



GEMEINDE BAD WIESSEE

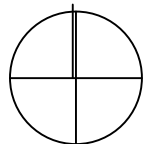
Bebauungsplan Nr. 30
"Freihaushöhe"

5. Änderung

Teil A - Plan- und Textteil

Bad Wiessee, 02.12.2025
geändert, 26.02.2026

M 1 :1000



AKFU
Architekten und Stadtplaner

Friedenstraße 21b 82110 Germering
T 089 6142400 40 F 089 6142400 66
mail@akfu-architekten.de www.akfu-architekten.de

Vogl+Kloyer Landschaftsarchitekten
Sportplatzweg 1
82382 Weilheim
Tel 0881-9010074
Fax 0881-9010076
vogl@vkl-landschaft.de

Die Gemeinde Bad Wiessee erlässt gemäß

- § 2 Abs. 1 sowie §§ 9,10 und 12 Baugesetzbuch (BauGB)
- Art. 81 Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diese von AKFU Architekten und Stadtplaner in Germering gefertigte 5. Änderung der Bebauungsplans Nr. 30 "Freihaushöhe" mit integriertem Grünordnungsplan von Vogl + Kloyer Landschaftsarchitekten, Weilheim als

S a t z u n g.

Der Bebauungsplan besteht aus:

Teil A - Plan- und Textteil **Planzeichnung im M 1 : 1000, Festsetzungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen und Text, Verfahrensvermerke**

Teil B - Begründung

A.I. Festsetzungen durch Planzeichen



I.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- I.1.1 **SO** Sondergebiet (gem. § 11 BauNVO)
 Touristik mit der Zweckbestimmung Touristik
- I.1.2 GR 1.700 Grundfläche (gem. § 19 BauNVO; z.B. GR 1.700 m²)
- I.1.3 GF 2.300 Geschossfläche (gem. § 20 BauNVO; z.B. GF 2.300 m²)
- I.1.4 WH 6,80 max. zulässige Wandhöhe (in Meter; z.B. 6,80 m)


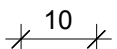
I.2 Baugrenzen




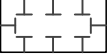



- I.2.1  Baugrenze

I.3 Verkehrliche Festsetzungen








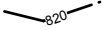

- I.3.1  öffentliche Straßenverkehrsfläche
- I.3.2  Straßenbegrenzungslinie

I.4 Sonstige Festsetzungen

- I.4.1  räumlicher Geltungsbereich der 5. Änderung
- I.4.2  Maßangabe in Meter (z.B. 10 m)

- I.4.3  zu erhaltender Laubbaum
- I.3.4  zu pflanzender Laubbaum
- I.4.5  private Grünfläche
- I.4.6  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche
- I.4.7  Fläche für Stellplätze
- I.4.8  Abgrenzung unterschiedlicher zulässiger Wandhöhen
- I.4.9  Unterflurbebauung

A.II Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen durch Planzeichen

- II.1  Flurstücksgrenze
- II.2  Flurstücksnummer
- II.3  vorhandener Baukörper
- II.4  vorgeschlagener Baukörper
- II.5  abzubrechender Baukörper
- II.6  bestehende Verkehrsfläche, Stellplätze - zu entsiegeln
- II.7  vorgeschlagene Stellplatzanordnung
- II.8  Höhenlinie mit Maßangabe (in Meter über Normalnull)
- II.9  Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 30 "Freihaushöhe"

A.III Festsetzungen durch Text

III.1 Art der baulichen Nutzung

III.1.1 Der Geltungsbereich wird als Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Touristik festgesetzt.

III.1.2 Im Sondergebiet sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Fremdenbeherbergung in gewerblich betriebenen Formen wie Hotel, Apparthotel, Apparthaus, Ferienwohnung, Ferienhaus
- Gastronomische Einrichtungen
- Wellness-, Fitness- und Badeeinrichtungen
- Seminar- und Tagungseinrichtungen
- Wohnungen für Betriebsinhaber und Personal
- max. 3 sonst. Wohnungen

III.2 Maß der baulichen Nutzung

III.2.1 Die planzeichnerisch festgesetzten Werte für die Grund- und Geschossfläche (GR und GF) sowie die Wandhöhe (WH) gelten als Höchstmaß.

III.2.2 Der festgesetzte Wert für die Grundfläche darf durch die zur Hauptnutzung zählenden Flächen von Terrassen um bis zu 35 % überschritten werden.

III.2.3 Die nach III.2.1 und III.2.2 zulässige Grundfläche in Summe darf durch die Flächen von Anlagen nach § 19 (4) BauNVO überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,28 bezogen auf die Grundstücke im Sondergebiet (Summenmaß der Versiegelung).

III.3 Dächer

Dächer sind als symetrische Satteldächer mit First über der Längsachse des Baukörpers auszubilden. Für untergeordnete Bauteile sind auch Pultdächer (Dachneigung gem. Ortsgestaltungssatzung) sowie Flachdächer zulässig.

III.4 Höhenlage der Gebäude

III.4.1 Die Wandhöhe bemisst sich von der Oberkante des tiefsten Punkt des Geländes (Talseite) bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

III.4.2 Geländeänderungen zur Einbindung der Gebäude in das Gelände sind bis 0,50 m zulässig. Darüber hinaus sind Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Abweichungen im Bestand sind zulässig.

III.5 Grünordnung und Eingriffsregelung

III.5.1 Stellplatzflächen und ihre Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen. Ausnahmen bei bestehenden Stellplätzen sind zulässig.

III.5.2 Für festgesetzte Baumpflanzungen sind heimische und standortgerechte Bäume 1. oder 2. Ordnung zu verwenden. Die Mindestpflanzgröße beträgt Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm.

III.5.3 Der Ausgleich für die zusätzliche Versiegelung wird innerhalb des Geltungsbereiches auf der Fläche mit Planzeichen I.4.6 gekennzeichneten mit einer Größe von 2.390 m² erbracht. Es sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Entsiegelung der bisherigen Zufahrt, Aufbringen von 10 bis 20 cm Oberboden vom selben Grundstück, Aufbringen von Mähgut aus drei verschiedenen Schnittzeitpunkten oder Ansaat mit autochthoner Wiesenmischung mit mind. 50 % Kräuteranteil.

Extensive Pflege der gesamten Ausgleichsfläche durch zweimalige Mahd/ Jahr mit Entfernung des Mähgutes, erster Schnittzeitpunkt nicht vor 15.06., keine Düngung, kein Pestizideinsatz.

Ausgangszustand: V11 Verkehrsflächen versiegelt bzw. G211 Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland

Zielzustand: G212 Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland

III.6 Geltung der Ortsgestaltungssatzung

Es gilt die Ortsgestaltungssatzung in ihrer jeweils gültigen Fassung, soweit dieser Bebauungsplan nicht abweichende Regelungen trifft.

A.IV Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Text

IV.1 Denkmalschutz

- IV.1.1 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG und sind der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Miesbach oder dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.
- IV.1.2 Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

IV.2 Wasserwirtschaft

- IV.2.1 Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erstellt werden.
- IV.2.2 Der Schmutzwasseranfall ist nach DIN 1986-100 zu ermitteln. Es handelt sich um „häusliches Abwasser“, welches vor Ableitung in den Kanal nicht weiter aufbereitet werden muss.
- IV.2.3 Eine Dämmung für Schmutzwasserleitung ist nach Erfordernis nur in frostgefährdeten Bereichen vorzusehen.
- IV.2.4 Anfallendes Schmutzwasser unterhalb der Rückstauenebene ist über eine geschlossene Schmutzwasser-Hebeanlage über die Rückstauenebene zu führen und in die nächstliegende Schmutzwasser-Sammelleitung zu entwässern.
- IV.2.5 Die Regenwasserbeseitigung hat grundsätzlich mittels Versickerung auf dem Grundstück zu erfolgen. Dazu ist auf dem Grundstück im westlichen Bereich des Grundstückes eine Füllkörperrigole zu errichten. Die Rigole wird entsprechend dem eingeleiteten Regenwasser mit geeigneter Sedimentationsanlagen ausgestattet.
- IV.2.6 Für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (auch Versickerung) gilt entweder die Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) oder es ist dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig (§ 46 Abs. 2 WHG). Der Bauherr oder ein beauftragter Planer muss dabei zunächst eigenverantwortlich prüfen, ob für sein Bauvorhaben die Voraussetzungen für die Anwendung der NWFreiV vorliegen.
- IV.2.7 Mit dem Bauantrag ist durch den Bauherrn ein Entwässerungsplan einzureichen.
- IV.2.8 Gebäude sind zum Schutz vor Starkregenereignissen hochwasserangepasst auszuführen.
- IV.2.9 Vom Bauherrn ist sicher zu stellen, dass Grundwasser, das durch tiefreichende Bauteile abgeleitet oder umgeleitet wird, nicht zu Schäden bei Dritten führt.
- IV.2.10 Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen.

IV.3 Vorhandene Versorgungsleitungen

Vorhandene Versorgungsleitungen dürfen nicht beschädigt werden und sind in ihrem Bestand zu sichern. Verlegungen sind ausschließlich in Abstimmung mit dem Leitungsträger zulässig.

IV.4 Erneuerbare Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien wird empfohlen.

IV.5 Georisiken

Im Süden des Geltungsbereiches und in unmittelbarer Nachbarschaft finden sich instabile Hanglagen, in denen tiefgreifende Rutschungen nicht ausgeschlossen werden können.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Bad Wiessee hat in der Sitzung vom 12.09.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 23.09.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 5. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 5. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Der Entwurf der 5. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf der 5. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
6. Die Gemeinde Bad Wiessee hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Bad Wiessee, den

GEMEINDE BAD WIESSEE

(Siegel)

.....
Robert Kühn, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt:

Bad Wiessee, den

GEMEINDE BAD WIESSEE

(Siegel)

.....
Robert Kühn, 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss der 5. Bebauungsplanänderung wurde am gemäß § 10 Abs. 2 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 5. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden Im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 5. Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Bad Wiessee, den

GEMEINDE BAD WIESSEE

(Siegel)

.....
Robert Kühn, 1. Bürgermeister