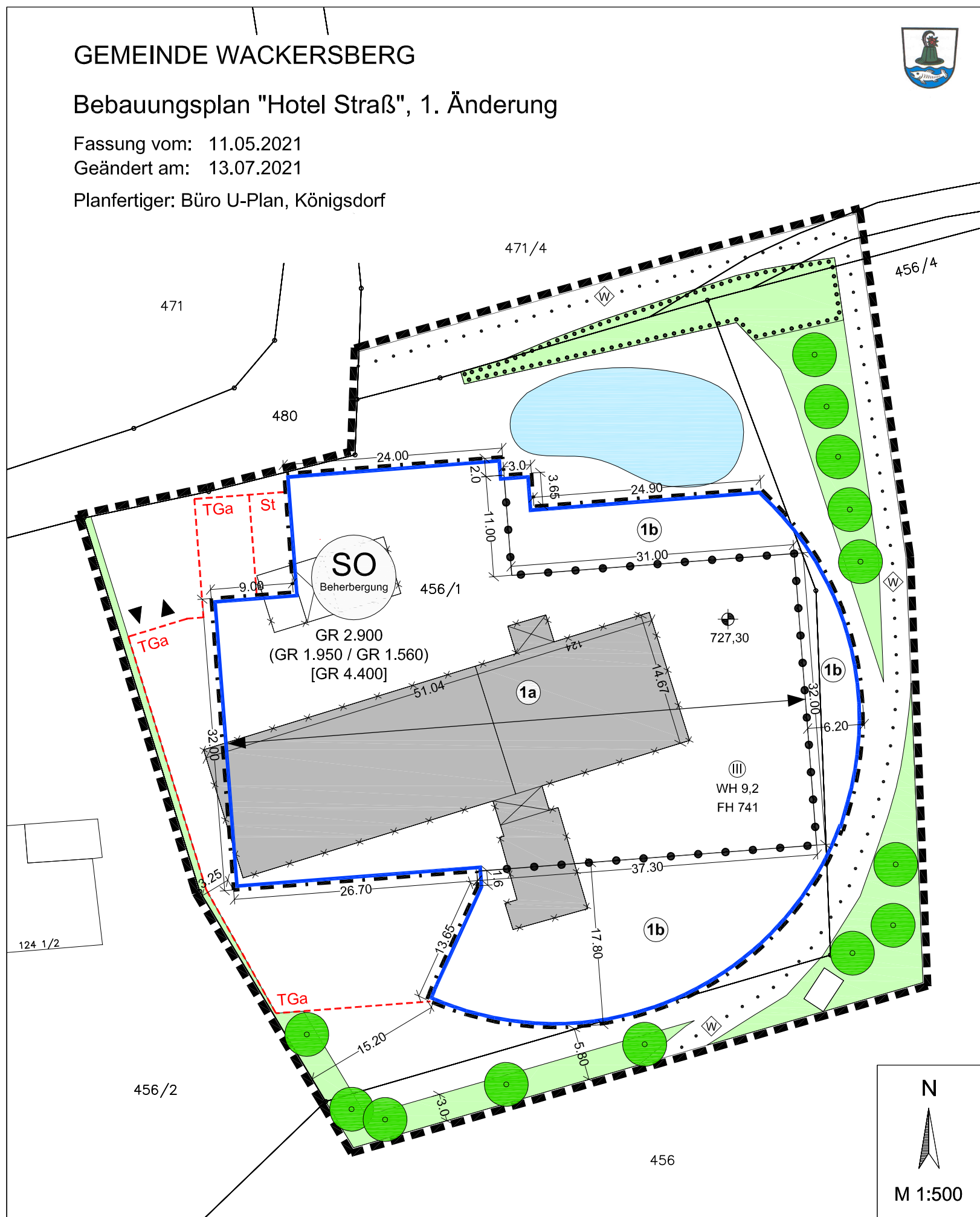




A) Festsetzungen

1. Geltungsbereich

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Hotel Straß" ersetzt in ihrem Geltungs-
bereich den rechtskräftigen Bebauungsplan „Hotel Straß“.

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Sondergebiet Beherbergung gemäß § 11 BauNVO
Das Baugebiet dient dem vorübergehenden Aufenthalt zum Zweck der Erholung
im Beherbergungsbetrieb mit bis zu 70 vermieteten Ferienwohnungen. Zulässig ist
die Errichtung eines Beherbergungsbetriebes mit ständig wechselnder Fremden-
beherbergung mit allen notwendigen Nebenräumen für die Versorgung von Gästen
(z. B. Büro der Betriebsleitung, Housekeeping, Rezeption, Hausmeisterei und
Gästebetreuung), eines Wellnessbereiches mit Schwimmbad sowie Räumen für
Verwaltung und Personal. Darüber hinaus sind die Errichtung einer Betriebsleiter-
wohnung sowie von Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung und Höhenlage

- 3.1 Baugrenze
- 3.2 Anzahl der Vollgeschosse, zwingend z. B. 3
Innerhalb des Baubereiches 1b ist ausschließlich die Errichtung eines unter-
irdischen Anbaus sowie darunterliegend eines Tiefgaragengeschosses zulässig.
- 3.3 Maximal zulässige Grundfläche auf dem Baugrundstück inklusive der unter-
irdischen Anbauten (Baubereich 1a und 1b) in Quadratmeter, z. B. 2.900, davon
1.950 Quadratmeter für das oberirdische Hauptgebäude (Baubereich 1a) mit Dach-
überstand und Balkonen sowie 1.560 Quadratmeter für das oberirdische Hauptge-
bäude (Baubereich 1a) ohne Dachüberstand und Balkone.
- 3.4 Maximal zulässige Grundfläche unter Berücksichtigung der in § 19 Abs. 4 Satz 1
BauNVO bezeichneten Anlagen, z. B. 4.400.
- 3.5 Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens für den Baubereich 1a in Meter über
NN, z. B. 727,30
- 3.6 Maximal zulässige Wandhöhe in Meter, gemessen von der festgelegten Oberkante
des fertigen Fußbodens (s. Festsetzung 3.5) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der
Dachhaut, z. B. 9,20 m.
- 3.7 Maximal zulässige Firsthöhe ü. NN, z. B. 741 m.
- 3.8 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

4. Baugestaltung

- 4.1 Im Sondergebiet „Beherbergung“ sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 4.2 Für das Hauptgebäude (ohne Balkone und Anbauten) muss das Verhältnis Haus-
länge zu Hausbreite mindestens 2 zu 1 betragen. Die Breite des Hauptgebäudes
(ohne Balkone und Anbauten) darf 24,00 m nicht überschreiten.

- 4.3 Grenze unterschiedlicher Art der Nutzung bzw. Grenze unter-
schiedlicher Baubereiche
- 4.4 Hauptfirstrichtung
- 4.5 Zulässige Dachformen und Dachneigungen der Hauptgebäude:
Im Baubereich 1a sind ausschließlich Satteldächer mit einer Nei-
gung zwischen 18° und 22° zulässig. Dachüberstände sind bis zu
einer Tiefe von 2 Metern zulässig.

Die unterirdischen Anbauten (Baubereich 1b) sind mit einem be-
grüntem Flachdach mit einer Neigung zwischen 0° und 5° zu ge-
stalten. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und zu
pflegen.

Mit Ausnahme der Bereiche, für die begrünte Flachdächer zulässig
sind, sind Dacheindeckungen nur als Dachziegel oder Dach-
pfannen in roten oder rotbraunen Grundtönen zulässig. Unzulässig
sind glänzende oder reflektierende Dachziegel und Dachpfannen.
- 4.6 Solarenergieanlagen sind nur auf Dächern zulässig. Die Module
müssen in die Dachhaut integriert sein oder auf der Dachhaut auf-
liegen. Eine Aufständerung oder eine andere Neigung als die der
Dachfläche ist unzulässig.
- 4.7 Solarenergieanlagen sind nur auf Dächern zulässig. Die Module
müssen in die Dachhaut integriert sein oder auf der Dachhaut auf-
liegen. Eine Aufständerung oder eine andere Neigung als die der
Dachfläche ist unzulässig.
5. Stellplätze und Nebenanlagen mit festgelegter Lage
- 5.1 Private Stellplätze
Die privaten Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen aus-
zubilden (z.B. Schotterrasen, durchlässiges Verbundsteinpflaster,
Pflaster mit Rasenfuge, Dränpflaster, wassergebundene Decke
oder ähnlichem). Für behindertengerechte Stellplätze dürfen auch
andere Beläge Verwendung finden.
- 5.2 Tiefgarage (mit festgelegter Lage)
Die eingehauste Tiefgarageneinfahrt ist als begrüntes Flachdach
zu gestalten. Die oberirdisch gelegenen Außenwände der Tief-
garageneinfahrt sind mit heimischen Gehölzen oder Rankpflanzen
vollständig zu begrünen. Die Begrünung der Tiefgarage ist dauer-
haft zu erhalten und zu pflegen.
- 5.3 Nebenanlage „Swimmingpool“
Auf dem Flurstück 456/1, Gemarkung Oberfischbach ist die Errich-
tung eines maximal 250 m² großen Swimmingpools als geschlos-
senes System (ohne Austausch zum umliegenden Erdreich und
Grundwasser) zulässig. Das Umfeld des Swimmingpools ist gärt-
nerisch zu gestalten und extensiv ohne Düngung zu nutzen. Die
tatsächliche Lage kann von dem im Plan dargestellten Standort-
vorschlag kleinräumig abweichen.

6. Grünordnung

- 6.1 Zu pflanzender Baum
Geringfügige Abweichungen zu dem gemäß Planzeichen festgesetzten
Standort sind zulässig. Mindestpflanzqualität: Standortgerechter und hel-
mischer Laubbaum (vgl. Pflanzliste unter Hinweise), Hochstamm oder Solitär,
3xv mit Ballen, StU 16-18 cm. Die zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft zu
pflegen und zu erhalten. Etwaige Ausfälle sind gleichartig und gleichwertig zu
ersetzen.
- 6.2 Die innerhalb der Fläche stehenden Laubbäume sind zu erhalten. Etwaige
Ausfälle sind gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.
- 6.3 Private Grünfläche
Die privaten Grünflächen sind zu mindestens 30 Prozent der Fläche mit
standortgerechten und heimischen Sträuchern zu bepflanzen (vgl. Pflanzliste
unter Hinweise). Die per Planzeichen festgesetzten Bäume werden dabei an-
gerechnet.
Mindestpflanzqualität: Sträucher, 2xv ohne Ballen, Höhe 100-150 cm
- 6.4 Außerhalb der privaten Grünflächen sind je angefangene 200 m² Fläche, die
nicht durch Stellplätze, Wege, Zufahrten und Nebenanlagen über- oder unter-
baut sind, je 1 Baum und 3 Sträucher zu pflanzen (vgl. Pflanzliste unter Hin-
weise).
- 6.5 Im Sondergebiet „Beherbergung“ ist die Errichtung von Stützmauern mit einer
maximal sichtbaren Höhe von größer 0,5 m nur mit folgenden Charakteristika
zulässig:
- im unmittelbaren Anschluss an den Baubereich 1b (unterirdische Anbauten)
zur Anbindung an das umliegende Gelände bis zu einer maximalen sicht-
baren Höhe von 3,7 Meter.
- entlang der westlichen Plangebietsgrenze zur Anbindung an das höher-
gelegene Grundstück 456/2, Gemarkung Oberfischbach bis zu einer
maximalen sichtbaren Höhe von 4,7 Meter.
Die genannten Mauerflächen sind als Natursteinmauern oder als mit Natur-
stein oder mit Holz verbundene Betonmauern auszubilden und mit Rank-
pflanzen und/oder Vorpflanzungen zu versehen.
- 6.6 Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen
Der naturschutzrechtliche Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbin-
dung mit § 14 BNatSchG erfolgt im Umfang von 700 m² außerhalb des
Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf den Flurstücken 466 und
471/2, Gemarkung Oberfischbach.

7. Sonstige Festsetzungen

- 7.1 Maßzahl, z. B. 3,00 m
- 7.2 Wanderweg

B) Hinweise

1. Schemaskizze: Ansicht Traufseite im Norden mit unterirdischem Anbau
-
2. Flurstücksnummer, z. B. 456/1
3. Flur- und Nutzungsgrenzen
4. Bestehendes Hauptgebäude
5. Abzureißendes Gebäude
6. Baubereich mit Bezeichnung, z.B. 1a
7. Grundwasser
Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungs-
leitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass
eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist dafür vorab beim Landratsamt
Bad Tölz – Wolfratshausen eine entsprechende Erlaubnis gemäß Art. 15
bzw. Art. 70 BayWG einzuholen.
8. Niederschlagswasserbeseitigung
Das auf Dach- und Hofflächen anfallende unverschmutzte Niederschlags-
wasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern. Die Rückhaltung des
Niederschlagswassers in Zisternen zur Gartenbewässerung ist zulässig.

Mit dem Bauantrag ist ein Nachweis über die schadlose Versickerung des
Niederschlagswassers vorzulegen. Sollte eine genehmigungspflichtige
Grundwasserbenutzung vorliegen, ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Land-
ratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen eine wasserrechtliche Genehmigung zu
beantragen. Unabhängig davon, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis er-
forderlich ist oder nicht, müssen die Anlagen zur Beseitigung von Nieder-
schlagswasser den Regeln der Technik entsprechend gebaut und unterhalten
werden.
9. Altlastenverdachtsflächen
Für den Bereich des Plangebietes sind keine Altlastenverdachtsflächen be-
kannt. Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffällig-
keiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenver-
änderung (Altlast) hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benach-
richtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG).
10. Pflanzliste
Als standortgerechte und heimische Laubbäume und Sträucher gelten
beispielsweise:
Bäume
Acer campestre (Feldahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Betula pendula (Hängebirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Fraxinus excelsior (Esche)
Frangula alnus (Faulbaum)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Quercus robur (Stieleiche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
Ailnus glutinosa (Schwarzerle)
Salix spec. (Weiden)
Obstbäume
Sträucher
Berberis vulgaris (Berberitze)
Corylus avellana (Hasel)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Crataegus spec. (Weißdorn)
Euonymus europaeus (Europäisches Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera caprifolium (Echtes Geißblatt)
Lonicera xylosteum (Geißblatt)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa arvensis (Feldrose)
Rosa canina (Hundrose)
Salix caprea (Salweide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa (Trauben-Holunder)
Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)
11. Schutz bestehender Gehölze
Gemäß § 39 BNatSchG ist es verboten, Bäume, Hecken, lebende Zäune,
Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September
abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form-
und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur
Gesunderhaltung von Bäumen.
12. Mit den Bauanträgen sind Freifächengestaltungspläne vorzulegen, aus
denen mindestens die Höhenlage der Gebäude, die Lage und Ausführung
der Zufahrten, Wege sowie der Stellplätze, des Swimmingpools und die
vorgesehenen Pflanzmaßnahmen hervorgehen.
13. Immissionsschutz
Die Verträglichkeit der geplanten Hotelanlage wurde entsprechend den An-
forderungen der TA Lärm bzw. der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutz-
verordnung) in der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 221050 / 1n
vom 13.07.2021 des Ingenieurbüros Greiner nachgewiesen.

Baugenehmigungsverfahren:
Die Berechnungen haben gezeigt, dass bei einem Emissionsansatz gemäß
Punkt 4 dieses Berichts die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der maß-
gebenden Bebauung eingehalten werden können. Die im Folgenden ge-
nannten Maßnahmen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte sind im Zuge
des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten:

Haustechnische Anlagen
Der Schallleistungspegel der geplanten haustechnischen Anlagen (Abluft
Gastronomie, HLS-Anlage, Tiefgarage Zu- und Abluft usw.) ist so zu begren-
zen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm während der Tages- und
Nachtzeit an den maßgebenden Immissionsorten um mindestens 6 dB(A)
unterschritten werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind die zulässigen
Schallleistungspegel auf folgende Werte zu begrenzen:
- Abluft Küche: L_{WA} ≤ 75 dB(A) tags / 75 dB(A) nachts
- HLS Anlage: L_{WA} ≤ 80 dB(A) tags / 70 dB(A) nachts
- TG Ab- / Zufuhr: L_{WA} ≤ 80 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts (jeweils)

Anlieferung
Die Anlieferung von Waren (Lebensmittel, Getränke, Wäscherei usw.) bzw.
der Warenumschlag ist auf die Tageszeit (6 Uhr bis 22 Uhr) zu beschränken.

Außenschwimmbad und Liegewiese
Die Nutzung des Außenbereichs des Schwimmbades ist nur während der
Tageszeit (6 Uhr bis 22 Uhr) zulässig.

14. Artenschutz
In Bezug auf den Artenschutz sind die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen
Relevanzprüfung des Büros R2 Landschaftsarchitektur vom 14.08.2018 zu
beachten.
15. Denkmalschutz
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes
ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig,
die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren
Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

C) Nachrichtliche Übernahmen

Die örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung, zu Abstandsflächen und Stellplätzen der
Gemeinde Wackersberg in der Fassung vom 01.01.2018 ist in allen Punkten, die in diesem
Bebauungsplan nicht durch Festsetzungen speziell geregelt sind, zu beachten.

D) Ordnungswidrigkeiten

1. Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvor-
schriften erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1
BayBO.
2. Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für Be-
pflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen dadurch, dass diese beseitigt, wesentlich
beeinträchtigt oder zerstört werden, erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach
§ 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

E) Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am
09.03.2021 gefasst und am xx.xx.2021 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan i.d.F. vom 04.05.2021
hat in der Zeit vom xx.05.2021 bis xx.06.2021 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum
Bebauungsplan in der Fassung vom 04.05.2021 hat in der Zeit vom xx.05.2021 bis
xx.06.2021 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).
- Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungs-
plan i.d.F. vom xx.xx.2021 hat in der Zeit vom bis stattgefunden
(§ 4 Abs. 2 BauGB).
- Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung
der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis
ausgeführt (Parallelbeteiligung nach § 4 a Abs. 2 BauGB).
- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F. vom wurde am
gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).
- Gemeinde Wackersberg, den
- Siegel
Jan Göhzold
(1. Bürgermeister)
2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am;
dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit
des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in
der Fassung vom in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

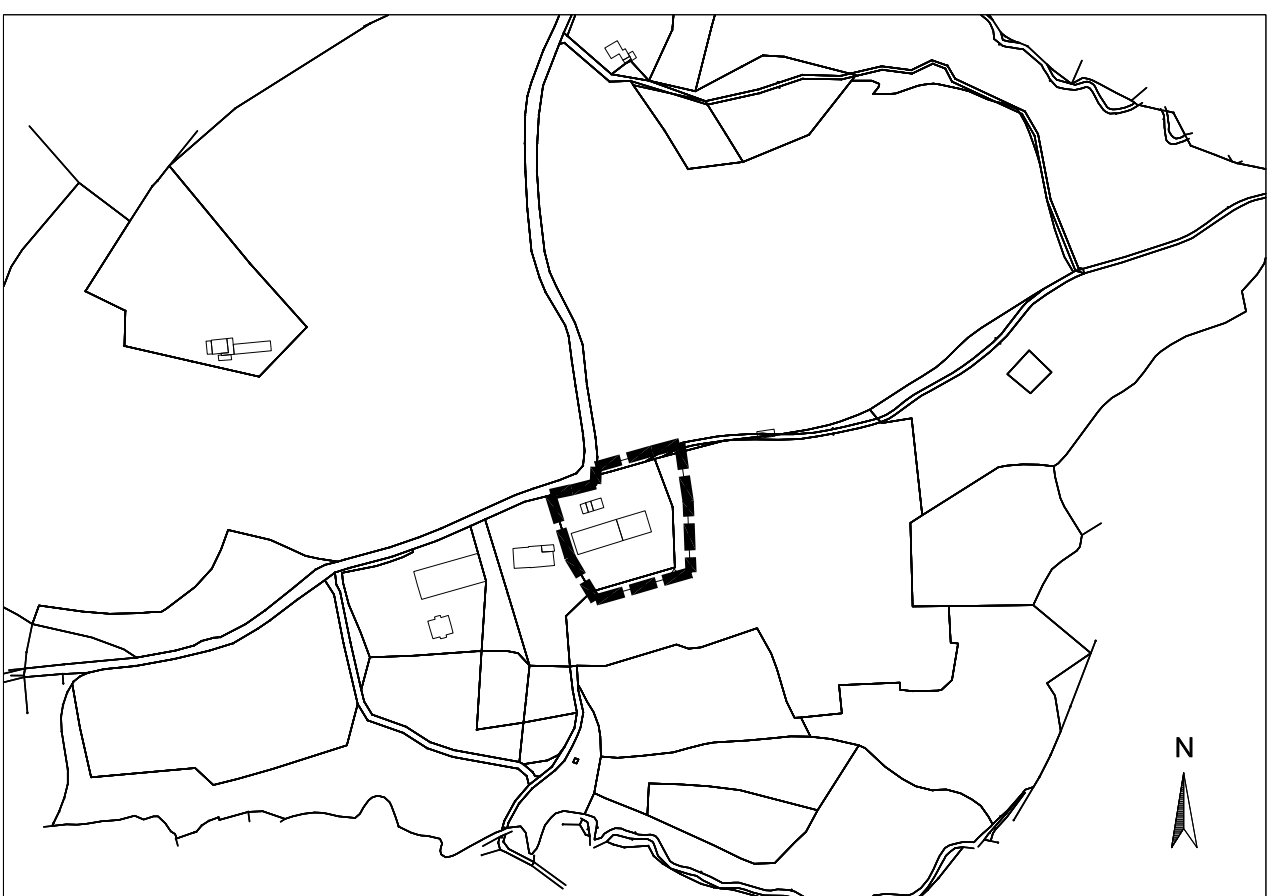
Gemeinde Wackersberg, den

..... Siegel
Jan Göhzold
(1. Bürgermeister)

..... Siegel
Jan Göhzold
(1. Bürgermeister)

Gemeinde Wackersberg

Bebauungsplan "Hotel Straß", 1. Änderung



LAGEPLAN

M 1 : 5.000

Die Gemeinde Wackersberg erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB),
Art. 61 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
diesen Bebauungsplan als

Satzung

Fassung vom: 11.05.2021
Geändert am: 13.07.2021

Planfertiger:
Planungsbüro U-Plan
Moosestr. 16,
82549 Königsdorf
Tel.: 0817/925540
Fax: 0817/925545
E-Mail: mail@buero-u-plan.de



Auskünfte:
Gemeinde Wackersberg
Bachstraße 8,
83646 Wackersberg
Tel.: 08041/79928-0
Fax: 08041/79928-29
E-mail: info@wackersberg.de

