



BEBAUUNGSPLAN BLOMBERG Gemeinde Wackersberg

1. 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. Ziffernfolge entspricht dem Bebauungsplan der Urfassung. Ansonsten verbleibt es beim ursprünglichen Bebauungsplan, in Kraft seit _____.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

- Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweisen, Abstandsflächen, Gestaltung**
 - Art der baulichen Nutzung
 - 1.1.1 Sondergebiet für Freizeit und Erholung (§ 13 BauNVO).
Zulässig ist die Errichtung von 50m (Nomadenzelte) als touristische Übernachtungsmöglichkeit, ein gastronomischer Betrieb mit den zugehörigen Lager- und Betriebsräumen und Freibewirtschaftungsflächen, sowie ein Sanitärgebäude.

- Maß der Nutzung
 - 1.2.1.1 **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.
 - 1.2.1.1b **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 Die max. Grundfläche für den Raum 1 beträgt 200 m²
 - 1.2.2.1 **Gastronomischer Betrieb**
Die max. Grundfläche für das Gebäude und die Freibewirtschaftungsfläche beträgt je 100 m². Die max. Wandhöhe, gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, beträgt 3,75 m.

- 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 erdgeschossiger Pultdachanbau 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).

- 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.

- 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

- 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 | Berg-Ahorn |
| Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Tilia cordata | Winter-Linde |

- (2) **Bäume II. (Sol. mB. StU. 12/14)**
- | | |
|------------------|--------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Alnus glutinosa | Schwarz-Erle |
| Betula pendula | Birke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |

- (3) **Sträucher (Heister 2zv. 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 | Pfaffenhütchen | Ligustrum vulgare | Gewöhnl. Liguster |
| Lonicera xylosteum | 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-Schneebeere |

Standortgerechte Arten und Sorten von Wildstrüchern und Wildrosen.

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

- 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 erbracht. Entlang des Bachlaufs wird auf Ausgleichsfläche A3 ein ca. 4-5 m und auf der Ausgleichsfläche A4 ein 3-5 m breiter extensiv Saum entwickelt. Der bestehende Weidenauflauf 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 Änderungsbereichs

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 antiehrlicher Nummer) und Vegetationsaufnahme Herbst 2006
20. Höhengrenze 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. Ausubarbeiten Bodenkemler zutage kommen, so müssen die Arbeiten unverzüglich eingestellt und die Funde dem Landratsamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Dietramszell, den 18.06.2019 Geändert am: 13.08.2019

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

VERFAHRENSHINWEISE

1. **AUFSTELLUNGSBESCHLUS**
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.06.2019 die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2, Abs.1 BauGB am 17.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. **UNTERSUCHUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan in der Fassung vom 18.06.2019 wurde gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB mit der Begründung in der Zeit vom 04.07.2019 bis 05.08.2019 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 18.06.2019 wurde in der Zeit vom 04.07.2019 bis 05.08.2019 durchgeführt (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr.3 BauGB).
- 3a. **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 13.08.2019 wurde in der Zeit vom 22.08.2019 bis 09.09.2019 durchgeführt (§ 13 Abs. Satz 1 Nr. 3 BauGB).
4. **SATZUNGSBESCHLUS**
Die Gemeinde Wackersberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 17.09.2019 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.08.2019 als Satzung beschlossen.
5. **SCHLUSSEKANNENTMACHUNG**
Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 20.09.2019. Dabei wurde auf die Einsehbarkeit 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 13.08.2019 in Kraft (§ 10 BauGB).

Wackersberg, den _____
Alois Bauer, 1. Bürgermeister

Gemeinde Wackersberg
Bachstrasse 8, OT Oberfischbach
83646 Wackersberg



1. Änderung Bebauungsplan „Blomberg“