



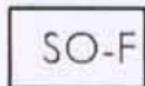
- Legende**
- Planliche Festsetzungen**
- SO-F Sondergebiet Feriensiedlung
  - Grenze des räumliche Geltungsbereiches
- Gebäude**
- Baugrenze
  - Baulinie
  - F Firstrichtung Technik- und Funktionsgebäude
  - F+D Firstrichtung Hauptgebäude
  - E Firstrichtung Anbau
- Verkehrsflächen**  
(§9, Abs. 1 Nr. 11, 14, 21 BauGB)
- Wohnweg von begrenzter Länge, nach Art. 4, Abs. 2 Nr. 2 BayBO
  - Straßenverkehrsflächen, 2,00m mit seitlichen Mehrzweckflächen, 1,00m in Schotterrasen als gemeinschaftlich-private Fläche mit Nutzungsbeschränkung
  - Notzufahrt, 3,00m in Schotterbauweise als gemeinschaftlich-private Fläche
  - St private Stellplätze, Schotterrasen
  - private Wegeflächen
- Grünflächen**  
(§9, Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- private Grünflächen mit landschaftspflegerischen Maßnahmen
  - gemeinschaftliche Grünflächen mit landschaftspflegerischen Maßnahmen
  - bestehende Grünflächen ohne landschaftspflegerischen Maßnahmen
- Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**  
(§9, Abs. 1 Nr. 14, 20 BauGB)
- Private u. gemeinschaftliche Flächen zur Versickerung des Oberflächen- u. Dachwassers mit Pflanzgebot (Ansatz von Stauden des wechselfeuchten Artenspektrums)
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft**  
(§9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Anpflanzung von Bäumen
  - Anpflanzung von Hecken auf gemeinschaftlicher Grünfläche
  - Anpflanzung von Hecken auf privater Grünfläche
  - vorhandenes Biotop mit Nummerierung
- Hinweise:**
- Bestehende Grundstücksgrenzen
  - Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen/ Nummerierung
  - nachrichtliche Übernahme: HW 100 496,00 m
  - 460 Flurnummern
  - Höhenschichtlinien

Feriendorf oberhalb Südufer Perlsee			
Blattgröße	Maßstab	Blattnummer	Index
76,5 x 60	1:500	4,1	a
<b>Projekt</b>	<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) mit integriertem Grünordnungsplan</b>		
<b>Bauherr</b>	Feriendorf Perlsee GmbH Lommerstrasse 13 93449 Waldmünchen		
<b>Unterschrift</b>			
<b>Stadt</b>	Stadt Waldmünchen		
<b>Unterschrift</b>			
<b>Architekt</b>	Architekt Dipl.-Ing. FH Johannes Haslmeier Am Rohen Steg 4 93444 Bad Kötzing Tel.: 09941 / 92 55 Fax: 09941 / 4 00 91 10 E-Mail: mail@architekt-haslmeier.de		
<b>Unterschrift</b>			
<b>Datum</b>	05. Dezember 2005 mit Änderung vom 05. November 2006		
<b>Landschaftsarchitekt</b>	FreiRaumArchitekten Vigmarer Kolff / Witzmüller Schwarze Böden Str. 5 93047 Regensburg Tel.: 0941 / 26 87 40 Fax: 0941 / 56 71 23 01		
<b>Unterschrift</b>			
<b>Datum</b>	05. Dezember 2005 mit Änderung vom 05. November 2006		

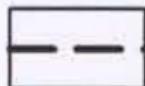


# Legende

## Planliche Festsetzungen

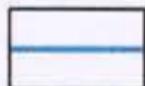


Sondergebiet Feriensiedlung

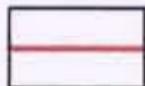


Grenze des räumliche Geltungsbereiches

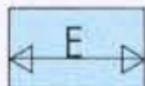
## Gebäude



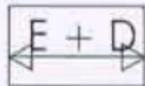
Baugrenze



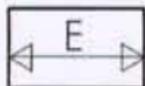
Baulinie



Firstrichtung Technik- und Funktionsgebäude



Firstrichtung Hauptgebäude



Firstrichtung Anbau

## Verkehrsflächen

(§9, Abs. 1 Nr. 11, 14, 21 BauGB)



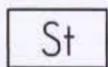
Wohnweg von begrenzter Länge, nach Art. 4, Abs. 2 Nr. 2 BayBO



Straßenverkehrsflächen, 2.00m mit seitlichen Mehrzweckflächen, 1.00m in Schotterrassen als gemeinschaftlich-private Fläche mit Nutzungsbeschränkung



Notzufahrt, 3.00m in Schotterbauweise als gemeinschaftlich-private Fläche



private Stellplätze, Schotterrassen



private Wegeflächen

## Grünflächen

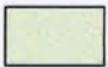
(§9, Abs. 1 Nr.15 BauGB)



private Grünflächen mit landschaftspflegerischen Maßnahmen



gemeinschaftliche Grünflächen mit landschaftspflegerischen Maßnahmen



bestehende Grünflächen ohne landschaftspflegerischen Maßnahmen

## Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§9, Abs. 1 Nr.14, 20 BauGB)



Private u. gemeinschaftliche Flächen zur Versickerung des Oberflächen- u. Dachwassers mit Pflanzgebot (Ansaat von Stauden des wechselfeuchten Artenspektrums)

## Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft

(§9, Abs. 1 Nr.20 BauGB)



Anpflanzung von Bäumen



Anpflanzung von Hecken auf gemeinschaftlicher Grünfläche



Anpflanzung von Hecken auf privater Grünfläche



8462

vorhandenes Biotop mit Nummerierung

### Hinweise:



Bestehende Grundstücksgrenzen



Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen/ Nummerierung



nachrichtliche Übernahme: HW 100 496,00 m



Flurnummern



Höhenschichtlinien

## **Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Feriendorf oberhalb Südufer Perlsee“ im Sondergebiet „ Feriendorf-Perlsee“**

Nach § 10, 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1318) in Verbindung mit Art. 23ff, der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art. 91, Bayerische Bauordnung hat der Stadtrat der Stadt Waldmünchen in öffentlicher Sitzung am 21.06.2007 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Feriendorf oberhalb Südufer Perlsee“ als Satzung beschlossen.

### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergibt sich aus dem Lageplan M = 1 / 500 vom 05.12. 2005 mit Änderung vom 05.11. 2006

### **§ 2**

#### **Bestandteile der Satzung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:

1. Übersichtsplan M = 1 / 5000 vom 05.12. 2005, geändert am 05.11. 2006.
2. Vorhabenbezogener Bebauungsplanungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) M = 1 / 500 vom 05.12. 2005 mit Änderung vom 05.11. 2006 mit integriertem Grünordnungsplan und zeichnerischem sowie textlichem Teil .
3. Umweltbericht mit integrierter Begründung zum Grünordnungsplan.
4. Erläuterungen zu Wandhöhen für zwei Gebäudetypen M = 1 / 200.

### **§ 3**

#### **Inkrafttreten**

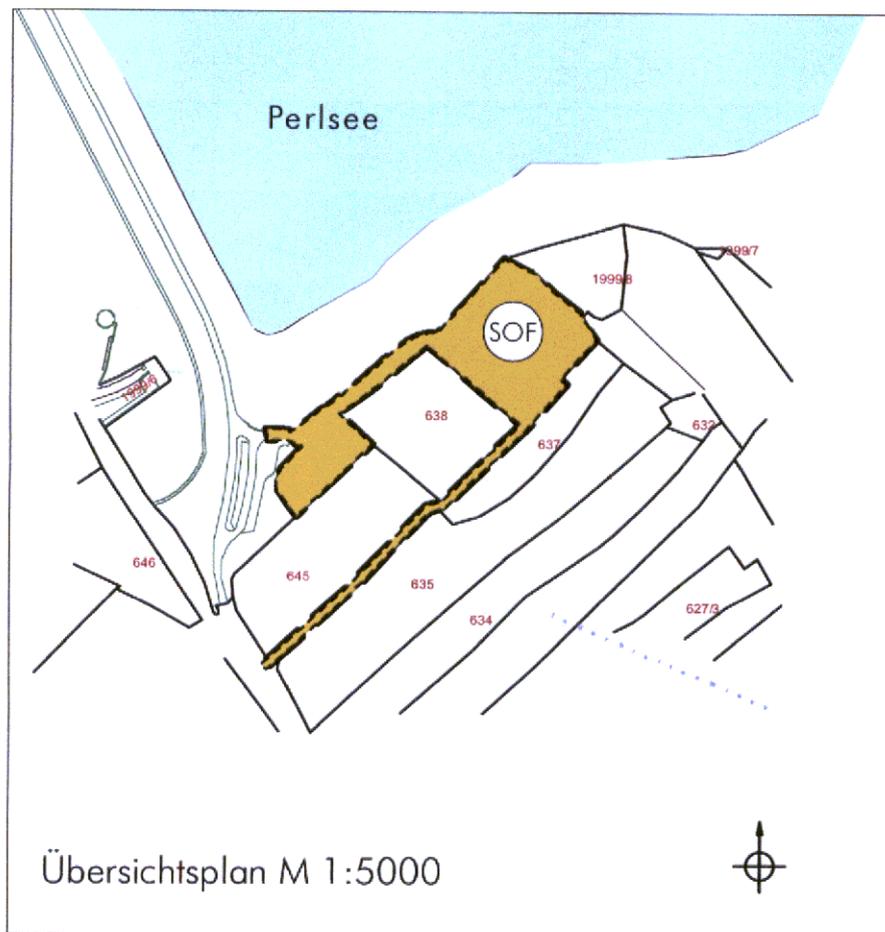
Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



Waldmünchen, ...21.06...2007

Stadt Waldmünchen

.....  
Löffler, 1. Bürgermeister



## Teil 1: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

### 1. Textliche Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als „Sondergebiet Feriendorf-Perlsee“ / Südufer SO-F gem. § 10 BauNVO 1990 festgesetzt.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich werden zwei Gebäudetypen festgesetzt

##### Gebäudetyp I/Hauptbaukörper mit Anbau

Max. Grundfläche / GR je überbaubarer Fläche : 60 qm

Pro Gebäude sind eine Wohneinheit ohne Unterkellerung zulässig.

E + D bis zur zulässigen Wandhöhe

##### Gebäudetyp II/Hauptbaukörper

Max. Grundfläche / GR je überbaubarer Fläche : 60 qm

Pro Gebäude sind eine Wohneinheit ohne Unterkellerung zulässig.

E + D bis zur zulässigen Wandhöhe

##### Technik- und Funktionsgebäude bei Parkplatz

Max. Grundfläche / GR 35 qm

E bis zur zulässigen Wandhöhe

#### 1.3 Bauweise und Abstandsflächen

1.3.1 Für den Geltungsbereich gilt die offene Bauweise

1.3.2 Im Geltungsbereich werden die Abstandsflächen nach Art. 7, Abs. 1, BayBO vom 1. August 1998 festgesetzt.

#### 1.4 Bauliche Gestaltung

##### 1.4.1 Gebäudetyp I

1.4.1.1 Dachform : Haupt- und Nebenkörper mit Satteldach (SD);

1.4.1.2 Dachneigung: Satteldach 35° - 40° f. Haupt- u. Nebenkörper;

1.4.1.3 Dachaufbauten sind nicht zulässig

1.4.1.4 Dachdeckung : naturrote Ziegel

1.4.1.5 Dachüberstände sind nicht zwingend, jedoch an Ortgang und Traufe bis max. 0,60 m zulässig.

1.4.1.5 Wandhöhen :

Hauptbaukörper	Hangunterseite	max. 5,15 m
	Hangoberseite	max. 4,25 m
Anbau	Hangunterseite	max. 5,15 m
	Hangoberseite	max. 4,40 m

Die Wandhöhe definiert sich vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt OK-Dachhaut mit der Außenwand.

#### 1.4.2 Gebäudetyp II

- 1.4.2.1 Dachform : Satteldach (SD);
- 1.4.2.2 Dachneigung: Satteldach 30° - 38°
- 1.4.2.3 Dachaufbauten sind nicht zulässig
- 1.4.2.4 Dachdeckung : naturrote Ziegel;
- 1.4.2.5 Dachüberstände sind nicht zwingend, jedoch an Ortgang und Traufe bis max. 0,60 m zulässig.
- 1.4.2.6 Wandhöhen :
 

Hangunterseite	max. 5,15 m
Hangoberseite	max. 4,50 m

Die Wandhöhe definiert sich vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt OK-Dachhaut mit der Außenwand.

#### 1.4.3 Technik- und Funktionsgebäude bei Parkplatz

- 1.4.3.1 Dachform : Satteldach (SD)
- 1.4.3.2 Dachneigung: Satteldach 25°
- 1.4.3.3 Dachaufbauten sind nicht zulässig
- 1.4.3.4 Dachdeckung : naturrote Ziegel;
- 1.4.3.5 Dachüberstände sind nicht zwingend, jedoch an Ortgang und Traufe bis max. 0,60 m zulässig
- 1.4.3.6 Wandhöhe : max. 3.00 m

1.4.4 Untergeordnete Anbauten wie Balkone oder Veranden auch in überdeckter Form sind zulässig.

1.4.5 Außenwände / Materialien : naturbelassene horizontale geschichtete Massivholzbohlen;

1.4.6 Einfriedungen sind unzulässig;

1.4.7 Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig;

1.4.8 Erforderliche Stützmauern sind nur als Trockenmauern aus Naturstein mit einer max. Höhe von 0,60 m zulässig.

### 1.5 Gestaltung der Verkehrsflächen

1.5.1 Der Wohnweg mit begrenzter Länge nach Art. 4, Abs. 2, Nr. 2, BayBO über die Fl.Nr. 1981 bis zum Privatbereich wird mit einer Fahrbahnbreite von 3,50 m festgelegt. Belagsart: bis Böschungsanschnitt (Biotop) Schotterbelag auf vorhandener Wegetrasse, ab Böschungsanschnitt: Asphaltbelag.

- 1.5.2 Die gemeinschaftlich-private Straßenverkehrsfläche als diagonal durch das Baugebiet führende Haupteerschließungsachse mit Steigungen von 6,0 – 8,0 % wird mit einer Fahrbahnbreite von 2,00 m und einem seitlichen Mehrzweckstreifen aus Schotterrasen von 1,00m festgelegt. Es gelten die gleichen Nutzungsbeschränkungen wie in Pkt. 1.5.1.
- 1.5.3 Die privaten Verkehrsflächen / Erschließungswege zu den Einzelgebäuden werden mit einer Wegbreite von 1,50 – 2,00 m und mit seitlichen Mehrzweckflächen in Schotterrasen festgelegt. Es gelten die gleichen Nutzungsbeschränkungen wie in Pkt. 1.5.1. und 1.5.2. festgelegt.  
Die Belagsflächen werden hangseitig in offene Versickerungsmulden entwässert.
- 1.5.4 Die gemeinschaftlich – private Notzufahrt auf den Fl. Nr. 645 und 637 wird mit einer Breite von 3,00 festgelegt und hangparallel in Schotterbauweise ausgeführt.
- 1.5.5 Die private, zentrale Parkfläche bestehen aus 30 Stellplätzen in Schotterrasenbauweise.
- 1.5.6 Die Lichtpunkthöhe von Straßenbeleuchtungen darf max. 4.0 m betragen. Zulässig sind nur insektenunschädliche Leuchtmittel.

## 2. Textliche Festsetzungen des Grünordnungsplanes

### 2.1 Pflanzung von Einzelbäumen

Im Planungsgebiet sind 65 Stück Einzelbäume der Größe H 3 x v m.B. 18-20 zu pflanzen

#### Artenauswahl für Baumpflanzungen:

Obstbaumhochstämme, traditionelle Sorten

*Pyrus communis* - Wildbirne

*Prunus avium* - Vogelkirsche

*Juglans regia* - Walnuss

*Sorbus torminalis* – Elsbeere

### 2.2. Hecke

Die Hecken sind als mindestens 2- reihige Hecke anzulegen. Bei größeren Breiten sind die Hecken entsprechend mehrreihig auszubilden. Der Pflanzabstand zwischen den Reihen beträgt 1 m.

Pflanzdichte und Artenauswahl für die Hecken 2- reihig:

1 Strauch pro Meter, Pflanzgröße mind. Str. 2 x v. 3 Triebe 100 – 150

#### Artenzusammensetzung Hecken 2 – reihig:

20 %	<i>Corylus avellana</i> –	Haselnuss
5 %	<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
10 %	<i>Ligustrum vulgare</i> –	Liguster
10 %	<i>Lonicera xylosteum</i> –	Heckenkirsche
30 %	<i>Prunus spinosa</i> -	Schlehe
15 %	<i>Rosa canina</i> –	Hundsrose
5 %	<i>Rhamnus catharica</i>	Faulbaum
5 %	<i>Sorbus torminalis</i> –	Elsbeere

#### Artenzusammensetzung Hecken 3 – reihig:

Pflanzdichte und Artenauswahl für Hecken ab 3 reihig: 1 Strauch pro Meter, Pflanzgröße mind. Str. 2 x v. 3 Triebe 100 – 150 sowie 10 % Anteil an Bäumen 2. Wuchsklasse Hei. 2 x v. 150-175

3,3 %	<i>Prunus avium</i> –	Vogelkirsche
3,3 %	<i>Pyrus communis</i> –	Wildbirne
3,3 %	<i>Sorbus aucuparia</i> –	Eberesche
20 %	<i>Corylus avellana</i> –	Haselnuss
10 %	<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
10 %	<i>Ligustrum vulgare</i> –	Liguster
10 %	<i>Lonicera xylosteum</i> –	Heckenkirsche
20 %	<i>Prunus spinosa</i> -	Schlehe
15 %	<i>Rosa canina</i> –	Hundsrose
5 %	<i>Rhamnus catharica</i>	Faulbaum

### 2.3 Weitere Pflanzungen auf dem Grundstück

Ausgeschlossen werden alle Koniferen.

## 2.4 Versickerungsmulden

Das gesamte Niederschlagswasser (der Dächer und aller Beläge) ist den Versickerungsmulden oberflächlich zuzuführen.

Die Ansaat der Versickerungsmulden muss mit Hochstauden erfolgen. Das Saatgut muss aus den Herkunftsgebiet 5 stammen (Artenliste siehe Anhang „Versickerungsflächen“).

Pflege Hochstaudenfluren:

Ein- bis zweimalige Mahd, erste Mahd nicht vor 30. Juni. Das Schnittgut ist abzuräumen.

## 2.5 Belagsflächen

Es dürfen neben den durch Planzeichen festgesetzten Belagsflächen max. 6 m<sup>2</sup> pro Grundstücksfläche wasserdurchlässig befestigt werden.

Die Schotterrasenflächen der im Plan festgesetzten Beläge sind mit Saatgut aus dem Herkunftsgebiet 5 anzusäen (Artenliste siehe Anhang „Schotterrasen“).

Der Schotterrasen ist maximal 1 Jahr zu mähen. Das Schnittgut ist abzuräumen.

## 2.6 Private und öffentliche Grünflächen

Alle Grünflächen sind vor der Ansaat durch den Abtrag von 15 cm Oberboden abzumagern.

Die Ansaat der Grünflächen muss mit Saatgut aus den Herkunftsgebiet 5 erfolgen oder aus Heudrusch einer in der Nähe liegenden artenreichen Wiese (Artenliste siehe Anhang „extensives Grünland“).

Pflege Grünflächen:

Zwei- bis dreimalige Mahd, erste Mahd nicht vor 30. Juni. Das Schnittgut ist abzuräumen.

Vorhandene Gehölzstrukturen Feldgehölz: Das Feldgehölz ist im Festlegungsgebiet bis auf die notwendigen Rodungen für den Wegedurchschnitt zu erhalten (s. auch Umweltbericht) .

## 2.7 Einfriedungen

Einfriedungen sind nicht zulässig

## 3. Hinweise Baugrunduntersuchung

Geologisch-bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten. Das Baugebiet ist an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen. Das Oberflächen- und Dachwasser wird über das geplante Muldenentwässerungssystem in den Untergrund eingebracht. Das Muldensystem ist so großzügig ausgelegt, dass kein Überwasser zu erwarten ist.

## Planunterlagen

Die Flurkarte M = 1 / 500 ist zur genauen Maßentnahme nur bedingt geeignet. Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den Plänen noch aus dem Text abgeleitet werden.

Aufgestellt : Waldmünchen, 05.11.2006



.....  
Architekt Dipl.Ing. FH  
Haslsteiner



.....  
Löffler, 1. Bürgermeister



.....  
Landschaftsarchitektin Dipl.Ing. FH  
Wamsler

## Verfahrensvermerke

### 14. Verfahrensvermerke

#### 14.1 Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde am 06.12. 2005 in öffentlicher Sitzung des Stadtrates der Stadt Waldmünchen beschlossen und am 07.12.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

#### 14.2 Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 15.12. 2005 bis 12.01. 2006 durch öffentliche Darlegung und Anhörung für den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 05.12. 2005 mit Änderung vom 05.11. 2006.

#### 14.3 Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden ~~am~~ vom 15.12.2005 bis ~~am~~ 16.01.2006 beteiligt.

#### 14.4 Billigung

Der Stadtrat der Stadt Waldmünchen hat am 12.12. 2006 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Vorhaben- und Erschließungsplan) in der Fassung vom 05.12. 2005 mit Änderung vom 05.11. 2006 gebilligt und beschlossen, diesen öffentlich auszulegen.

#### 14.5 Auslegung

Die öffentliche Auslegung wurde ortsüblich bekannt gemacht.  
Der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf (Vorhaben- und Erschließungsplan) wurde vom 21.12. 2006 bis 22.01. 2007 öffentlich ausgelegt.  
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 18.12.2006 bis 22.01.2007 statt.

#### 14.6 Satzung

Der Stadtrat der Stadt Waldmünchen hat am 13.02.2007 in öffentlicher Sitzung die Stellungnahmen behandelt und den Bebauungsplan in der Fassung vom 05.12. 2005 mit Änderung vom 05.11. 2006 als Satzung beschlossen. am 12.06.2007.

#### 14.7 Inkrafttreten

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom ..21.06..2007 ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft getreten.

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Vorhaben- und Erschließungsplan) wird bestätigt.



Waldmünchen, ..21.06..2007  
Stadt Waldmünchen

.....  
Löffler, I. Bürgermeister