



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 Baugesetzbuch (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. Differenzfolge entspricht dem Bebauungsplan der Urfassung. 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 Übernachtungsmöglichkeit, ein gastronomischer Betrieb mit den zugehörigen Lager- und Betriebsräumen und Freibewirtschaftungsflächen, sowie ein Sanitärgebäude.
 - 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 50m². 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 Freibewirtschaftungsfläche 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 erdigeschossiger Putzdaachbau 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 Holzständerkonstruktion. 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 = 2,50/5,50 m
 - 3.3 Entfällt
 - 3.5 Entfällt
 - 3.6 Nebengebäude Sanitär- und Geräteraum mit Angabe der Firstrichtung
- 4. Grünordnung**
 - 4.1 Gehölzarten und Qualitäten
Für öffentliche und private Grünflächen sind ausschließlich heimische Gehölzarten zulässig. Beispiele sind in der nachstehenden Liste aufgeführt (in Klammern dies Angabe der Mindestqualität)

(1) Bäume I. Ordnung (Sol. mb. StU. 12/14) Acer pseudoplatanus Fraxinus excelsior Quercus robur Tilia cordata Berg-Ahorn Gemeine Esche Stiel-Eiche Winter-Linde	(2) Bäume II. (Sol. mb. StU. 12/14) Acer campestre Alnus glutinosa Betula pendula Carpinus betulus Sorbus aucuparia Feldahorn Schwarz-Erle Birke Hainbuche Eberesche	(3) Sträucher (Heister 2zv. H60-100) Berberitze Roter Hartnagel Eingriff. Weißdorn Pfaffenhütchen Rote Heckenkirsche Gewöhnl. Traubenkirsche Gemeiner Faulbaum Schwarzer Holunder Comus mas Corylus avellana Crataegus laevigata Ligustrum vulgare Prunus spinosa Rhamnus catharticus Salix caprea Viburnum opulus Kornelkirsche Haselnuss Zweigriff. Weißdorn Gewöhnl. Liguster Schliehe Kreuzdorn Sal-Weide Wasser-Schneeball
--	---	--

- 4.2 Nicht verwendet werden dürfen Lebensbäume, Zypressen und Wacholder sowie alle blau- und gelbnadelige sowie rotlaubige Zuchtformen. Die Verwendung von Formgehölzen (z.B. Hänge-, Pyramiden oder Säulenformen) ist nicht zulässig.
- 4.3 Private Grünflächen. Für Gehölzplantagen 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 Bachlaufs wird auf Ausgleichsfläche A3 ein ca. 4-5 m und auf der Ausgleichsfläche A4 ein 3-5 m breiter extensiver Saum entwickelt. Der bestehende Weidenaufwuchs wird durch die Pflanzung von Strauchgruppen und Einzelbäumen 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. 13d BayNatSchG geschützte Biotope gemäß LP (mit amtlicher Nummer) und Vegetationsaufnahme Herbst 2006
 20. Höhenlinienlinie 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 Wasserwirtschaftsamt Weilheim, sowie das Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen zu verständigen.
 23. Sollten im Zuge der Erd- bzw. Aushubarbeiten Bodenkundlerner zutage kommen, so müssen die Arbeiten unverzüglich eingestellt und die Funde dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Dieteramszell, den 09.02.2021 Geändert am:

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

- ### VERFAHRENSHINWEISE
1. **AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom xx.xx.2020 die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 23 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2, Abs. 1 BauGB am xx.xx.2020 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 xx.xx.2021 bis xx.xx.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 xx.xx.2021 bis xx.xx.2021 durchgeführt (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB).
 4. **SATZUNGSBESCHLUSS**
Die Gemeinde Wackersberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom xx.xx.2021 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.2021 als Satzung beschlossen.
- Wackersberg, den Ian Götzold, 1. Bürgermeister
5. **SCHLUSSBEKANNTMACHUNG**
Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am xx.xx.2021. Dabei wurde auf die Erhebbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Ferner wurden dort auch die vorgeschriebenen Hinweise gem. § 44, Abs. 5 und § 215, Abs. 2 BauGB aufgenommen.
Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom xx.xx.2021 in Kraft (§ 10 BauGB).
- Wackersberg, den Ian Götzold, 1. Bürgermeister

Gemeinde Wackersberg
Bachstrasse 8, OT Oberfischbach
83646 Wackersberg



2. Änderung Bebauungsplan „Blomberg“

Beham Architekten
Einöd 7, 83623 Dieterszell,
Tel. 08027/413 + 298
info@beham-architekten.de
www.beham-architekten.de

Stand : 09.02.2021