



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

- A. Präambel und Satzung
- B. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

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 **Satzung**.

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 Teil des Bebauungsplan „Östlich Peißenberger Straße“ (in der Fassung vom 13.09.2005) hineinragende 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**
 - 1.1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein Sondergebiet im Sinne des § 10 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung "Paterzeiler Hüttendorf" festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Errichtung eines fremdenverkehrlieh genutzten, hochwertigen Hüttendorfes mit Ferienhütten und den dazugehörigen Einrichtungen, die auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zur Verfügung stehen sollen.
 - 1.1.2 Eine dauerhafte Wohnnutzung ist im Geltungsbereich nicht zulässig.
 - 1.1.3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur Gebäude, Lager- und Betriebsflächen sowie gastronomische Einrichtungen und sonstige Anlagen zulässig, die dem Betrieb des Feriendorfes dienen.
 - 1.1.4 Im Baufeld SO 7 „Wirtschaftsgebäude“ sind ausschließlich dem Betrieb des Sondergebietes zugeordnete Nutzungen zulässig. Hierzu zählen: Verwaltungs- und Annahmehbereiche, Lager- und Betriebsflächen (z. B. Heizungs-, Versorgungs- und Technikräume, Wäscherei, Fahrradraum), sowie eine Ferienwohnung zur Unterbringung von Gästen.
 - 1.1.5 Im Baufeld SO 8 „Saunahütte“ ist ausschließlich eine dem Betrieb des Sondergebietes zugeordnete Nutzung zulässig. Zulässig ist eine Saunaaanlage zur Nutzung durch Gäste des Hüttendorfes, begleitende Funktionsräume (z. B. Ruheraum, Dusche, Umkleide, Technikraum), Eine öffentliche oder unabhängige gewerbliche Nutzung ist ausgeschlossen.
 - 1.1.6 Die Gebäude in den Baufeldern SO 1 bis 6 "Ferienhütten" dienen der Unterbringung von Gästewohnungen mit ständig wechselnder Belegung. Pro Ferienhütte ist eine Wohneinheit zulässig mit je einem zugeordneten Stellplatz im Carport.
- 1.2 **Maß der baulichen Nutzung**
 - 1.2.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans (ausgenommen der Verkehrsflächen entsprechend Ziffer 2.1+2.2) wird als ein Baugrundstück definiert. Innerhalb dieses Baugrundstücks 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.
 - 1.2.2 In den verschiedenen Baufeldern wird die höchstzulässige Nutzung neuer Gebäude durch folgende Parameter bestimmt:

SO 1 bis 6 Ferienhütten I+D WH 4,40 GR je 100m² SD 30°	SO 8 Saunahütte I WH 3,50 GR 25 m² SD 20-30°	SO 7 Wirtschafts- gebäude II WH 5,20 m GR 170 m² SD 25°
---	---	--

SO 1 bis 6 Ferienhütten I+D WH 4,40 GR je 100m² SD 30°	SO 8 Saunahütte I WH 3,50 GR 25 m² SD 20-30°	SO 7 Wirtschafts- gebäude II WH 5,20 m GR 170 m² SD 25°
---	---	--

- 1.2.3 **Ferienhütte**
OK FFB EG max. 629,5 m üNN
Die OK FFB EG ist so zu stituieren, dass die in der Planzeichnung für die einzelnen Baufelder festgesetzten maximalen Bezugshöhen in m über NN nicht überschritten werden.
Das anstehende Gelände ist bis mind. 20 cm unterhalb des OK FFB EG anzugleichen.

- 1.3 **Baugrenzen, Bauweise, Abstandsflächen**
 - 1.3.1 **Grenze der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze)**
 - 1.3.2 **Verbindliche Maße, Angabe in Meter**
 - 1.3.3 Die Abstandsflächen sind gemäß der Bayerischen Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung zu bemessen.

- 2. **Verkehrsflächen**
 - 2.1 **Straßenverkehrsfläche**
 - 2.2 **private Verkehrsfläche, offener Belag**

3. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

- 3.1 **Ca** Fläche für überdachte Stellplätze (Carport)
- 3.2 Stellplätze für Pkw sind nur in den dafür vorgesehenen Flächen gemäß Ziffer 3.1 zulässig.
- 3.3 In Baufeld SO7 ist eine Terrasse mit einer Größe von 40 m² auch außerhalb der Baugrenze zulässig.
- 3.4 Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Befestigte Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Die Oberflächenbeläge von Stellplätzen und Fußwegeverbindungen sind wasserdurchlässig oder als befestigte Vegetationsflächen (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrassen, Rasenpflaster, Rasengittersteine, etc.) auszuführen.

4. Gestaltungsvorschriften

- 4.1 Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind als Satteldach mit der jeweils im Baufeld zugeordneten Neigung auszubilden. Bei untergeordneten Nebengebäuden oder Anbauten sind abweichende Dachformen (z.B. Flach- oder Pultdach) zulässig. Der First ist parallel zur Traufseite der Gebäude mittig zu legen.
- 4.2 Negative Dacheinschnitte, Dachgauben und Quergiebel sind unzulässig. Die Anbringung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dachflächen ist zulässig. Diese sind bündig mit der Dachhaut einzubauen. Eine Aufständerung von Solar- und Photovoltaikanlagen ist unzulässig.
- 4.3 Einfriedungen sind entlang der Außengrenze als Holzzaune bis zu einer Höhe von max. 1,10 m zulässig.
- 4.4 Einfriedungen müssen einen Bodenabstand von 10-15cm aufweisen und sind ohne geschlossenen Sockel auszuführen, so dass sie in Bodennähe für Kleintiere durchgängig sind.

5. Grünordnung

- 5.1 **Grün** zu pflanzender Laubbaum, Art und Mindest-Pflanzqualität gemäß Listen unter Hinweis Punkt 15 Listen (1) bis (3). Die genaue Position wird im Rahmen eines Freiflächengestaltungsplans festgelegt. Festgesetzte Pflanzungen sind eine Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme zu pflanzen.
- 5.2 **Grün** bestehender Baum, zu erhalten
- 5.3 **Blau** private Wasserfläche. Die Anlage einer Wasserfläche ist auf einer Grundfläche von insgesamt 220m² zulässig.
- 5.4 Ausfallende Gehölze sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen haben den Güteanforderungen der Listen unter Hinweis Nr.15 Listen (1) bis (3), zu entsprechen.
- 5.5 Die unbebauten Flächen des Geltungsbereiches, die nicht als Terrassen- oder Wegeflächen erforderlich sind, sind als Wiesenflächen mit Strauchpflanzungen gemäß Listen unter Hinweis Punkt 15 Liste (1) bis (4), anzulegen und zu unterhalten. Details werden im Rahmen des Freiflächengestaltungsplans festgelegt. Die Anlage von Fußwegeverbindungen zu den einzelnen Ferienhütten bis zu einer Breite von max. 1,40m sind zulässig. Die Fußwege sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszubilden.

- 5.6 **Schutz des Baumbestandes bei Baumaßnahmen:** Der als zu erhaltend festgesetzte Einzelbaum ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgrabungen, Auffüllungen und Ablagerungen im Wurzelbereich sind nicht zulässig. Bei Baumaßnahmen im Bereich des zu erhaltenden Baumes sind die Vorschriften der DIN 18920 in jeweils gültigen Fassung zu beachten. Dabei ist u. a. ein Stammschutz mit Holzeinfassung erforderlich.

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

- 6.1 **Ausgleichsflächenzuordnungsfestsetzung**
Der Ausgleich wird auf einer Teilfläche der FL-Nr. 1204, Gemarkung Wessobrunn auf dem gemeindlichen Ökokoito Streuobstwiese am Schwesternacker - Sortenerhaltungsgarten des Landkreises Weilheim- Schongau" errbracht. 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 "insektenfreundliche" Lampen (z.B. Natriumdampflampen mit gelbem Licht oder UV-freie warm-weiße LEDs) zu verwenden, die aufgrund der gelben Lichtfrequenz keine Lockwirkung auf Insekten haben. Um Streulicht nach oben und zur Seite zu vermeiden, sind die Strahler in Richtung Boden auszurichten und mit Ringblenden zu versehen. Darüber hinaus ist auf eine dichte und langlebige Ausführung des Gehäuses zu achten, so dass keine Insekten in das Innere der Lampe gelangen können.

7. Immissionsschutz

- 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 Höhenränge 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. **125** Grundstücksgrenze mit Flurnummer
- 2. **---** Abgrenzung und Inhalte Planzeichnung Geltungsbereich Bebauungsplan "Östlich der Peißenberger Straße" (13.09.2005)
- 3. **627,0** geplantes Gebäude (unverbindlicher Vorschlag zu Form und Situierung der Baukörper, hier Grundriss einer Ferienhütte mit Wänden und Darstellung der Dachüberstände und des überdachten Freistizes)
627,0 Höhenlinien/Höhepunkt mit Angabe der Höhe über NN, Höhenlinienabstand 0,5m (Bach Vermessungs GmbH, 04.06.2025)
- 5. **Boden Denkmäler:** Sollten während der Bauphase bisher unbekannte Boden Denkmäler zutage treten, unterliegen diese der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 bis 2 DschG.
- 6. **Vorsorgender Bodenschutz:** Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung 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 stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.
- 7. **Altlasten und schädliche Bodenveränderungen:** Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim- Schongau, Bodenschutzbehörde zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- 8. **Schadlose Beseitigung von Niederschlagswasser:** Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt mittels Rückhaltung auf dem Baugrundstück. Das gering verschmutzte Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone zur Versickerung zu bringen. Unterirdische, zentrale Versickerungsanlagen, z. B. Rigolensysteme, sind nur nach geeigneter Vorneigung zulässig. Sickerschächte sind unzulässig / vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.
- 9. **Alle Bauvorhaben sind gegen möglicher Weise auftretendes Hang-, Schicht- und Grundwasser zu sichern; Keller und Lichtschächte sind wasserdicht auszubilden.** Ggf. ist es 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 erschlossen werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 BayWG bzw. § 8 WHG einzuholen.

- 10. **Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:**
Infolge von Starkregenereignissen können Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellerbereiche dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahnbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.
- 11. **Abwasser:** Die Abwasserbeseitigung hat den allgemeinen Regeln der gültigen Entwässerungssatzung der Gemeinde und den anerkannten Regeln der Abwassertechnik zu entsprechen. Können diese Regeln nicht eingehalten werden, ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.
- 12. **Versorgungsleitungen:** In allen Verkehrsflächen sind geeignete und ausreichende Trassen zur Unterbringung von Versorgungsleitungen (Strom, Wasser, Telekommunikation, etc.) vorzusehen. Die Lage bestehender Versorgungsleitungen ist vor Baubeginn durch den Bauherren selbstständig zu erkunden, die Versorger sind vorab zu informieren. Bei Aufgrabungen sind die erforderlichen Schutzabstände (i.d.R. 0,5m beidseitig der Kabelachse) zu beachten. Die Leitungen sind auf 2,50m beidseitig der Trassenachse von tiefwurzligen Bäumen freizuhalten.
- 13. **Immissionen:** Ortsübliche Immissionen, die sich aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der 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:** 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, SU 16/18)**
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
Quercus robur Winter-Linde
Tilia cordata
- (2) **Bäume II. Ordnung (Sol. 3xv, mB, SU 16/18)**
Acer campestre Feld-Ahorn
Betula pendula Birke
Carpinus betulus Hainbuche
Prunus avium Kirsche
Sorbus aucuparia Eberesche
- (3) **Obstbäume (resistente und harte Sorten für über 800 m ü. NN):**
Apfel (Hochstamm): Berner Rosenapfel, Gravensteiner Apfel, Croncels, Klarapfel, Rote Sternrenette, Prinz Albrecht von Preußen, Glockenapfel, Jakob Fischer Apfel, Landsberger Renette, Goldparmäne
Zwetsche (Halb- oder Hochstamm): Hauszwetsche, Büblers Frühzwetsche
Birne (Hochstamm): Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Gute Läuse Kirsche (Halb- oder Hochstamm): Hedelfinger
- (4) **Sträucher (Heister 2xv, mB, oder ob., H 60-100)**
Amelanchier ovalis Gewöhnliche Felsenbirne
Acer campestre Feld-Ahorn
Cornus sanguinea Roter Hartnagel
Cornus mas Kornelkirsche
Corylus avellana Haselnuss
Ligustrum vulgare Gewöhnlicher Liguster
Malus communis Wild-Äpfel
Ribes alpinum Alpen-Johannisbeere
Rosa spec. Rosen-Arten
Salix caprea Sal-Weide
Salix purpurea Purpur-Weide
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum lantana Wolliger Schneeball

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

D. Verfahrensvermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss: Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.12.2025 die Aufstellung der 1.Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Östlich der Peißenberger Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung: Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- 3. Frühzeitige Behördenbeteiligung: Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- 4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss: Der Gemeinderat hat in der Sitzung am über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und den Billigungs- und Auslegungsbeschluss für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom gefasst.
- 5. Öffentlichkeitsbeteiligung: Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- 6. Behördenbeteiligung: Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- 7. Abwägung: Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und abgewogen.
- 8. Satzungsbeschluss: Die Gemeinde Wessobrunn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan in der Fassung vom als Satzung beschlossen. Wessobrunn, den

Georg Guggemos
Erster Bürgermeister

Georg Guggemos
Erster Bürgermeister

Georg Guggemos
Erster Bürgermeister

Gemeinde Wessobrunn
Landkreis Weilheim- Schongau

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

Planung Städtebau und Grünordnung:
Prof.em.Dr. Ulrike Pröbstl-Haider
Freie Landschaftsarchitektin BDLA, Stadtplanerin SRL, BayAK
Bearbeitung: Prof.em. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider, Dipl.-Ing. Maja Niemeyer

Bad Kohlgrub, den 16.12.2025

Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

Dr. Ulrike Pröbstl-Haider