

Gemeinde Wackersberg 4. Änderung des Bebauungsplanes "Campingplatz Stallauer Weiher"

GEMEINDE WACKERSBERG BEBAUUNGSPLAN „CAMPINGPLATZ STALLAUER WEIHER“

4. Änderung gemäß § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren)

für den in der Planzeichnung ersichtlichen Bereich der Gemeinde Wackersberg, Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen

Die Gemeinde Wackersberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom diese 4. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) als **Satzung** erlassen.

Um die Weiterentwicklung des Bebauungsplanes darzustellen, sind die rechtskräftigen Festsetzungen der ursprünglichen 2. und 3. Änderung des Bebauungsplanes angeben und mit „2.“, 3. bzw. 4. Ä.“ (Änderung) gekennzeichnet. Gültig ist die jeweils letzte Fassung der Festsetzung. (Ziffernfolge entspricht der ursprünglichen Fassung.)

1 A. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1.0 2., 3. u. 4. Änderung:

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1.1 4. Änderung

② Gebäudenummer

2. 2., 3. u. 4. Ä.: Art der baulichen Nutzung

SO CAMP Das Bauland wird nach § 9 BauGB in Verbindung mit § 10 BauNVO als Sondergebiet Campingplatz (SO) festgesetzt.

3.1 Nutzungsregelungen

3.1.1 2., 3. u. 4. Ä.: Die Standplätze müssen mindestens 65 m² groß sein, Kraftfahrzeuge sind auf dem privaten Parkplatz abzustellen. Besucherfahrzeuge sind ebenfalls dort abzustellen.

3.1.2 2., 3. u. 4. Ä.: Die Standplätze sind wie folgt festgesetzt:

3.1.3 2., 3. u. 4. Ä.: Standplätze Nr. 1 – 24, 49 – 59 u. 68 – 80: Touristisch zu nutzende Standplätze, die in der Zeit vom 1. Mai bis 31. Okt. einem wechselnden Personenkreis längstens für die Dauer von 8 Wochen überlassen werden dürfen (Tagesstandplätze). In der Zeit vom 1. Nov. bis 30. Apr. Winterstandplätze

3.1.4 2., 3. u. 4. Ä.: Standplätze Nr. 25 - 48: Längerfristig nutzbare Standplätze, die auch über einen darüber hinausgehenden Zeitraum vergeben werden dürfen (=Dauercamper).

3.1.5 2., 3. u. 4. Ä.: Standplätze Nr. 60 - 67: Längerfristig nutzbare Standplätze, die auch über einen darüber hinausgehenden Zeitraum vergeben werden dürfen (Dauercamper).

3.1.6 2., 3. u. 4. Ä.: Standplätze Nr. 81 - 89: Längerfristig nutzbare Standplätze, die auch über einen darüber hinausgehenden Zeitraum vergeben werden dürfen (Dauercamper).

3.1.7 2., 3. u. 4. Ä.: Standplätze Nr. 90 - 92: Spätankommerplätze für Zelte und Caravan

3.1.8 2., 3. u. 4. Änderung: Zeitplatz: Touristisch zu nutzende Zeitplätze, die einem wechselnden Personenkreis längstens für die Dauer von 8 Wochen überlassen werden dürfen. Der Zeitplatz darf nicht als Stellplatz für Wohnmobile benutzt werden.

3.1.9 2., 3. u. 4. Ä.: Jugend- u. Jugendfreizeitplatz: Jugendgruppenzeitplatz, Ballsport

3.1.10 2., 3. u. 4. Ä.: Standplätze 1 – 16 Wohnmobile: Touristisch zu nutzende Standplätze für Wohnmobile, die einem wechselnden Personenkreis längstens für die Dauer von 8 Wochen überlassen werden dürfen (Tagesstandplätze).

3.2 Gebäude

3.2.1 2.u. 3. Ä.: Zahl der Geschosse, abzüglich sind max. 2 Vollgeschosse

3.2.1 4. Ä.: Das Maß und die Art der baulichen Nutzung wird in den nachstehenden Nutzungsfestsetzungen unter Punkt 5.1 festgesetzt.

3.2.2 2.u. 3. Ä.: Dachneigung 26° (wie Dachneigung des bestehenden Bauernhofes), Abweichungen bis zu 2° sind zulässig.

3.2.2 4. Ä.: Dachneigung 26° (wie Dachneigung des bestehenden Bauernhofes) Abweichungen bis zu 2° steiler oder flacher sowie Quergiebel sind zulässig. Firsthöhe Quergiebel min. 50cm unter First Hauptgebäude.

3.2.3 2., 3. u. 4. Ä.: Dacheindeckung – Dachziegel, Farbe naturrot bis rotbraun getönt.

3.2.4 2.u. 3. Ä.: WH 5,50 max. Wandhöhe z. B. 5,50 m Die festgesetzte Wandhöhe darf im allgemeinen nicht überschritten werden. Die Wandhöhe ergibt sich aus der BayBO, Art. 6, Abs. 3.

3.2.5 Baugrenzen

4. Bauliche Gestaltung

4.1 2., 3. u. 4. Ä.: Sämtliche bauliche Anlagen sind so zu planen, dass der natürliche Geländeverlauf so wenig wie möglich verändert wird. Sie sind einvernehmlich mit der Gemeinde und dem Landratsamt abzustimmen.

4.2 2., 3. u. 4. Ä.: Lichtgräben sowie sonstige Abgrabungen oder Aufschüttungen an Gebäuden über 0,5 m sind unzulässig

4.3 2., 3. u. 4. Ä.: Hauptfirstrichtung

4.4 2., 3. u. 4. Ä.: Fensteröffnungen sind als stehendes Rechteckformat mit Quersprossen vorzusehen, sie sind zweiflügelig bzw. mit Gliederung auszubilden. Eine Verdopplung des Formates mit entsprechender Unterteilung ist zulässig.

4.5 2., 3. u. 4. Ä.: Die Außenwände der Gebäude sind in hellem Putz oder in senkrechter Holzverschalung möglichst naturfarben auszuführen.

4.6 2., 3. Ä.: Garagentore, Außentüren, Fenster und Balkonverkleidungen sind in Holz auszuführen

4.6 4. Ä.: Garagentore, Außentüren, Fenster und Balkonverkleidungen sind in Holz oder Holzoptik auszuführen.

4.7 2., 3. u. 4. Ä.: Ausnahmeweise können für Dächer und Fassaden andere Materialien zugelassen werden, wenn sie der Energiegewinnung dienen und gestalterisch in das Erscheinungsbild des Gebäudes integriert sind und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

4.8 2., 3. u. 4. Ä.: Die Baukörper müssen grundsätzlich eine längsrechteckige Form mit Einschürnungen nicht über 0,5 m Tiefe aufweisen. Die Baukörperlänge muss im Verhältnis zur Baukörpertiefe mind. im Verhältnis 4:5 stehen.

4.9 2. u. 3. Ä.: Bei der Hanggarage ist eine Erdüberdeckung von mind. 30 cm einzuhalten. Die Garage ist zu begrünen.

4.9 4. Ä.: Die Hanggarage (Gebäude 3) kann mit 2 Ferienappartements überbaut werden (s. Nutzungsfestsetzungen). Ohne Überbauung ist das Gebäude mit einer Erdüberdeckung von 30 cm zu versehen und zu begrünen.

4.10 4. Ä.: Baugrenzen dürfen ausnahmeweise durch Dachüberstände, Balkone, Eingangsüberdachungen und Kelleraußentritten bis zu einer Tiefe von 1,50 m überschritten werden.

5.1 2. u. 3. Ä.: Sanitärgebäude Im Sanitärgebäude sind die sanitären Anlagen (Waschanlagen, WCs) unterzubringen, die zum ordnungsgemäßen Betrieb erforderlich sind. Im Sanitärgebäude ist eine Wohnung für den Platzwart zulässig. Im Gebäudeteil „Wellness“ des Gebäudes ist ausschließlich eine Nutzung mit Wellnessanlagen wie Sauna, Solarium und zugehörige Räume möglich.

5.1 4. Ä.: Gebäude Nr. 1 Wellness und Kindergebäude Wandhöhe 5,50 m OK Wandhöhe ca. 721,50 m über N.N. Im Gebäude ist eine Nutzung mit Wellnessanlagen wie Sauna, Solarium und Fitness-Einrichtungen sowie die dazugehörigen Räume möglich. Außerdem ist die Einrichtung von Spielmöglichkeiten für Kinder und Kinderbetreuung zulässig. Im Obergeschoss kann eine Mitarbeiterwohnung (Masseur oder Kinderbetreuerin ect.) eingerichtet werden.

2., 3. u. 4. Ä.: Gebäude Nr. 2 Sanitärgebäude Wandhöhe 5,50 m wie Bestand, im Gebäude sind die sanitären Anlagen (Waschanlagen, WCs) unterzubringen, die zum ordnungsgemäßen Betrieb erforderlich sind. Im Sanitärgebäude ist eine Wohnung für den Platzwart zulässig. Die Gebäude 1 und 2 sind profitlich aneinander zu bauen.

2., 3. u. 4. Ä.: Gebäude Nr. 3 (s. auch 4.9) Hanggarage Wandhöhe Bergseite 3,20 m, Talseite 6,50 m OK Wandhöhe ca. 722,70 m ü. N.N. Im Untergeschoss sind Garagen und Funktionsräume (Heizung, Speicher, Sonnenenergie) zulässig. Im Obergeschoss können zwei Ferienappartements errichtet werden. Nutzung wie Ferienwohnungen 5.2.

2., 3. u. 4. Ä.: Gebäude Nr. 4 Bestehendes Hofgebäude – Bestand bleibt unverändert. Wohnteil 3 Wohnungen Nutzungsteil landwirtschaftliche Nutzung, landwirtschaftliche Remise

Gebäude Nr. 5 Bestehendes Nebengebäude – Wandhöhe wie Bestand, OK Wandhöhe Talseite ca. 721,20 m ü. N.N. Eine profitliche Erweiterung nach Westen und möglichem Untergeschoss ist zulässig. Nutzung: Untergeschoss - PKW-Garagen, Erdgeschoss - Abstellräume, Lager für Campingplatz und Landwirtschaft.

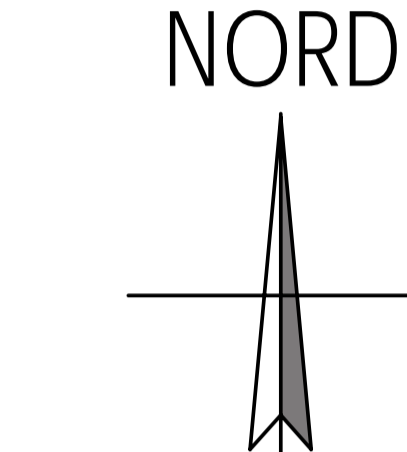
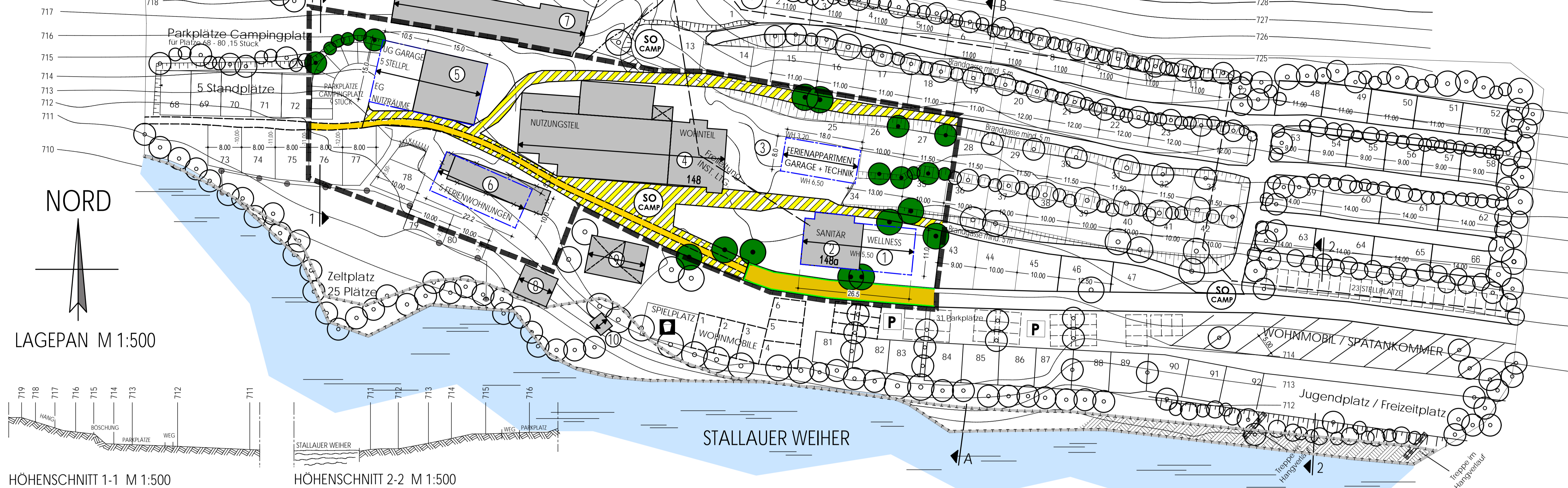
Gebäude Nr. 6 Gebäude mit 22,20 m x 10 m Grundfläche, Dachneigung 24° Wandhöhe bergseitig 5,70m, OK Wandhöhe bergseitig 721,01 m ü. N.N., Wandhöhe talseitig 7,45m, OK Wandhöhe talseitig 719,95m ü. N.N. Nutzung: max. 5 Ferienwohnungen – sollte der Neubau in mehreren Bauabschnitten ausgeführt werden – kann auch der Abbruch in mehreren Abschnitten erfolgen.

Gebäude Nr. 7 Bestehendes Nebengebäude bleibt unverändert. Nutzung: westlicher Teil – landwirtschaftliche Nutzung, östlicher Teil – Abstellplätze Campingplatz

Gebäude Nr. 8 Bestehendes Hofgebäude bleibt unverändert. Nutzung: eine Wohneinheit

Gebäude Nr. 9 Bestehendes ebenerdiges Nebengebäude bleibt unverändert. Nutzung: Müllhaus und 4 überdachte PKW-Stellplätze

Gebäude Nr. 10 Bestehendes ebenerdiges Nebengebäude (Gartenhaus) bleibt unverändert. Nutzung: überdachter Sitzplatz mit Abstellraum für Wohneinheit Gebäude 8.



LAGEPLAN M 1:500

HÖHENSCHNITT 1-1 M 1:500

HÖHENSCHNITT 2-2 M 1:500

5.2 2. u. 3. Ä.: Ferienwohnungen und Ferienappartements Es sind maximal 4 Ferienwohnungen zulässig, die einem wechselnden Personenkreis längstens für die Dauer von 8 Wochen überlassen werden dürfen.

5.2 4. Ä.: Ferienwohnungen und Ferienappartements Es sind maximal 5 Ferienwohnungen und 2 Ferienappartements zulässig, die einem wechselnden Personenkreis längstens für die Dauer von 8 Wochen überlassen werden dürfen.

Appartement bis max. 65m² zulässig; über 65m² Ferienwohnung.

6. Verkehrsflächen: 2., 3. u. 4. Änderung, jeweils gleichbleibend

6.1 Private Verkehrsfläche (zur inneren Erschließung des Campingplatzes)

6.2 Privatparkplatz Der Parkplatz darf nicht asphaltiert werden. Er ist in begrünter Bauart (Schotterrasen, Rasenfugen-Pflaster usw.) anzulegen.

6.3 öffentliche Verkehrsfläche einschl. der Fußwege

6.4 öffentlicher Fußweg

6.5 Straßenbegrenzungslinie

7. Grünordnung/ Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung: 2., 3. u. 4. Änderung, jeweils gleichbleibend

7.1 zu pflanzende Bäume

7.2 zu pflanzende Sträucher

Die Pflanzungen sind mit standortgerechten und heimischen, autochthonen Pflanzen (vgl. Pflanzlisten 1 und 2) durchzuführen. Nadelgehölze und fremdländische Arten (z. B. Thuja) sind nicht zugelassen.

Pflanzliste 1: Als standortgerechte und heimische Bäume können beispielsweise die im folgenden genannten gelten:

Table with columns: Wissenschaftlicher Name, Deutscher Name

Table with columns: Deutscher Name, Wissenschaftlicher Name

Pflanzliste 2: Als standortgerechte und heimische Bäume können beispielsweise die im folgenden genannten gelten:

Table with columns: Wissenschaftlicher Name, Deutscher Name

7.3 2. u. 3. u. 4. Änderung Uferstreifen, der von Aufschüttungen bzw. Baumaßnahmen freizuhalten ist

7.4 2. u. 3. u. 4. Änderung Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Ufergehölze und des Röhrichtsaumes

7.5 2. u. 3. u. 4. Änderung Der naturschutzrechtliche Ausgleich nach § 1a Abs. 2 und Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 21 BNatSchG erfolgt im Umfang von 1.164m² auf den Flurstücken 1046 und 1047, Gemarkung Oberfischbach. Die Flächen und Maßnahmen sind im Ausgleichsplan zum Bebauungsplan „Campingplatz Stallauer Weiher“ dargestellt (vgl. Fachbeitrag Bpro U-Plan vom Mai 2004)

8. Sonstige Festsetzungen Alle Festsetzungen des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes „Campingplatz Stallauer Weiher“, auf die nicht ausdrücklich hingewiesen wurde, werden vollinhaltlich übernommen.

B Ordnungswidrigkeiten Bei Zuwiderhandlung gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften wird auf die Folgen nach Art. 79, Abs. 1 Nr. 1 BayBO (Ordnungswidrigkeiten) hingewiesen.

C Hinweise

- 1. Höhenlinie
- 2. bestehende Gebäude
- 3. Umgriff Zeitplatz
- 4. Abzubrechende Gebäude
- 5. Zur Sicherung des Höhenbezuges über N.N. wurde im bestehenden Gebäude Nr.2 die Oberkante fertiger Fußboden mit 716,04 m ü.N.N. eingemessen.

D Verfahrenshinweise

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß §2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung der Bebauungsplanänderung, in der Fassung vom wurde gemäß §13 in Verbindung mit §3 Abs.2 BauGB mit der Begründung in der Zeit vom bis durchgeführt.

Die Gemeinde Wackersberg hat gemäß §10 BauGB, mit Beschluss des Gemeinderates vom die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Wackersberg, den

.....

1. Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am Auf die Einsichtbarkeit des Bebauungsplanes wurde dabei hingewiesen. Außerdem wurden dabei auch Hinweise gem. §44 Abs. 5 und §215 Abs. 2 BauGB aufgenommen.

Wackersberg, den

1. Bürgermeister



Gemeinde Wackersberg

Bebauungsplan: „Campingplatz Stallauer Weiher“

4. Änderung des bestehenden Bebauungsplanes nach § 13 Baugesetzbuch (vereinfachtes Verfahren)

Planfertiger: Palutek und Schürch Architekten – Dipl.-Ing. Marktstr. 44, 83646 Bad Tölz

Plandatum: 23.07.2008

DIPL.-ING. PETER PALUTEK
DIPL.-ING. PETER SCHÜRCH
ARCHITECTEN
MARKTSTR. 44 • 83646 BAD TÖLZ
TELEFON 08041/74254 FAX • 71612