



**BEBAUUNGSPLAN BLOMBERG
Gemeinde Wackersberg**

2. Änderung

für den aus der Planzeichnung ersichtlichen Bereich der
Gemeinde Wackersberg, Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen.

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates diesen Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 Bauge-
setzbuch (BauGB) i.V.m. Art. 81 Abs. 2 Bayr. Bauordnung (BayBO) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat
Bayern (GO) als **Satzung** erlassen.

Folgend aufgeführte rechtskräftige Festsetzungen des Bebauungsplanes werden geändert: Die Gliederung bzw.
Zifferfolge entspricht dem Bebauungsplan der Fassung, Ansonsten verbleibt es beim ursprünglichen
Bebauungsplan, in Kraft seit 27.10.2008.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweisen, Abstandsflächen, Gestaltung

- 1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 1.1.1 Sondergebiet für Freizeit und Erholung (§ 11 BauNVO).
Zulässig ist die Errichtung von 5 Jurten (Nomadenzelte) als touristische Über-
nachtungsmöglichkeit, ein gastronomischer Betrieb, einer Jurte zur gastronomi-
schen Nutzung und den zugehörigen Lager- und Betriebsräumen, Freibewirtungs-
flächen, sowie eines Sanitärgebäudes.
 - 1.2 Maß der Nutzung
 - 1.2.2.1 Die max. Grundfläche für den Bauraum 2 beträgt 275 m².
 - 1.2.2.1a Jurte
Die max. Grundfläche beträgt jeweils 45 m². Die max. zulässige Wandhöhe, gemessen an der Bergseite
vom natürlichen Gelände, bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, beträgt 2,50 m.
 - 1.2.2.1b Nebengebäude (Sanitär- und Geräteraum)
Die max. Grundfläche beträgt 300 m². Die max. zulässige Wandhöhe, gemessen vom natürlichen Gelände
bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, beträgt 3,00 m.
 - 1.2.2.2 Die max. Grundfläche für den Bauraum 1 beträgt 200 m².
 - 1.2.2.2a Gastronomischer Betrieb
Die max. Grundfläche für das Gebäude einschl. einer Jurte als Gastraum und der Freibewirtungsfläche
beträgt je 100 m².
Die max. Wandhöhe, gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut,
beträgt 3,75 m.
 - 1.3 Baugrenzen, Abstandsflächen
 - 1.3.1.1 Baugrenze
 - 1.3.2 Entfällt
 - 1.4 Gestaltungsvorschriften
 - 1.4.1 Entfällt
 - 1.4.1.1 Die Dächer sind als Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 23-28° zu gestalten.
An der süd. Traufseite des Gastronomiegebäudes ist ein ergonomischer Puttdachanbau mit einer
Dachneigung zwischen 3 und 20° zulässig.
 - 1.4.1.2 Die Jurten sind als Kegeldach auszubilden mit einer max. Neigung von 26°.
Die Grundkonstruktion der Wände und des Daches besteht aus einer Holzscherengelenk-
Die Bekleidung der Wände und Dächer besteht aus gewachstem Mischgewebe (Polyester und Baumwolle).

2. Verkehrsflächen

- 2.1.1 Straßenbegrenzungslinie
- 2.2.1 Öffentliche Verkehrsflächen (Eigentümerweg)
- 2.4 Bereich für Ein- u. Ausfahrten; Ein- und Ausfahrten sind ausschließlich in diesem
vorgegebenen Bereich zulässig.

3. Flächen für Nebenanlagen sowie für Garagen und Stellplätze

- 3.1 Entfällt
- 3.1.1 Private Stellplätze, mit Angabe der Anzahl, z.B. 3 Stpl.
Breite/Länge pro Stellplatz = 2,50 m/5,50 m
- 3.3 Entfällt
- 3.5 Entfällt
- 3.6 Nebengebäude Sanitär- und Geräteraum mit Angabe der Firstrichtung

4. Grünordnung

Gehölzarten und Qualitäten
Für öffentliche und private Grünflächen sind ausschließlich heimische Gehölzarten zulässig. Beispielsie sind in
der nachstehenden Liste aufgeführt (in Klammern die Angabe der Mindestqualität)

- [1] Bäume I. Ordnung (Sol. mb. STH. 12/14)**
- Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
 - Fraxinus excelsior Gemeine Esche
 - Quercus robur Stiel-Eiche
 - Tilia cordata Winter-Linde

- [2] Bäume II. (Sol. mb. SU. 12/14)**
- Acer campestre Feldahorn
 - Alnus glutinosa Schwarz-Erle
 - Betula pendula Birke
 - Carpinus betulus Hainbuche
 - Sorbus aucuparia Eberesche

- [3] Sträucher (Heister 2xv. H60-100)**
- Berberis vulgaris Berberitze
 - Comus sanguinea Roter Hartriegel
 - Crataegus monogyna Eingriffl. Weißdorn
 - Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
 - Lonicera heckeroana Rote Heckenrose
 - Prunus padus Gewöhnl. Traubenkirsche
 - Rhamnus frangula Gemeiner Faulbaum
 - Sambucus nigra Schwarzer Holunder

- Comus mas Corylus avellana
- Crataegus laevigata Zweigriffl. Weißdorn
- Ligustrum vulgare Liguster
- Prunus spinosa Schlehe
- Rhamnus catharticus Kreuzdorn
- Salix caprea Sal-Weide
- Viburnum opulus Wasser-Schneeball

Zulässige Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen.
Komelkirsche
Haselnuss
Weißdorn
Liguster
Schlehe
Kreuzdorn
Sal-Weide
Wasser-Schneeball

- [4] Kletterpflanzen (Sol., 3xv. G)**
- Aristolochia macrophylla Waldrebe
 - Clematis vitalba Knöterich
 - Fallopia aubertii Efeu
 - Hedera helix Hopfen
 - Humulus lupulus Parthenocissus tric. "Veitchii" Wilder Wein
 - Parthenocissus quinquefolia Selbstkletternder Wein
 - Rubus fruticosus Brombeere

Nicht verwendet werden dürfen Lebensbäume, Zypressen und Wacholder sowie alle blau- und gelbnadellige
sowie rotlaubige Zuchtformen. Die Verwendung von Formgehölzen (z.B. Hänge-, Pyramiden oder
Stäulenformen) ist nicht zulässig.

Private Grünflächen. Für Gehölzpflanzungen sind nur heimische Gehölzarten
zulässig (Beispiele vgl. Ziffer 4.1)

- 4.5 Entfällt
- 4.6 Entfällt
- 4.7 Entfällt
- 4.9 Zu erhaltende Gehölzbestände und Einzelbäume. Ausfallende Gehölze sind
durch Pflanzungen in gleichwertiger Art zu ersetzen. Mindestqualität gemäß
Ziffer 4.1 Listen (1) und (2).
- 4.11 Heimische Einzelbäume zu pflanzen.
Mindest-Pflanzqualität gemäß Ziffer 4.1 Liste (2). Eine geringe Abweichung der
Baumstandorte von der dargestellten Lage ist zulässig. Die Verwendung von
Qualitäten der Liste (1), Ziffer 4.1 ist zulässig.
- 4.13 Flächen für die Pflanzung von Uferbegleitgehölzen in den Ausgleichsflächen
A3/A4, vgl. Ziffer 7.3 sowie die Ausführungen im Umweltbericht
- 4.14 Extensiv genutzte Uferbereiche entlang des Stallauer Grabens
- 4.15 Der in den Planzeichnungen unter Ziffer 4.9 festgesetzte, vorhandene Baum- und Strauchbestand ist zu erhalten.
Zum Schutz dieser Bäume und Sträucher sind während der Bauzeit bei Gefährdung gemäß DIN 18920
entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu veranlassen.

5. Wasser- und Feuchtflächen

- 5.1 Bach (Bestand)
- 5.2 Entfällt
- 5.2.1 Schwimmteich

6. Flächen für Landwirtschaft und Wald

- 6.2 Fläche für Landwirtschaft

7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

- 7.3 Ausgleichsflächen 3 und 4 "Extensivierung der Uferzone am Stallauer Bach"
Der verbleibende naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf wird auf Teilflächen
der Fl.-Nr. 893/899 und 1024/2, Gemarkung Oberfischbach errichtet.
Entlang des Bachlaufes wird auf Ausgleichsfläche A3 ein ca. 4-5 m und auf der
Ausgleichsfläche A4 ein 3-5 m breiter extensiver Saum entwickelt. Der beste-
hende Wiederaufwuchs wird durch die Pflanzung von Strauchgruppen und Ein-
zelbäumen ergänzt. Eine genauere Beschreibung der Maßnahmen erfolgt in der
Begründung.

8. Sonstige Planzeichen

- 8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 8.2 Verbindliche Maße, angegeben in Meter, z.B. 6,00
- 8.3 Grenze des Geltungsbereiches; außerhalb des Änderungsbereiches

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

- 1. Grundstücksgrenze mit Flurnummer, z.B. 893
- 2. Bestehende Gebäude mit Angabe der Firstrichtung
- 6. Vorhandene Wander- und Radwege mit Unterführung der B472
- 11. Nach Art. 134 BayNatSchG geschützte Biotope gemäß LP (mit amtlicher Num-
mer) und Vegetationsaufnahme Herbst 2006
- 20. Höhengrenze des vorhandenen Geländes; angegeben in Meter über
Normalnull (müNN); z.B. 705,25 m.
- 21. Bauraumnummer; z.B. 1
- 22. Sollten bei Erdarbeiten Anzeichen für eine Ablagerung oder sonstige schädliche
Bodenveränderungen ersichtlich werden, sind umgehend das Wasserwirt-
schaftsamt Weilheim, sowie das Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen zu
verständigen.
- 23. Sollten im Zuge der Erd- bzw. Aushubarbeiten Bodenkundlicher zutage
kommen, so müssen die Arbeiten unverzüglich eingestellt und die Funde dem
Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Dietramszell, den 11.05.2021 Geändert am:

Beham Architekten
Einöd 7, 83623 Dietramszell, Tel. 08027 / 413
E-Mail: info@beham-architekten.de
Internet: www.beham-architekten.de

VERFAHRENSHINWEISE

- 1. **AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 09.02.2021 die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten
Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2, Abs. 1 BauGB am
15.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. **UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan in der Fassung vom 09.02.2021 wurde gemäß
§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB mit der Begründung in der Zeit vom 24.02.2021 bis 29.03.2021
durchgeführt.
- 3. **ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**
Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger
öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.02.2021
wurde in der Zeit vom 24.02.2021 bis 29.03.2021 durchgeführt (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB).
- 3.a **ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**
Die erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen
Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom
11.05.2021 wurde in der Zeit vom 20.05.2021 bis 10.06.2021 durchgeführt
(§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB).
- 4. **SATZUNGSBESCHLUSS**
Die Gemeinde Wackersberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.07.2021 den Bebauungsplan
gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.05.2021 als Satzung beschlossen.

Wackersberg, den Jan Götzold; 1. Bürgermeister

Wackersberg, den Jan Götzold; 1. Bürgermeister

Wackersberg, den Jan Götzold; 1. Bürgermeister

Wackersberg, den Jan Götzold; 1. Bürgermeister

Wackersberg, den Jan Götzold; 1. Bürgermeister

Wackersberg, den Jan Götzold; 1. Bürgermeister

Wackersberg, den Jan Götzold; 1. Bürgermeister

Wackersberg, den Jan Götzold; 1. Bürgermeister

Wackersberg, den Jan Götzold; 1. Bürgermeister

Wackersberg, den Jan Götzold; 1. Bürgermeister

Wackersberg, den Jan Götzold; 1. Bürgermeister

Wackersberg, den Jan Götzold; 1. Bürgermeister

Wackersberg, den Jan Götzold; 1. Bürgermeister

Wackersberg, den Jan Götzold; 1. Bürgermeister

Wackersberg, den Jan Götzold; 1. Bürgermeister

Wackersberg, den Jan Götzold; 1. Bürgermeister

Wackersberg, den Jan Götzold; 1. Bürgermeister

Wackersberg, den Jan Götzold; 1. Bürgermeister

Wackersberg, den Jan Götzold; 1. Bürgermeister

Wackersberg, den Jan Götzold; 1. Bürgermeister

Wackersberg, den Jan Götzold; 1. Bürgermeister

Wackersberg, den Jan Götzold; 1. Bürgermeister

Wackersberg, den Jan Götzold; 1. Bürgermeister

Wackersberg, den Jan Götzold; 1. Bürgermeister

Wackersberg, den Jan Götzold; 1. Bürgermeister

Wackersberg, den Jan Götzold; 1. Bürgermeister

Wackersberg, den Jan Götzold; 1. Bürgermeister

Wackersberg, den Jan Götzold; 1. Bürgermeister

Gemeinde Wackersberg
Bachstrasse 8, OT Oberfischbach
83646 Wackersberg



**2. Änderung Bebauungsplan
„Blomberg“**

Beham Architekten
Einöd 7, 83623 Dietramszell
E-Mail: info@beham-architekten.de
Internet: www.beham-architekten.de

Stand : 11.05.2021