



1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Östlich der Peißenberger Straße"

- A. Präambel und Satzung
- B. Festsetzungen durch Planzeichen und Text
- C. Hinweise durch Planzeichen und Text
- D. Verfahrensvermerke

A. Präambel und Satzung

Präambel

Aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Gemeinde Wessobrunn diesen Bebauungsplan

als

Maßgebend für den Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich in der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

Der in den rechtskräftigen Teilen des Bebauungsplan "Östlich der Peißenberger Straße" (in der Fassung vom 13.09.2005) hineingragende Teil wird durch die Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen und Text vollständig ersetzt.

B. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweisen, Abstandsflächen, Gestaltung

1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein Sondergebiet im Sinne des § 10 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung "Paterzeller Hüttendorf" festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Errichtung eines fremdenverkehr genutzten, hochwertigen Hüttendorfes mit Ferienhütten und den dazugehörigen Einrichtungen, die Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zur Verfügung stehen sollen.

Eine dauerhafte Wohnnutzung ist im Geltungsbereich nicht zulässig.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur Gebäude, Lager- und Betriebsflächen sowie gastronomische Einrichtungen und sonstige Anlagen zulässig, die dem Betrieb des Feriendorfes dienen.

Im Baufeld SO 7 „Wirtschaftsgebäude“ sind ausschließlich dem Betrieb des Sondergebiets zugeordnete Nutzungen zulässig. Hierzu zählen: Verwaltungs- und Anmeldebereiche, Lager- und Betriebsflächen (z.B. Heizungs-, Vorrats- und Technikräume, Wäscherei, Fahrradraum), sowie eine Ferienwohnung zur Unterbringung von Gästen.

Im Baufeld SO 8 „Saunahütte“ ist ausschließlich eine dem Betrieb des Sondergebiets zugeordnete Nutzung zulässig. Zulässig ist eine Saunaanlage zur Nutzung durch Gäste des Hüttendorfes, begleitende Funktionsräume (z.B. Ruheraum, Dusche, Umkleide, Technikraum). Eine öffentliche oder unabhängige gewerbliche Nutzung ist ausgeschlossen.

Die Gebäude in den Baufeldern SO 1 bis 6 „Ferienhäuser“ dienen der Unterbringung von Gästewohnungen mit ständig wechselnder Belegung. Pro Ferienhütte ist eine Wohneinheit zulässig mit je einem zugeordneten Stellplatz im Carport.

Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans (ausgenommen der Verkehrsflächen entsprechend Ziffer 2.1+2.2) wird als ein Baugrundstück definiert. Innerhalb dieses Baugrundstückes ist eine gesamte maximal zulässige Grundfläche (GR Baugrundstück) von 795 m² zulässig. Diese Grundfläche verteilt sich wie in der Planzeichnung festgesetzt auf die verschiedenen Baufelder SO 1 bis SO 8.

In den verschiedenen Baufeldern wird die höchstzulässige Nutzung neuer Gebäude durch folgende Parameter bestimmt:

SO 1 bis 6 Ferienhäuser	Baufeld Nr., Bezeichnung
I+D	Anzahl der Vollgeschosse
WH 4,40	Maximal zulässige Wandhöhe (WH) in Meter. Die Wandhöhe (WH) wird gemessen zwischen Oberkante (OK) Fertigfassaden im Erdgeschoss (FFB EG) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut
GR je 100 m ²	maximal zulässige Grundfläche
SD 30°	Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude Satteldach (SD) in der angegebenen Neigung zulässig. Der First ist bei Satteldächern parallel zur Traufseite der Gebäude mittig zu legen.

1.2.1 Baufeldnr., Bezeichnung
Anzahl der Vollgeschosse
Maximal zulässige Wandhöhe (WH) in Meter. Die Wandhöhe (WH) wird gemessen zwischen Oberkante (OK) Fertigfassaden im Erdgeschoss (FFB EG) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut
maximal zulässige Grundfläche
Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude Satteldach (SD) in der angegebenen Neigung zulässig. Der First ist bei Satteldächern parallel zur Traufseite der Gebäude mittig zu legen.

1.2.2 Schutz vor Überfällen infolge von Starkregen: Infolge von Starkregenereignissen können Überfällen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschossen dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrabnaberkante wird empfohlen. Kellerwände mit Kellereingangstüren sollten wassererdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

1.2.3 Abwasser: Die Abwasserbeseitigung hat den allgemeinen Regeln der gütigen Entwässerungsetzung der Gemeinde und den anerkannten Regeln der Abwassertechnik zu entsprechen. Kenntnisse dieser Regeln nicht eingehalten werden, ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuhören.

1.3.1 Abwasserleitungen: In allen Verkehrsflächen sind geeignete und ausreichende Trassen zur Unterbringung von Versorgungsleitungen (Strom, Wasser, Telefonkabeln etc.) vorzusehen. Die Lage bestehender Versorgungsleitungen ist vor Baubeginn durch den Bauherrn selbstständig zu erkennen. Die Versorger sind vorab zu informieren. Bei Aufgräbungen sind die erforderlichen Schutzzustände (i.d.R. 0,5m bedingt der Kabelabstand) zu beachten. Die Leitungen sind auf 2,50m beidseitig der Trassenachse von tiefwurzigen Bäumen freizuhalten.

1.3.2 Immissionen: Ortsübliche Immissionen, die sich aus der ordnungsgemäß Bewirtschaftung angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bedingen, sind entschädigungslos hinzunehmen.

1.4.1 Freiflächengestaltungsplan: Dem Eingabeplan für das Bauvorhaben ist ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:200 beizufügen.

1.5. Gehölzarten und Qualitäten: Für Grünflächen sind ausschließlich einheimische Gehölze und Obstbäume zulässig. Empfohlene Gehölzarten sind in den nachstehenden Listen aufgeführt (in Klammern die Angabe der Mindestqualität).

(1) Bäume I. Ordnung (Sol. 3xv., mB. StU 16/18)
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
Quercus robur Stiel-Eiche
Tilia cordata Winter-Linde

(2) Bäume II. Ordnung (Sol. 3xv., mB. StU 16/18)
Acer campestre Feld-Ahorn
Cornus sanguinea Roter Hartieriegel
Cornus mas Kornelkirsche
Corylus avellana Gewöhnlicher Liguster
Ligustrum vulgare Weiß-Liguster
Malus communis Wild-Apfel
Ribes alpinum Alpen-Johannisbeere
Rosa spec. Rosen-Arten
Salix caprea Sal-Weide
Salix purpurea Purpur-Weide
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Vaccinium vitis-idaea Waller Schneeball

(3) Obstbäume (resistente und harte Sorten für über 800 m ü. NN):
Apfel (Hochstamm): Berner Rosenapfel, Gravensteiner Apfel, Crocnels, Klarapfel, Rote Sternrenette, Prinz Albrecht von Preußen, Glockenapfel, Jakob Fischer Apfel, Landsberger Renette, Goldparmäne, Zwetschge (Halb- oder Hochstamm): Hauszwetschge, Bühlers Frühzwetschge

Birnen (Hochstamm): Liebster Birnbaum, Gute Graue, Gute Lürse
Kirche (Halb- oder Hochstamm): Helfenberg

(4) Sträucher (Heister 2xx, mB. oder 3B. H 60-100):
Amelanchier ovalis Gewöhnliche Felsenbirne
Acer campestre Feld-Ahorn
Cornus sanguinea Roter Hartieriegel
Cornus mas Kornelkirsche
Corylus avellana Gewöhnlicher Liguster
Ligustrum vulgare Weiß-Liguster
Malus communis Wild-Apfel
Ribes alpinum Alpen-Johannisbeere
Rosa spec. Rosen-Arten
Salix caprea Sal-Weide
Salix purpurea Purpur-Weide
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Vaccinium vitis-idaea Waller Schneeball

(5) Pflanzenarten (Heister 2xx, mB. oder 3B. H 60-100):
Acer campestre Feld-Ahorn
Cornus sanguinea Roter Hartieriegel
Cornus mas Kornelkirsche
Corylus avellana Gewöhnlicher Liguster
Ligustrum vulgare Weiß-Liguster
Malus communis Wild-Apfel
Ribes alpinum Alpen-Johannisbeere
Rosa spec. Rosen-Arten
Salix caprea Sal-Weide
Salix purpurea Purpur-Weide
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Vaccinium vitis-idaea Waller Schneeball

16. Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Wessobrunn in der jeweils gültigen Fassung.

5.6 Schutz des Baumbestandes bei Baumaßnahmen: Der als zu erhaltend festgesetzte Einzelbaum ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgräben, Auffüllungen und Ablegerungen im Wurzelbereich sind nicht zulässig. Bei Baumaßnahmen im Bereich des zu erhaltenen Baumes sind die Vorschriften der DIN 18920 in jeweils gültiger Fassung zu beachten. Dabei ist u.a. ein Stammenschutz mit Holzefassung erforderlich.

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6.1 Ausgleichsflächenzurordnungsfestsetzung:
Der Ausgleich wird auf einer Teilfläche der Fl-Nr.1204, Gemarkung Wessobrunn auf dem gemeindlichen Ökonto „Streubiotswies am Schwesternacker - Sortenheringarten des Landkreises Weilheim-Schongau“ erbracht. Eine detaillierte Beschreibung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt in der Begründung mit Umweltbericht.

6.2 Artenschutzrechtliche Belange:
Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind zur Beleuchtung der Außenbereiche der Ferienhüttenanlage „Insektenfreidämmerung“ (z.B. warmwährenden Lampen mit gelben Licht- oder UV-freie warm-weiße LEDs) zu verwenden, die aufgrund der gelben Lichtfrequenz keine Lockwirkung auf Insekten haben. Um Straßenlicht nach oben und zu Seite zu vermeiden, darf die Strahler in Richtung Boden ausrichten und mit Ringblenden zu versiehen. Darüber hinaus ist auf eine dichte und langlebige Ausführung des Gehäuses zu achten, so dass keine Insekten in die Innere der Lampe gelangen können.

7. Immissionschutz

7.1 In den Baufeldern SO 1 bis 6 ist pro Ferienhütte der Einbau von maximal einem Holzofen zulässig.

8. Abgrabungen und Aufschüttungen

8.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind zulässig. Im Sondergebiet sind Höhensprünge landschaftsgerecht durch Böschungen zu modellieren oder mit Stützmauern auszubilden. Stützmauern sind in Naturstein auszubilden. Diese sind ab einer Höhe von 1,0m durch Versatz zu gliedern.

9. Sonstige Planzeichen

9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

C. Hinweise durch Planzeichen und Text

1. Grundstücksgrenze mit Flurnummer
2. Abgrenzung und Inhalte Planzeichnung Geltungsbereich Bebauungsplan "Östlich der Peißenberger Straße" (13.09.2005)

3. geplantes Gebäude (unverbindlicher Vorschlag zu Form und Situierung der Baukörper, hier Grundriss einer Ferienhütte mit Wänden und Darstellung der Dachüberstände und des überdachten Freistzes)

4. Höhenlinien/Höhenpunkt mit Angabe der Höhe über NN, Höhenlinienabstand 0,5m (Bach Vermessung GM, 04.06.2025)

5. Bodendenkmale: Sollen während der Bauphase bisher unbekannte Bodendenkmäler zutage treten, unterliegen diese der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG.

6. Vorsichtiger Bodenschutz, Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbar Zustand zu erhalten und vor Vergründung und Vermischung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und steinlichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodennmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

7. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen: Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Aufälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich des Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbörde zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

8. Schadlose Beseitigung von Niederschlagswasser: Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt mittels Rückhalting auf dem Baugrundstück. Das gering verschmutzte Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige wasserabsorbierende Oberbodenzone zur Versickerung zu bringen.

Unterirdische zentrale Versickerungsanlagen, z.B. Rigolosysteme, sind nur nach geeigneter Vorreinigung zulässig. Sickerhöche sind unzulässig / vor grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehaltungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.

9. Alle Bauvorhaben sind gegen mögliche Weise auftretende Hang-, Schicht- und Grundwasser zu sichern; Keller und Lichthöfe sind wassererdicht auszubilden. Ggf. ist aufgrund der Topographie und der Bodenverhältnisse erforderlich, Gebäude über eine oder zwei Stufen zu erschließen. Die Erkundung des Baugrundes obliegt den jeweiligen Bauherren. Sollte während der Bauphase Grundwasser eingeschllossen werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 BayWG bzw. § 8 WHG einzuholen.

10. Schutz vor Überfällen infolge von Starkregen: Infolge von Starkregenereignissen können Überfällen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschossen dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrabnaberkante wird empfohlen. Kellerwände mit Kellereingangstüren sollten wassererdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

11. Abwasser: Die Abwasserbeseitigung hat den allgemeinen Regeln der gütigen Entwässerungsetzung der Gemeinde und den anerkannten Regeln der Abwassertechnik zu entsprechen. Kenntnisse dieser Regeln nicht eingehalten werden, ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuhören.

12. Versorgungsleitungen: In allen Verkehrsflächen sind geeignete und ausreichende Trassen zur Unterbringung von Versorgungsleitungen (Strom, Wasser, Telefonkabeln etc.) vorzusehen. Die Lage bestehender Versorgungsleitungen ist vor Baubeginn durch den Bauherrn selbstständig zu erkennen. Die Versorger sind vorab zu informieren. Bei Aufgräbungen sind die erforderlichen Schutzzustände (i.d.R. 0,5m bedingt der Kabelabstand) zu beachten. Die Leitungen sind auf 2,50m beidseitig der Trassenachse von tiefwurzigen Bäumen freizuhalten.

13. Immissionen: Ortsübliche Immissionen, die sich aus der ordnungsgemäß Bewirtschaftung angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bedingen, sind entschädigungslos hinzunehmen.

14. Freiflächengestaltungsplan: Dem Eingabeplan für das Bauvorhaben ist ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:200 beizufügen.

15. Gehölzarten und Qualitäten: