



## 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 Sonderegebiet 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 m<sup>2</sup>.
    - 1.2.2.1a Jurte  
Die max. Grundfläche beträgt jeweils 45 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>.
    - 1.2.2.2a Gastronomischer Betrieb  
Die max. Grundfläche für das Gebäude einschl. einer Jurte als Gastraum und der Freibewirtungsfläche  
beträgt je 100 m<sup>2</sup>. 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 Holzscherengerüstkonstruktion.  
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. Beispiele 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 mas           | Kornelkirsche         |
| Comus sanguinea      | Roter Hartriegel        | Corylus avellana    | Haselnuss             |
| Crataegus monogyna   | Eingriffel. Weißdorn    | Crataegus laevigata | Zweigriffel. Weißdorn |
| Euonymus europaeus   | Pflaumenhülchen         | Ligustrum vulgare   | Gewöhnl. Liguster     |
| Lonicera heckleriana | Rote Heckenkirsche      | Prunus spinosa      | Schlehe               |
| Prunus padus         | Gewöhnl. Traubenkirsche | Rhamnus catharticus | Kreuzdorn             |
| Rhamnus frangula     | Gemeiner Faulbaum       | Salix caprea        | Sal-Weide             |
| Sambucus nigra       | Schwarzer Holunder      | Viburnum opulus     | Wasser-Schneeball     |
- Zugelassene Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen.

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

4.2 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.

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 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  
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. 134 BayNatSchG geschützte Biotope gemäß LP (mit amtlicher Num-  
mer) und Vegetationsaufnahme Herbst 2006
20. Höhenrichtlinie des vorhandenen Geländes; angegeben in Meter über  
Normalnull (müNN); z.B. 705,25 m.
21. Bauzonennummer; z.B. 1
22. Sollten bei Erdarbeiten Anzeichen für eine Ablagerung oder sonstige schädliche  
Bodenveränderungen ersichtlichen, 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 .....2021 bis .....2021 durchgeführt  
(§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB).
4. SATZUNGSBESCHLUSS  
Die Gemeinde Wackersberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom x.xx.2021 den Bebauungsplan  
gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .....2021 als Satzung beschlossen.

Wackersberg, den .....  
Jan Götzold; 1. Bürgermeister

Wackersberg, den .....  
Jan Götzold; 1. Bürgermeister

**Gemeinde Wackersberg**  
Bachstrasse 8, OT Oberfischbach  
83646 Wackersberg



## 2. Änderung Bebauungsplan „Blomberg“

**B** Beham Architekten  
Einöd 7, 83623 Dietramszell  
E-Mail: info@beham-architekten.de  
T 08027 413 www.beham-architekten.de

Stand : 11.05.2021