



Präambel
 Die Gemeinde Waging erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, sowie §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

- Festsetzungen durch Text**
- Art der baulichen Nutzung:** Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 Abs. 1 BauNVO. Das Sondergebiet trägt die Bezeichnung "Apartmenthotel" und hat die Zweckbestimmung Hotel und Restaurant. Zulässig sind ein Hotel mit bis zu 35 Zimmern sowie eine Schank- und Speisewirtschaft mit Außenflächen und Biergarten, die dieser Nutzung dienenden Gebäude sowie Nebengebäude und -anlagen, sowie 2 Wohnungen die dem Betrieb dienen. Die Schutzwürdigkeit des Sondergebietes entspricht der eines Mischgebietes.
 - Maß der baulichen Nutzung:** Die Grundfläche für Gebäude ist mit insgesamt höchstens 1.500 qm, die Grundfläche für die Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird mit höchstens 2.000 qm festgesetzt. Bezugspunkte für die im Planteil festgesetzte seitliche Wandhöhe sind die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss sowie der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut an der Traufseite bzw. die Oberkante Attika beim Flachdach. Unterirdische Verbindungsbauten sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - Baugestaltung**
 - Dächer:** Die Dachformen sind im Planteil festgesetzt. Für Nebengebäude sind auch andere Dachformen zulässig. Dachneigung: Hauptgebäude: Satteldächer 15-22 Grad, Pultdächer 5-15 Grad, Krüppelwalmdächer 30-35 Grad. Für Nebengebäude, Garagen und überdachte Stellplätze sowie Gebäudeanbauten sind auch geringere Dachneigungen zulässig. Dachdeckung: kleinformigste Materialien. Farben: matte Rot- oder Rotbraunöne. Für Nebengebäude und Anbauten ist auch eine matte Blechdeckung zulässig. Flachdächer sind auf mindestens 70 % der Fläche mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. Die Substratstärke ist mit min. 10 cm zu wählen. Negative Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben sind nur bei Krüppelwalmdächern zulässig, deren Dach ist als Krüppelwalmdach auszubilden. Die Dachüberstände werden wie folgt festgesetzt: Hauptgebäude Giebelseite min. 0,5 m, Traufe min. 0,6 m, Nebengebäude: Giebelseite min. 0,3 m, Traufe min 0,30 m. Von der festgesetzten Firstrichtung darf beiderseits um bis zu 5 Grad abgewichen werden.
 - Für die Fassaden ist Holz oder Putz zulässig.
 - Gebäude sind als Baukörper mit deutlicher Längsentwicklung zu errichten. Die Traufseite muss min. 20% länger sein als die Giebelseite. Zulässig sind auch aus solchen Baukörpern zusammengesetzte Gebäude.
 - Die Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten.
 - Solar- und Photovoltaikanlagen sind in der gleichen Neigung wie die Dachfläche nicht aufgeständert zulässig. Sie dürfen nicht über die Dachfläche ragen.
 - Werbeanlagen sind nur an den Fassaden zulässig. Blink- oder Wechselbeleuchtung sowie selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.
 - Abgrabungen sind bis zu einer Tiefe von 1,0 m und einer Gesamtlänge von insgesamt bis zu 20 m entlang von Gebäuden zulässig. Die Errichtung von Stützmauern ist unzulässig, an das Urgelände ist ohne Höhensprünge durch landschaftsgerechte Modellierung anzugleichen.
 - Stellplätze/ Nebengebäude/ Einzäunung**
 - Die seittl. Wandhöhe für Nebengebäude außerhalb der Baugrenzen beträgt max. 3,20 M.
 - Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen.
 - Einfriedungen sind ohne Sockel und mit einem Freiraum von mind. 0,10 m zwischen Boden und Zaun auszuführen.
 - Grünordnung:**
 - Die festgesetzte Ortsrandeinzäunung ist als Vegetationsmosaik mit naturnahen Hecken und extensivem Grünland auszubilden. Die Heckenstrukturen sind mit einem Flächenanteil von mindestens 50% der verbleibenden Pflanzfläche herzustellen. Pro Quadratmeter Pflanzfläche ist mindestens 1 Gehölz zu verwenden. Die Hecke ist als naturnahe freiwachsende Hecke zu entwickeln, ein Formschnitt ist unzulässig. Gehölzfreie Bereiche sind als extensives Grünland auszubilden. Mahd der Grünfläche maximal 3 Schnitte pro Jahr, Abtransport des Mahdgutes von der Fläche. Erste Mahd im Sommer ab Mitte Juli. Es sind mindestens 2 standortgerechte heimische Laubgehölze zu pflanzen mit Mindestqualität Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14, Mindestdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m zu pflanzen. Die Bäume sind zu pflegen und zu erhalten. Sie sind bei Ausfall durch eine Neupflanzung zu ersetzen.
 - Mindestqualität der Heckenpflanzung: verpflanzter Strauch, 3-8 Triebe, 100-150 cm.
 - Gehölzarten: Für alle Pflanzungen auf privater und öffentlichen Flächen sind nur standortgerechte heimische Laubgehölze zulässig. Nadelgehölze (z.B. Thuja, Fichten und Tannen) und Sorten mit Saulen-, Pyramiden- und Hängeformen sind nicht zulässig.
 - Bei Obstbäumen sind regionaltypische standortgerechte Sorten in der Qualität Hochstamm zu verwenden.
 - Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Sie sind bei Ausfall durch eine Neupflanzung der gleichen Art zu ersetzen.
 - Artenschutz:**
 - Maßnahmen zur Vermeidung
 - V-01: Gehölzrodung:** Gehölzrodungen sind nur zwischen dem 01. Oktober und Ende Februar zulässig.
 - V-02: Beleuchtung:** In den Außenbereich sind nur nach unten strahlende Leuchtkörper mit insektenfreundlichen warm-weiß LED-Lampen zulässig. Die Anzahl der Lampen im Außenbereich sollte möglichst geringgehalten werden.
 - Ausgleich:** Zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt ist die festgesetzte Ausgleichsfläche als extensive Obstwiese zu entwickeln. Die bereits bestehenden Obstbäume sind zu erhalten und zu pflegen. Sie sind bei Ausfall zu ersetzen. Zusätzlich sind auf der Fläche Obstbäume der Qualitätsstufe Hochstamm, StU 14-16 in einem Abstand von 10-12 m zu pflanzen. Bei der Pflege der Bäume sind naturschutzfachliche Aspekte zu beachten. Auf der Ostseite entlang des Baches ist eine naturnahe Saumstruktur mit einer Tiefe von 1m durch natürliche Sukzession zu einem Kraut- und Staudensaum zu entwickeln. Die Fläche ist als extensive artenreiche Wiese auf min. 50% der Fläche zu entwickeln, hierbei ist autochthones Saatgut zu verwenden. Die Wiese ist ab Mitte Juli sowie ab Mitte August zu mähen, das Mahlgut ist abzuführen. In den ersten 3 Jahren ist eine zusätzliche Ausagerungsmahd um den 1. Mai durchzuführen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Dünger ist unzulässig.
 - Sichtdreiecke:** Innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke sind sichtbehindernde Gegenstände mit einer Höhe von mehr als 0,8 M unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzelne Bäume mit einem Astansatz von mehr als 2,8 Metern, sofern sie die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigen.

- TEXTLICHE HINWEISE**
- Mit der Vorlage des Bauantrages ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan für den Bereich der privaten Freiflächen vorzulegen. Die Anordnung der Stellplätze, Verkehrsflächen, deren Oberflächenbefestigung sowie Art und Umfang der Begrünung des Grundstückes sind darzustellen.
 - Die Nutzung von Regenwasser wird empfohlen.
 - Bodendenkmale unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz.
 - Keller sollen wasserdicht ausgeführt werden.
 - Öffnungen an den Gebäuden sollen so ausgeführt werden, dass wild abfließendes Oberflächenwasser nicht eindringen kann.
 - Geländeveränderungen sind so auszuführen, dass Dritte durch wild abfließendes Oberflächenwasser nicht benachteiligt werden.
 - Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Waginger- und Tachingener See und der umliegenden Landschaft".
 - Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollen auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben.
 - Wenn die Dachdeckung aus unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei besteht, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien < 50 qm sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.
 - Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinführung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadloosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENNOG) bzw. in das Grundwasser (TRENKW) sind einzuhalten.
 - Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.
 - Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu dulden.

Verfahrensvermerke
 Der Bau- und Werkausschuss hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Die Behörden sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf in der Fassung vom während der Zeit vom bis beteiligt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Die Behörden sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf in der Fassung vom während der Zeit vom bis beteiligt worden.

Mit Beschluss des Bau- und Werkausschusses vom wurde der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Waging am See, den
 Häusl. 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Waging am See, den
 Häusl. 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN mit integriertem Grünordnungsplan "ORTSTEIL AGLASSING SONDERGEBIET APARTEMENTHOTEL" GEMEINDE WAGING AM SEE LANDKREIS TRAUNSTEIN

LAGEPLAN 1:1000

ENTWURFSVERFASSER

plg | Planungsgruppe
 Strasser

PLANUNGSGRUPPE
 STRASSER GmbH
 ÄUSSERE ROSENHEIMER STR. 25
 83278 TRAUNSTEIN
 TEL. 0861 / 98987-0 TELEFAX -50
 E-MAIL INFO@PLG-STRASSER.DE

18034 H:\Projekte\Stadtcad\BP Tanner \Planung\BP TANNER.DWG Bearbeitung: Dipl.-Ing. A. Jurina, Stadtplaner
 Dipl.-Ing. (FH) P. Ruback, Landschaftsarchitekt

TRAUNSTEIN, DEN 27.11.2018

