemeinde	WEYARN
Gemarkung	WATTERSDORF
Landkreis	MIESBACH
Regierungsbezirk	OBERBAYERN

## BEBAUUNGSPLAN

Aufgestellt durch:

Siebeneicher + Partner, Holzkirchen

1. Änderung durch Gemeinde Weyarn

Entwurfsverfasser der 2., 3. und **4. Änderung:**

PLANUNGSBÜRO K U R Z G B R

KIRCHENSTRASSE 54C 81 675 MÜNCHEN

TELEFON 089 48 950 315 F A X 48 950 314

Bearbeitung:

Dipl. Ing. O. Kurz

Dipl. Ing. S.P. Kurz-Müller

München, den 12.01.2023

<b>A</b>	<b>Präambel .....</b>	<b>1</b>
<b>D</b>	<b>Begründung .....</b>	<b>3</b>
0	Anlass und Zweck für die 4. Änderung des Bebauungsplanes .....	3
1	Anlass und Zweck für die 3. Änderung des Bebauungsplanes .....	3
2	Anlass und Zweck für die 2. Änderung des Bebauungsplanes .....	3
3	Anlass und Zweck für die 1. Änderung des Bebauungsplanes .....	3
4	Anlass und Zweck für die Aufstellung des Bebauungsplanes .....	3
	<b>Anlage zur Grünordnung .....</b>	<b>5</b>

	Weyarn	Bebauungsplan Nr. 35	„Stürzlham Nordost“
Textteil		4. Änderung	Blatt Nr. 1
Präambel			

## A

### Präambel

Die Gemeinde  
Landkreis  
Reg. Bezirk

Weyarn  
Miesbach  
Oberbayern

erlässt aufgrund

- der §§ 1-4 sowie § 8 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den  
Bebauungsplan

#### **Weyarn Nr. 35 „Stürzlham Nordost“**

als Satzung.

Bestandteile der Satzung sind:

1. Der vom Planungsbüro Kurz GbR gefertigte Änderungsentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.01.2023.
2. "Liste standortheimischer Gehölze" des Landratsamtes Miesbach, entnommen aus dem Merkblatt für die Gestaltung öffentl. u. priv. Freiflächen (siehe Anlage bei Begründung)
3. Satzung „über die Anzahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge“ der Gemeinde Weyarn vom 11.04.2005
4. „Satzung zur Anbringung von Solarenergieanlagen, Photovoltaik- u. Solarthermischen Anlagen auf Hausdächern“ der Gemeinde Weyarn i.d. Fassung v. 16.04.2021.

Der Satzung beigelegt (aber **nicht Bestandteil**) ist,

- die Begründung in der Fassung vom 26. März 2003.
- mit Ergänzungen zu den Änderungen

Planungsablauf	Planfassung	Weyarn, den 10.10.2003
	1.Änderung	Weyarn, den 14.10.2010
	2.Änderung	München, den 12.04.2012
	3. Änderung	München, den 07.12.2017
	4. Änderung	München, den 12.01.2023

Planung

Planungsbüro KURZ GbR  
Kirchenstraße 54c  
81675 München  
Tel: 089 / 48 950 315  
Fax: 089 / 48 950 314

---

Otto Kurz, Dipl. Ing. Univ.

	Weyarn	Bebauungsplan Nr. 35	„Stürzlham Nordost“
Begründung		4. Änderung	Blatt Nr. 3

## D Begründung

- 0 **Anlass und Zweck der 4. Änderung des Bebauungsplans**  
Vom jetzigem Eigentümer des Flurstücks 618/1 ist beabsichtigt, anstatt des Nebengebäudes (Doppelgarage) ein gewerblich genutztes Gebäude (Büro mit Lagerflächen) zu errichten. Das Gebäude soll 2 geschossig nutzbar sein und eine Größe von 10 x15 m haben. Eine Wohnnutzung soll in diesem Gebäude ausgeschlossen bleiben. Damit ist die Bebauung an dieser Stelle zwar wesentlich umfangreicher als das bisher festgesetzte Baurecht für ein Nebengebäude (Doppelgarage), aber nach Art und Umfang fügt es sich in die bebaute Umgebung ein.  
Durch das Vergrößern des südlichen Baurechts auf der FINr 618/1 ist es städtebaulich zu vertreten, dass das nördliche Baufenster, in dem ein Wohnhaus entstehen soll, geringfügig nach Norden verschoben wird. Zudem wird hier dem Wunsch entsprochen, das Baufenster von 10x15 m auf 12x16m zu erweitern und leicht nach Süd-Osten zu verdrehen.
- 1 **Anlass und Zweck für die 3. Änderung des Bebauungsplanes**  
Im Rahmen einer positiv beschiedenen Bauvoranfrage, für das bis dato als Grünfläche ausgewiesene Grundstück mit der Fl.Nr. 618/1 (T) wird die Änderung des Bebauungsplans notwendig. Gleichzeitig soll mit Festsetzungen zur Situierung und Höhenentwicklung der exponierten Lage Rechnung getragen werden und das Einfügen in das Ortsbild bzw. das Nebeneinander von Wohnen und handwerklicher Nutzung im Dorfgebiet gesteuert werden.  
In diesem Zuge der Änderung wird auch für den Bereich der Schreinerei, Fl.Nr. 760/2 der beabsichtigte Neubau eines Neben- bzw. Lagergebäudes an der Westseite geregelt.
- 2 **Anlass und Zweck für die 2. Änderung des Bebauungsplanes<sup>1</sup>:**  
Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 12.04.2012 beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern, nachdem vom Landratsamt mitgeteilt wurde, dass für die Erweiterung des Schreinerbetriebs auf der Fl.Nr. 760/2 eine Änderung dieses Bebauungsplans notwendig ist.
- 3 **Anlass und Zweck für die 1. Änderung des Bebauungsplanes**  
Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens ist eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplans notwendig geworden.  
Die Änderung begegnet keinen ortsplanerischen Bedenken.  
Der Gemeinderat hat daher in seiner Sitzung am 14.10.2010 einer vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 zugestimmt.  
*(aus der Begründung der Gemeinde Weyarn übernommen)*
- 4 **Anlass und Zweck für die Aufstellung des Bebauungsplanes**  
Der Gemeinderat hat am 29.08.2002 die Aufstellung des Bebauungsplan „Stürzlham Nordost“ beschlossen.  
Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke: Teilfläche von Flur Nr. 618, Teilfläche von Flur Nr. 618/1, Flur Nr. 760/2, Flur Nr. 760/1, Flur Nr. 760/3, Flur Nr. 760/4, Flur Nr. 760/5, Flur Nr. 760.  
Im Geltungsbereich wird die Gebietsart Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO festgesetzt um das Nebeneinander von landwirtschaftlichen Betrieben, nicht

<sup>1</sup> (einzige) Ergänzung der Begründung i.R. der 2. Änderung

	Weyarn	Bebauungsplan Nr. 35	„Stürzlham Nordost“
Begründung		4. Änderung	Blatt Nr. 4

wesentlich störenden Gewerbebetrieben und Wohnnutzung zu fördern, um die Entwicklung hin zu reinen Wohngebieten einzudämmen.

Die Intention der Gemeinde ist es, sich dabei mit Festsetzungen soweit wie möglich zu beschränken und trotzdem den Belangen des moderaten Landschaftsverbrauchs und den Ansprüchen des Landschaftsbildes gerecht zu werden.

Diesen Grundsätzen folgend wurde:

- Die im Geltungsbereich liegende Teilfläche von Fl.nr. 618/1 als Grünfläche festgesetzt
- Auf dem Flurstück Nr. 760(T) ein Bauraum für landwirtschaftliche Nutzung festgesetzt, in dem auch ein Austragshaus möglich wäre
- ~~Die im Geltungsbereich liegende Teilfläche von Flur Nr. 760 als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt<sup>2</sup>~~
- Auf dem Flurstück Nr. 760/5 für eine einheimische Familie ein Baurecht für ein Wohnhaus mit den Außenmaßen 8 x10 m und einer hangseitigen Wandhöhe von 5 Metern mit einer Einzelgarage mit den Außenmaßen 3 x 6 m und einer max. Wandhöhe von 2,75 m festgesetzt.  
Das Grundstück ist mit einer kurzen Stichstraße an die bereits bestehende Erschließung für das Grundstück mit der Flur Nr 760/3 angebunden.  
Der ökologische Ausgleich gem. der Eingriffsregelung wird auf dem Baugrundstück geschaffen.

Gez. R. Siebeneicher, Dipl.-Ing. Architekt (TU)

26. März 2003

---

<sup>2</sup> mit der 1. Änderung entfallen

## Anlage zur Grünordnung

### Aktualisierte Fassung vom August 2011 des Landratsamtes Miesbach, Fachref. Natur und Landschaftsschutz

vgl. hierzu:

[http://www.landkreis-miesbach.de/Bürgerservice/Formulare\\_Merkblätter](http://www.landkreis-miesbach.de/Bürgerservice/Formulare_Merkblätter)

(Merkblatt für die Gestaltung öffentl. u. priv. Freiflächen und die Liste standortheimischer Gehölze)

### Empfehlenswerte standortheimische Gehölzarten für den Landkreis Miesbach

Zeichenerklärung		Wuchsgröße	standortheimisch	Vwendung	Vwendung freie	Vwendung als	Geeignet f. feuchte	Geeignet f. trockene	feuerbrandanfällig
1 großkroniger Baum				Stellung <td>Landschaft <td>Verkehrsbegleitgrün <td>Standorte <td>Standorte <td></td> </td></td></td></td>	Landschaft <td>Verkehrsbegleitgrün <td>Standorte <td>Standorte <td></td> </td></td></td>	Verkehrsbegleitgrün <td>Standorte <td>Standorte <td></td> </td></td>	Standorte <td>Standorte <td></td> </td>	Standorte <td></td>	
2 kleinkroniger Baum									
G Großstrauch									
N Normalstrauch									
X Zutreffend									
(X) Nur in Teilen des Landkreises standortheimisch									
<b>Baumarten</b>									
Acer campestre	Feld-Ahorn	2	(X)	X		X			
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	1	X	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				
Fraxinus excelsior	Esche	1	X		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				
<b>Straucharten</b>									
Amelanchier ovalis	Gemeine 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	Schwarzer Holunder	G	X	X	X				
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	G	X	X	X			X	
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	G	X	X	X		X		