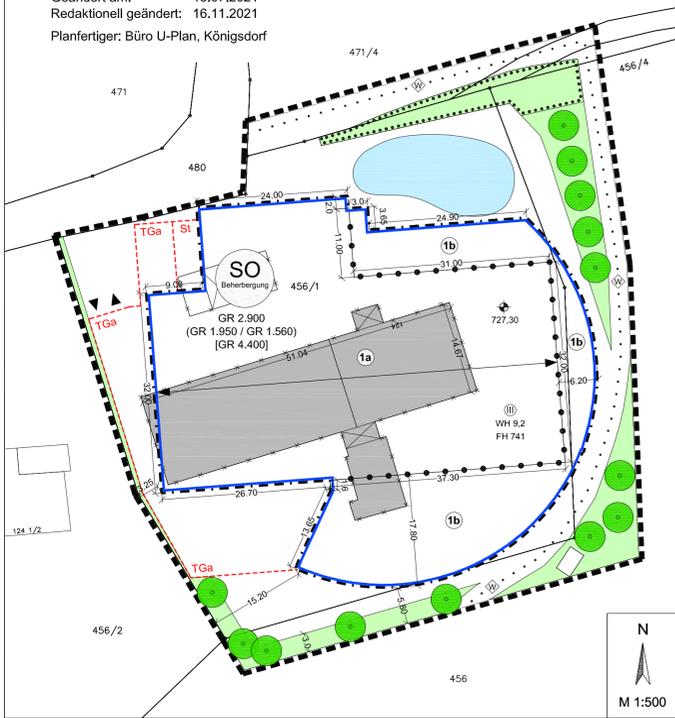


GEMEINDE WACKERSBERG

Bebauungsplan "Hotel Straß", 1. Änderung

Fassung vom: 11.05.2021
Geändert am: 13.07.2021
Redaktionell geändert: 16.11.2021
Planfertiger: Büro U-Plan, Königsdorf



A) Festsetzungen

1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Hotel Straß" ersetzt in ihrem Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan "Hotel Straß".

2. Art der baulichen Nutzung



Sondergebiet Beherbergung gemäß § 11 BauNVO
Das Baugelände 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 Fremdenbeherbergung 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 Betriebsleiterwohnung sowie von Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung und Höhenlage



Baugrenze



Anzahl der Vollgeschosse, zwingend z. B. 3
Innerhalb des Baubereiches 1b ist ausschließlich die Errichtung eines unterirdischen Anbaus sowie darunterliegend eines Tiefgaragengeschosses zulässig.



Maximal zulässige Grundfläche auf dem Baugrundstück inklusive der unterirdischen Anbauten (Baubereich 1a und 1b) in Quadratmeter, z. B. 2.900, davon 1.950 Quadratmeter für das oberirdische Hauptgebäude (Baubereich 1a) mit Dachüberstand und Balkonen sowie 1.560 Quadratmeter für das oberirdische Hauptgebäude (Baubereich 1a) ohne Dachüberstand und Balkone.



Maximal zulässige Grundfläche unter Berücksichtigung der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, z. B. 4.400.



Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens für den Baubereich 1a in Meter über NN, z. B. 727,30



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.



Maximal zulässige Firsthöhe ü. NN, z. B. 741 m.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

4. Baugestaltung

Im Sondergebiet „Beherbergung“ sind nur Einzelhäuser zulässig.

Für das Hauptgebäude (ohne Balkone und Anbauten) muss das Verhältnis Hauslänge zu Hausbreite mindestens 2 zu 1 betragen. Die Breite des Hauptgebäudes (ohne Balkone und Anbauten) darf 24,00 m nicht überschreiten.



Grenze unterschiedlicher Art der Nutzung bzw. Grenze unterschiedlicher Baubereiche



Hauptfirstrichtung



Zulässige Dachformen und Dachneigungen der Hauptgebäude: Im Baubereich 1a sind ausschließlich Satteldächer mit einer Neigung zwischen 18° und 22° zulässig. Dachüberstände sind bis zu einer Tiefe von 2 Metern zulässig.

Die unterirdischen Anbauten (Baubereich 1b) sind mit einem begrünten Flachdach mit einer Neigung zwischen 0° und 5° zu gestalten. 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 Dachpfannen in roten oder rotbraunen Grundtönen zulässig. Unzulässig sind glänzende oder reflektierende Dachziegel und Dachpfannen.



Solarenergieanlagen sind nur auf Dächern zulässig. Die Module müssen in die Dachhaut integriert sein oder auf der Dachhaut auflegen. Eine Aufständerung oder eine andere Neigung als die der Dachfläche ist unzulässig.

5. Stellplätze und Nebenanlagen mit festgelegter Lage



Private Stellplätze
Die privaten Stellplätze sind mit wasserundurchlässigen Belägen auszubilden (z.B. Schotterrasen, durchlässiges Verbundsteinpflaster, Pflaster mit Rasenfuge, Dränpflaster, wassergebundene Decke oder ähnlichem). Für behindertengerechte Stellplätze dürfen auch andere Beläge Verwendung finden.



Tiefgarage (mit festgelegter Lage)
Die eingehauste Tiefgarageneinfahrt ist als begrüntes Flachdach zu gestalten. Die oberirdisch gelegenen Außenwände der Tiefgarageneinfahrt sind mit heimischen Gehölzen oder Rankpflanzen vollständig zu begrünen. Die Begrünung der Tiefgarage ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.



Nebenanlage „Swimmingpool“
Auf dem Flurstück 456/1, Gemarkung Oberfischbach ist die Errichtung eines maximal 250 m² großen Swimmingpools als geschlossenes System (ohne Austausch zum umliegenden Erdreich und Grundwasser) zulässig. Das Umfeld des Swimmingpools ist gärtnerisch zu gestalten und extensiv ohne Düngung zu nutzen. Die tatsächliche Lage kann von dem im Plan dargestellten Standortvorschlag kleinräumig abweichen.

6. Grünordnung



Zu pflanzender Baum
Geringfügige Abweichungen von dem gemäß Planzeichen festgesetzten Standort sind zulässig. Mindestpflanzqualität: Standortgerechter und heimischer Laubbau (vgl. Pflanzliste unter Hinweisen), 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.



Die innerhalb der Fläche stehenden Laubbäume sind zu erhalten. Etwaige Ausfälle sind gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.



Private Grünfläche
Die privaten Grünflächen sind zu mindestens 30 Prozent der Fläche mit standortgerechten und heimischen Sträuchern zu bepflanzen (vgl. Pflanzliste unter Hinweisen). Die per Planzeichen festgesetzten Bäume werden dabei angerechnet. Mindestpflanzqualität: Sträucher, 2xv ohne Ballen, Höhe 100-150 cm



Außerhalb der privaten Grünflächen sind je angefangene 200 m² Fläche, die nicht durch Stellplätze, Wege, Zufahrten und Nebenanlagen über- oder unterbaut sind, je 1 Baum und 3 Sträucher zu pflanzen (vgl. Pflanzliste unter Hinweisen).



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 sichtbaren Höhe von 3,7 Meter.
- entlang der westlichen Plangebietsgrenze zur Anbindung an das höhergelegene Grundstück 456/2, Gemarkung Oberfischbach bis zu einer maximalen sichtbaren Höhe von 4,7 Meter.
Die genannten Mauerflächen sind als Natursteinmauern oder als mit Naturstein oder mit Holz verbundene Betonmauern auszubilden und mit Rankpflanzen und/oder Vorpflanzungen zu versehen.



Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen
Der naturschutzrechtliche Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung 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



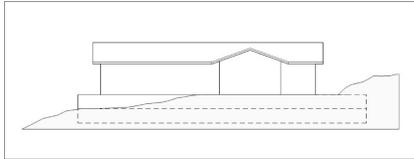
Maßzahl, z. B. 3,00 m



Wanderweg

B) Hinweise

Schemaskizze: Ansicht Traufseite im Norden mit unterirdischem Anbau



Flurstücksnummer, z. B. 456/1



Flur- und Nutzungsgrenzen



Bestehendes Hauptgebäude



Abzureißendes Gebäude



Baubereich mit Bezeichnung, z.B. 1a



Grundwasser
Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist dafür vorab beim Landratsamt Bad Tölz – Wolftratshausen eine entsprechende Erlaubnis gemäß Art. 15 bzw. Art. 70 BayWG einzuholen.



Niederschlagswasserbeseitigung
Das auf Dach- und Hofflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern. Die Rückhaltung des Niederschlagswassers in Zisternen zur Gartenbewässerung ist zulässig.

Mit dem Bauantrag ist ein Nachweis über die schadhose Versickerung des Niederschlagswassers vorzulegen. Sollte eine genehmigungspflichtige Grundwasserbenutzung vorliegen, ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Bad Tölz – Wolftratshausen eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen. 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.



Altlastenverdachtsflächen
Für den Bereich des Plangebietes sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung (Altlast) hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mittelungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG).



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)
Alnus glutinosa (Schwarzalre)
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 (Hundsrose)
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)



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.



Mit den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne 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.



Immissionsschutz
Die Verträglichkeit der geplanten Hotelanlage wurde entsprechend den Anforderungen der TA-Lärm bzw. der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmverordnung) in der schalltechnischen Untersuchung, Bericht-Nr. 221050/1n vom 13.07.2021 des Ingenieurbüros Greiner nachgewiesen.

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.

Der Schallemissionspegel der geplanten haustechnischen Anlagen (Abluft Gastronomie, HLS-Anlage, Tiefgarage Zu- und Abluft usw.) ist so zu begrenzen, 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 Schallemissionspegel auf folgende Werte zu begrenzen:

- Abluft Küche: Lwa ≤ 75 dB(A) tags / 75 dB(A) nachts
- HLS Anlage: Lwa ≤ 80 dB(A) tags / 70 dB(A) nachts
- TG Ab- / Zuluft: Lwa ≤ 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.

Artenschutz

In Bezug auf den Artenschutz sind die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung des Büros R2 Landschaftsarchitektur vom 14.08.2018 zu beachten.

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.

D) Ordnungswidrigkeiten

Zu widerhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO.

Zu widerhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für Bepflanzungen 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

Der Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 09.03.2021 gefasst und am 15.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan i.d.F. vom 11.05.2021 hat in der Zeit vom 20.05.2021 bis 22.06.2021 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan in der Fassung vom 11.05.2021 hat in der Zeit vom 20.05.2021 bis 22.06.2021 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan i.d.F. vom 13.07.2021 hat in der Zeit vom 03.08.2021 bis 06.09.2021 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 03.08.2021 bis 06.09.2021 ausgeführt (Parallelbeteiligung nach § 4 a Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F. vom 16.11.2021 wurde am 21.12.2021 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

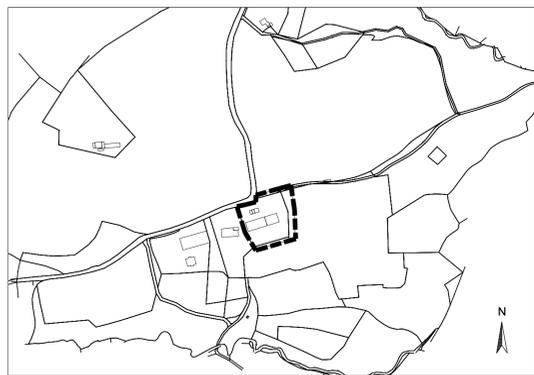
Gemeinde Wackersberg, den .....
Jan Göhzold (1. Bürgermeister) Siegel

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 23.12.2021; 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 16.11.2021 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Gemeinde Wackersberg, den .....
Jan Göhzold (1. Bürgermeister) Siegel

Immissionsschutz
Die Verträglichkeit der geplanten Hotelanlage wurde entsprechend den Anforderungen der TA-Lärm bzw. der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmverordnung) in der schalltechnischen Untersuchung, Bericht-Nr. 221050/1n vom 13.07.2021 des Ingenieurbüros Greiner nachgewiesen.

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. 81 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
Redaktionell geändert: 16.11.2021

Planfertiger:
Planungsbüro U-Plan
Moosestr. 16,
82549 Königsdorf
Tel. 08179/925540
Fax 08179/925545
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

