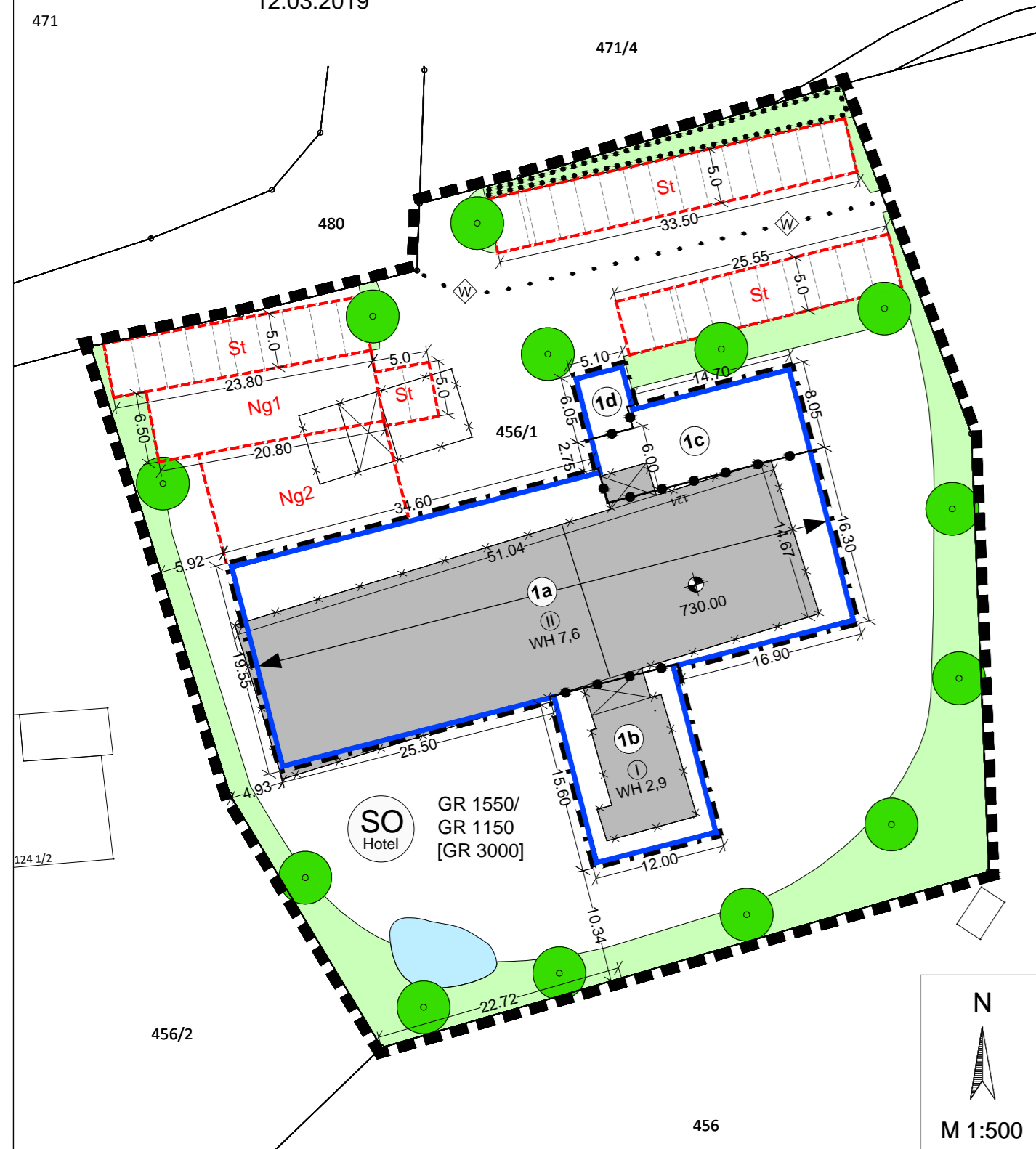


GEMEINDE WACKERSBERG

Bebauungsplan "Hotel Straß"

Fassung vom: 11.09.2018
Geändert am: 04.12.2018
08.01.2019
12.03.2019



A) Festsetzungen

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Sondergebiet Hotel gemäß § 11 BauNVO. Zulässig ist die Errichtung eines Hotels Garni mit Wellnessbereich (Sauna und Fitness) sowie einer Betriebsleiterwohnung.

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Baugrenze
- 3.2 Anzahl der Vollgeschosse, zwingend z. B. 2 Innerhalb des Baubereiches 1c ist ausschließlich die Errichtung eines unterirdischen Anbaus zulässig.
- 3.3 Innerhalb des Baubereiches 1d ist die Errichtung eines mit einem Glasdach überdachten Hauszugangs mit einer maximalen Wandhöhe von 2,75 m zulässig. Als unterer Punkt zur Ermittlung der Wandhöhe wird eine Höhe von 726,50 m ü. NN festgesetzt. Für den oberen Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe gilt Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO.
- 3.4 GR 1.150 / Maximal zulässige Grundfläche auf dem Baugrundstück in Quadratmeter, z. B. 1.550, davon 1.150 Quadratmeter für das Hauptgebäude (Baubereiche 1a und 1b) ohne Terrassen.
- 3.5 [GR 3000] Maximal zulässige Grundfläche unter Berücksichtigung der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, z. B. 3.000.
- 3.6 Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens für die Baubereiche 1a und 1b in Meter über NN, z. B. 730.
- 3.7 WH 7,60 Maximal zulässige Wandhöhe in Meter, gemessen von der festgelegten Oberkante des fertigen Fußbodens (s. Festsetzung 3.6) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, z. B. 7,60 m.
- 3.8 Die maximale Firsthöhe beträgt 741 m ü. NN.
- 3.9 Für Stängiebel, die nur im Baubereich 1a zulässig sind, beträgt die maximal zulässige Wandhöhe 8,70 m.
- 3.10 Die Abstandflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

4. Baugestaltung

- 4.1 Im Sondergebiet „Hotel“ sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 4.2 Grenze unterschiedlicher Art der Nutzung bzw. Grenze unterschiedlicher Baubereiche
- 4.3 Hauptfirstrichtung

4.4 Zulässige Dachformen und Dachneigungen der Hauptgebäude: Im Baubereich 1a sind ausschließlich Satteldächer mit einer Neigung zwischen 24° und 27° zulässig. Stängiebel müssen die gleiche Dachneigung wie das Dach des Hauptgebäudes aufweisen.

Im Baubereich 1b ist für den geplanten Anbau im Süden mit einer Grundfläche von maximal 11,00 x 11,00 m ein Zeltdach mit einer Neigung zwischen 24° und 27° zulässig. Für den Zwischengang, welcher den Anbau im Süden mit dem Baubereich 1a verbindet, ist ein begrüntes Flachdach mit einer Neigung zwischen 0° und 5° zulässig. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Der Baubereich 1c ist mit einem begrüntem Flachdach mit einer Neigung zwischen 0° und 5° zu gestalten. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

4.5 Zulässigkeit von Stängiebeln: Im Baubereich 1a sind je Dachseite des Hauptgebäudes bis zu maximal 3 Stängiebel mit einer Breite von maximal je 7,25 m zulässig. Zwischen der Firstlinie des Stängiebels und der Firstlinie des Hauptgebäudes ist mindestens ein Abstand von 0,4 m einzuhalten. Auf jeder Dachseite sind die Stängiebel hinsichtlich ihrer Breite und Höhe sowie ihrer Gestaltung identisch auszubilden und hinsichtlich ihrer Abstände zueinander symmetrisch anzuordnen.

4.6 Mit Ausnahme der Bereiche, für die begrünte Flachdächer bzw. Glasdächer zulässig sind, sind Dacheindeckungen nur als Dachziegel oder Dachpfannen in roten oder rotbraunen Grundtönen zulässig. Unzulässig sind glänzende oder reflektierende Dachziegel und Dachpfannen.

Im Baubereich 1a ist angrenzend an den Dachfirst nord- und südseitig der Einbau von jeweils 3 Oberlichtbändern aus Glas zulässig. Die einzelnen Oberlichtbänder sind in symmetrischer Anordnung zwischen den Stängiebeln zu positionieren. Sie dürfen in Firstrichtung jeweils eine maximale Länge von 4,5 m und auf jeder Dachseite jeweils eine maximale Breite von 1,3 m nicht überschreiten.

Im Baubereich 1b ist für das Zeltdach im zentralen Firstbereich eine Ausbildung aus Glas mit einer Seitenlänge von maximal 1,5 m zulässig.

4.7 Solarenergieanlagen sind nur auf Dächern zulässig. Die Module müssen in die Dachhaut integriert sein oder auf der Dachhaut aufliegen. 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 und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (z. B. Schotterterrassen, durchlässiges Verbundsteinpflaster, Pflaster mit Rasenfuge, Dränpflaster, wassergebundene Decke oder ähnlichem).

5.2 Nebengebäude für Sportgeräte und Müllaufbewahrung (mit festgelegter Lage) Im Sondergebiet „Hotel“ ist in dem gekennzeichneten Bereich die Errichtung eines Nebengebäudes für die Aufbewahrung von Sportgeräten und für die Müllaufbewahrung mit folgenden baulichen Merkmalen zulässig:

Höhenlage und Wandhöhe: Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt auf der Nordseite des Nebengebäudes 5,5 m. Als unterer Punkt zur Ermittlung der Wandhöhe wird nordseitig eine Höhe von 728,50 m ü. NN festgesetzt. Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt auf der Südseite des Gebäudes 3 m. Als unterer Punkt zur Ermittlung der Wandhöhe wird südseitig eine Höhe von 731,00 m ü. NN festgesetzt. Für den oberen Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe gilt Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO.

Dachform und Dachneigung: Das Nebengebäude für Sportgeräte und Müllaufbewahrung ist mit einem Satteldach mit gleicher Neigung wie das Hauptgebäude auszuführen. Für Haupt- und Nebengebäude sind dieselben Materialien und Farbtöne für die Dacheindeckung zu verwenden. Alternativ zur Ausbildung eines Satteldaches ist eine Ausbildung als begrüntes Flachdach mit einer Neigung zwischen 0° und 5° zulässig.

5.3 Erweiterung Fahrradhaus / Keller Innerhalb des gekennzeichneten Bereiches ist ausschließlich die Errichtung eines unterirdischen Anbaus mit einem begrüntem Flachdach mit einer Neigung zwischen 0° und 5° zulässig. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

6. Grünordnung

- 6.1 Zu pflanzender Baum Geringfügige Abweichungen zu dem gemäß Planzeichen festgesetzten Standort sind zulässig. Mindestpflanzqualität: Standortgerechter und heimischer Laubbau (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 50 Prozent der Fläche mit standortgerechten und heimischen Sträuchern zu bepflanzen (vgl. Pflanzliste unter Hinweise). Mindestpflanzqualität: Sträucher, 2xv ohne Ballen, Höhe 100-150 cm. Die private Grünfläche darf zur Anlage von 2 Aussichtspunkten, eines Fußweges zum Golfplatz und eines Teiches im maximalen Umfang von gesamt 80 m² unterbrochen werden. Die Aussichtspunkte und der Weg sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden.

6.4 Außerhalb der privaten Grünflächen sind je angefangene 200 m² Fläche, die nicht durch Stellplätze, Wege, Zufahrten und Nebenanlagen überbaut oder unterbaut sind, je 1 Baum und 3 Sträucher zu pflanzen (vgl. Pflanzliste unter Hinweise). Die per Planzeichen festgesetzten Bäume werden dabei angerechnet.

6.5 Im Sondergebiet „Hotel“ 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 1d bis zu einer maximal sichtbaren Höhe von 1 Meter zur Einfassung unmittelbar anschließender Pflanzzonen sowie zur Gestaltung einer repräsentativen Eingangssituation, - im Bereich der beiden Stellplätze, die östlich an das Nebengebäude, - Quercus robur (Stieleiche) Quercus petraea (Traubeneiche) Tilia cordata (Winterlinde) Tilia platyphyllos (Sommerlinde) Alnus glutinosa (Schwarzzerle) Salix spec. (Weiden) Obstbäume

7. Immissionsschutz

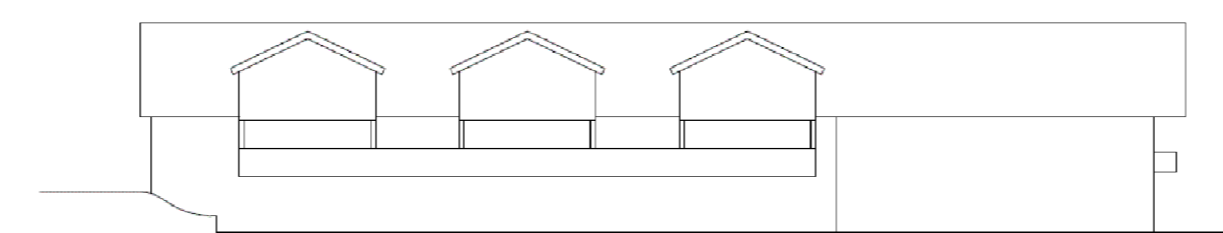
7.1 Die Verträglichkeit der Hotelanlage wurde entsprechend der Anforderungen der TA Lärm bzw. der 18. BImSchV in der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 218086/4 vom 29.08.2018, welche durch die Stellungnahme Nr. 218086/5 vom 19.09.2018 und Nr. 218086/7 vom 03.01.2019 des Ingenieurbüros Greiner nachgewiesen. Die Schallschutzgutachten des Ingenieurbüros Greiner sind fester Bestandteil des Bebauungsplanes.

8. Sonstige Festsetzungen

- 8.1 Maßzahl, z. B. 5,00 m
- 8.2 Wanderweg

B) Hinweise

1. Schemaskizze Stängiebel: Ansicht Traufseite im Süden



2. Flurstücksnummer, z. B. 451/1
3. Flur- und Nutzungsgrenze
4. Bestehendes Hauptgebäude
5. Abzureißendes Gebäude
6. Vorschlag Stellplatzabgrenzung
7. Baubereich mit Bezeichnung, z. B. 1a
8. Wasserfläche (Teich)
9. Grundwasser ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung flattendin muss, ist dafür vorab beim Landratsamt Bad Tölz - Wolfrahusen eine entsprechende Erlaubnis gemäß Art. 15 bzw. Art. 70 BayWG einzuholen.
10. 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 schadlose Versickerung des Niederschlagswassers vorzulegen. Sollte eine genehmigungspflichtige Grundwasserbenutzung vorliegen, ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Bad Tölz - Wolfrahusen 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.
11. 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 (Mittelteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG).
12. 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)
Fraxinus alnus (Faulbaum)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Prunus padus (Traubeneiche)
Quercus robur (Stieleiche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
Alnus glutinosa (Schwarzzerle)
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 avium (Vogel-Kirsche)
Prunus padus (Traubeneiche)
Prunus spinosa (Sleehle)
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)

13. 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.

14. Mit den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne vorzulegen, aus denen mindestens die Höhenlage der Gebäude, die Lage und Ausführung der Zufahrten, Wege sowie der Stellplätze, Nebengebäude und die vorgesehene Pflanzmaßnahmen hervorgehen.

15. Immissionsschutz Die Verträglichkeit der Hotelanlage wurde 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 nachgewiesen.

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 beachten:

Hotel Bergeblick

Haustechnische Anlagen

Der Schalleistungspegel der geplanten haustechnischen Anlagen (Außengeräte Küche bzw. Klima 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 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.

16. 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 Bauvorschriften 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 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

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 03.07.2018 gefasst und am 21.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan i.d.F. vom 11.09.2018 hat in der Zeit vom 18.10.2018 bis 19.11.2018 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan in der Fassung vom 11.09.2018 hat in der Zeit vom 18.10.2018 bis 19.11.2018 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan i.d.F. vom 08.01.2019 hat in der Zeit vom 25.01.2019 bis 26.02.2019 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 25.01.2019 bis 25.02.2019 ausgeführt (Parallelbeteiligung nach § 4 a Abs. 2 BauGB).

Die eingegangenen Stellungnahmen im Auslegungszeitraum sind in der Sitzung am 12.03.2019 i.d.F. des Bebauungsplanes vom 12.03.2019 behandelt und eingearbeitet worden

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F. vom 12.03.2019 wurde am 12.03.2019 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Gemeinde Wackersberg, den

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

1. Bürgermeister Siegel

Gemeinde Wackersberg

Bebauungsplan "Hotel Straß"



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: 11.09.2018
Geändert am: 04.12.2018
08.01.2019
12.03.2019

Planfertiger:

Planungsbüro U-Plan
Moosurach 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

