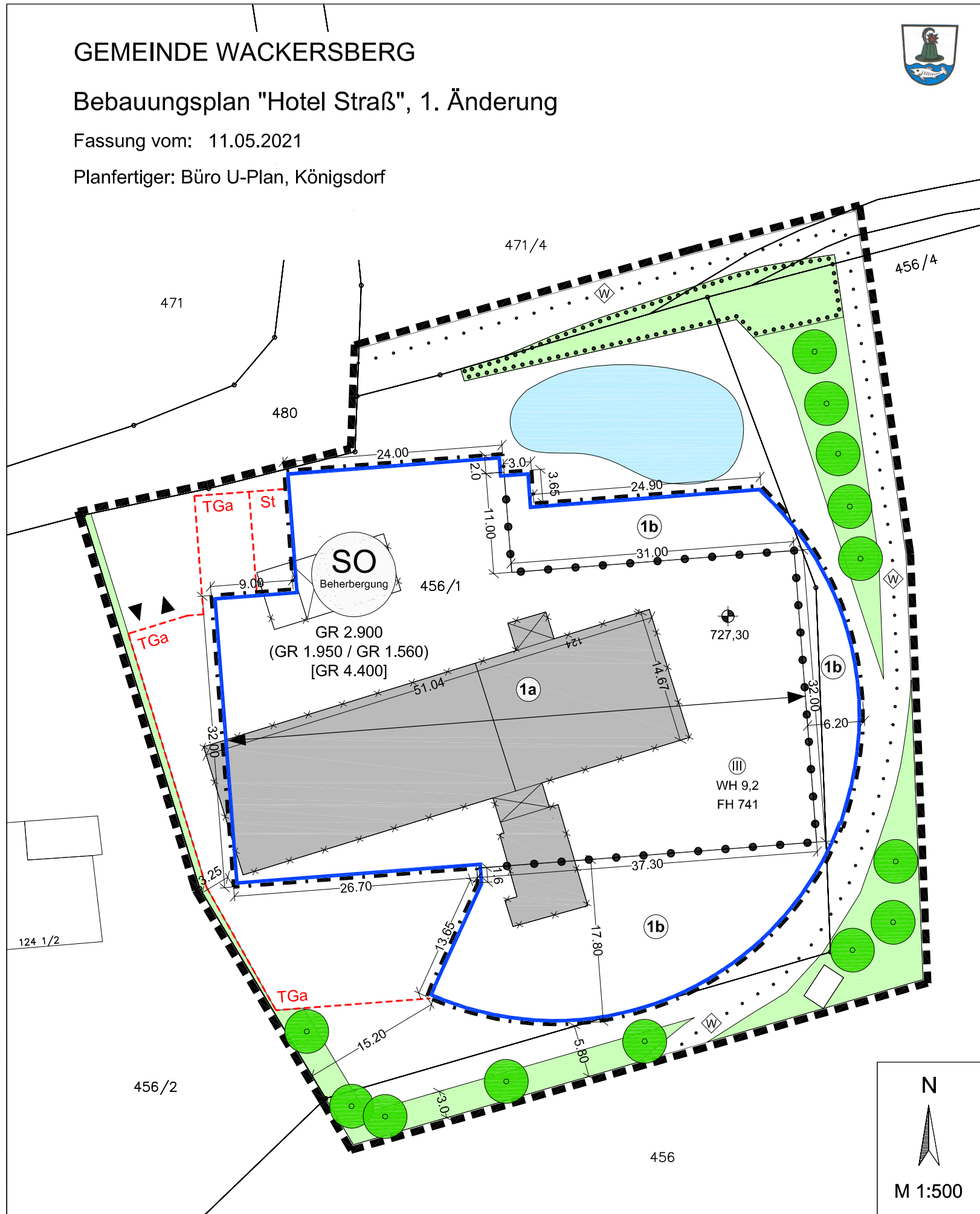




A) Festsetzungen

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 vorwiegend vorübergehenden Aufenthalt zum Zweck der Erholung im Beherbergungsbetrieb mit bis zu 70 vermieteten Ferienwohnungen. Zulässig ist die Errichtung eines Beherbergungsbetriebes mit allen notwendigen Nebenräumen für die Versorgung der Gäste, eines Wellnessbereiches mit Schwimmbad sowie Räumen für Verwaltung und Personal. Darüber hinaus sind die Errichtung einer Betriebsleiterwohnung mit einer maximal zulässigen Gesamt-fläche von 120 m² sowie Einrichtungen im Sinne von § 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 unterir-dischen Anbaus sowie darunterliegend eines Tiefgaragengeschosses zulässig.
- 3.3 Maximal zulässige Grundfläche auf dem Baugrundstück inklusive der unterir-dischen 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-grünten Flachdach mit einer Neigung zwischen 0° und 5° zu ge-stalten. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- 4.6 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.
- 4.7 Solarenergieanlagen sind nur auf Dächern zulässig. Die Module müssen in die Dachhaut integriert sein oder auf der Dachhaut auf-liegen. Eine Aufständigung 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. Schotterterrassen, 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. Immissionsschutz

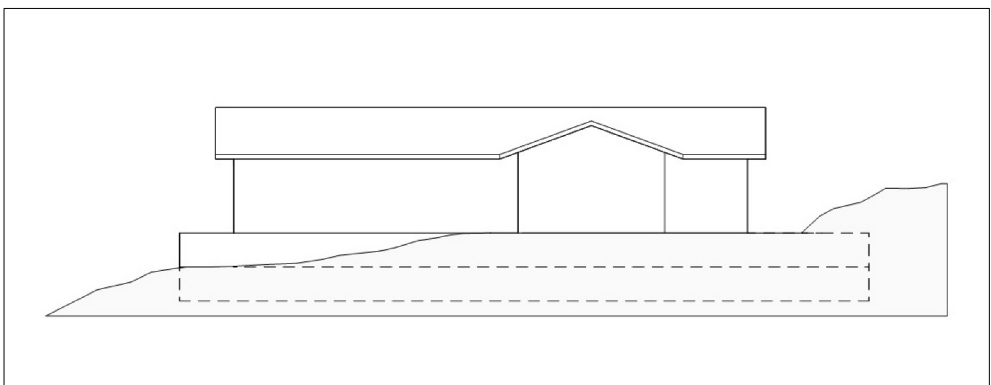
- 7.1 Für den Bebauungsplan Hotel „Straß“ wurde die Verträglichkeit der Hotel-anlage entsprechend der Anforderungen der TA Lärm bzw. der 18. BImSchV in der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 218086 / 4 vom 29.08.2018, welche durch die Stellungnahme Nr. 218086/5 vom 19.09.2018 und Nr. 218086/7 vom 03.01.2019 des Ingenieurbüros Greiner ergänzt wurde, nachgewiesen. Die Schallschutzgutachten des Ingenieurbüros Greiner sind fester Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Die Ergebnisse der schalltechnischen Verträglichkeitsstudie haben auch für die hier vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hotel Straß“ Bestand.

8. Sonstige Festsetzungen

- 8.1 Maßzahl, z. B. 3,00 m
- 8.2 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 – Wolftratshausen 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 – Wolftratshausen 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)

Alnus 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 (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)

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 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.

13. Immissionsschutz
- Für den Bebauungsplan „Hotel Straß“ wurde die Verträglichkeit der Hotel-anlage entsprechend der Anforderungen der TA Lärm bzw. der 18. BImSchV in der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 218086 / 4 vom 29.08.2018, welche durch die Stellungnahme Nr. 218086/5 vom 19.09.2018 und Nr. 218086/7 vom 03.01.2019 des Ingenieurbüros Greiner nachge-wiesen.
- Die Ergebnisse der Beurteilung im Rahmen der schalltechnischen Verträ-g-lichkeitsstudie haben auch für die hier vorliegende 1. Änderung des Bebau-ungsplanes „Hotel Straß“ Bestand.

Baugenehmigungsverfahren:

Die Berechnungen haben gezeigt, dass bei einem Emissionsansatz gemäß Punkt 4 dieses Berichts die Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. der 18. BImSchV an der angrenzenden Wohnbebauung eingehalten werden können. Die im Folgenden genannten Maßnahmen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu be-achten:

Beherbergungsbetrieb

Haustechnische Anlagen

Der Schalleistungspegel der geplanten haustechnischen Anlagen (Außen-geräte Küche bzw. Klima usw.) ist so zu begrenzen, dass die Immissions-richtwerte der TA Lärm während der Tages- und Nachtzeit an den maß-gebenden Immissionsorten um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind die zulässigen Schalleistungspegel auf folgende Werte zu begrenzen:

- HLS Küche LWA ≤ 75 dB(A) tags / nachts Betriebsruhe
- HLS Lüftung LWA ≤ 80 dB(A) tags und 70 dB(A) nachts

Anlieferung

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

Artenschutz

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

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

Jan Göhzold
(1. Bürgermeister)

Siegel

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).

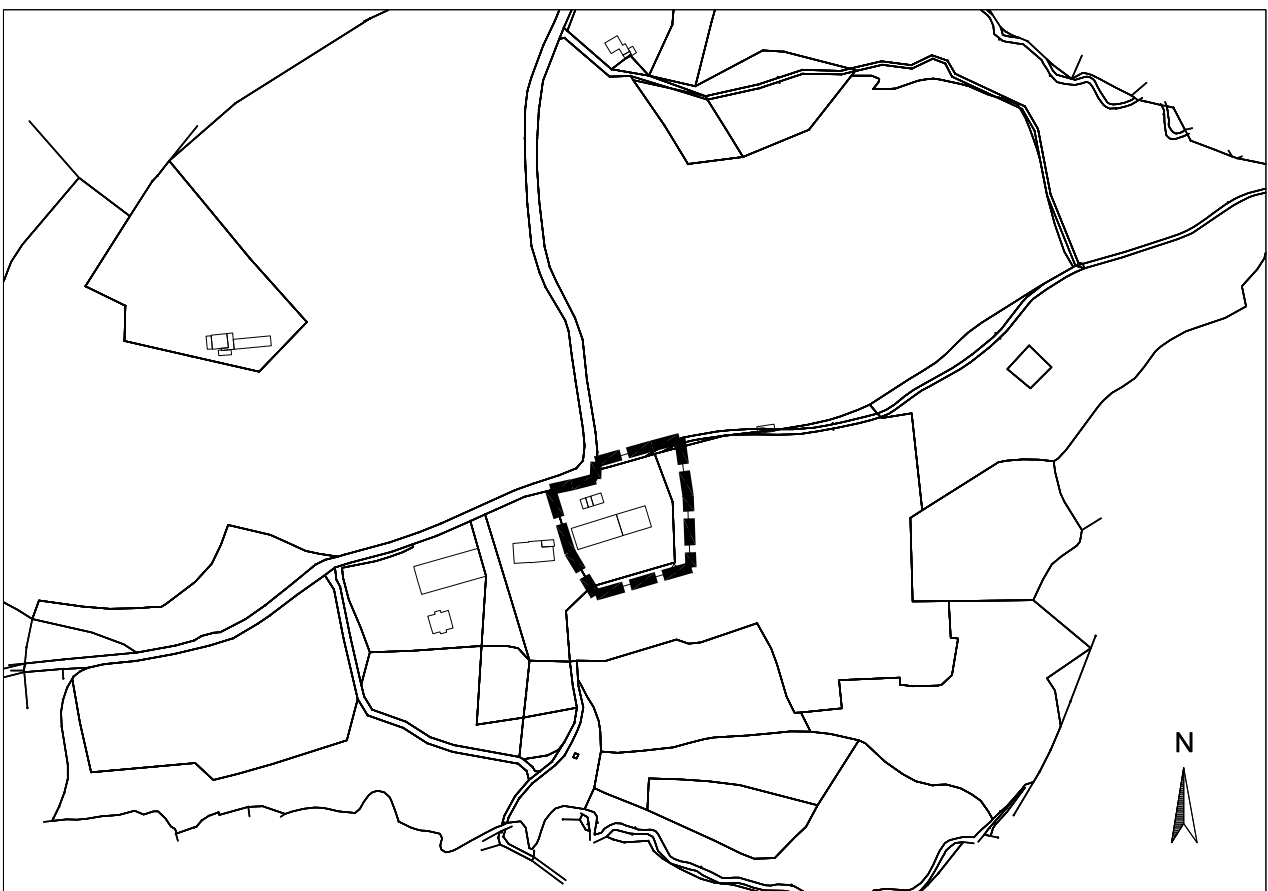
Gemeinde Wackersberg, den

Jan Göhzold
(1. Bürgermeister)

Siegel

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

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