

G c l e

Gemeinde Weil

Bebauungsplan

„ Weil Freizeitpark „

Bearbeitet:
überarbeitet:

Gemeinde Weil

Bebauungsplan

„ Weil Freizeitpark „

1.) Planteil

Übersichtsplan M = 1 : 5000

Bebauungsplan M = 1 : 1000

2.) Textteil

A.) Festsetzung durch Text

B.) Festsetzung durch Planzeichen

C.) Hinweise

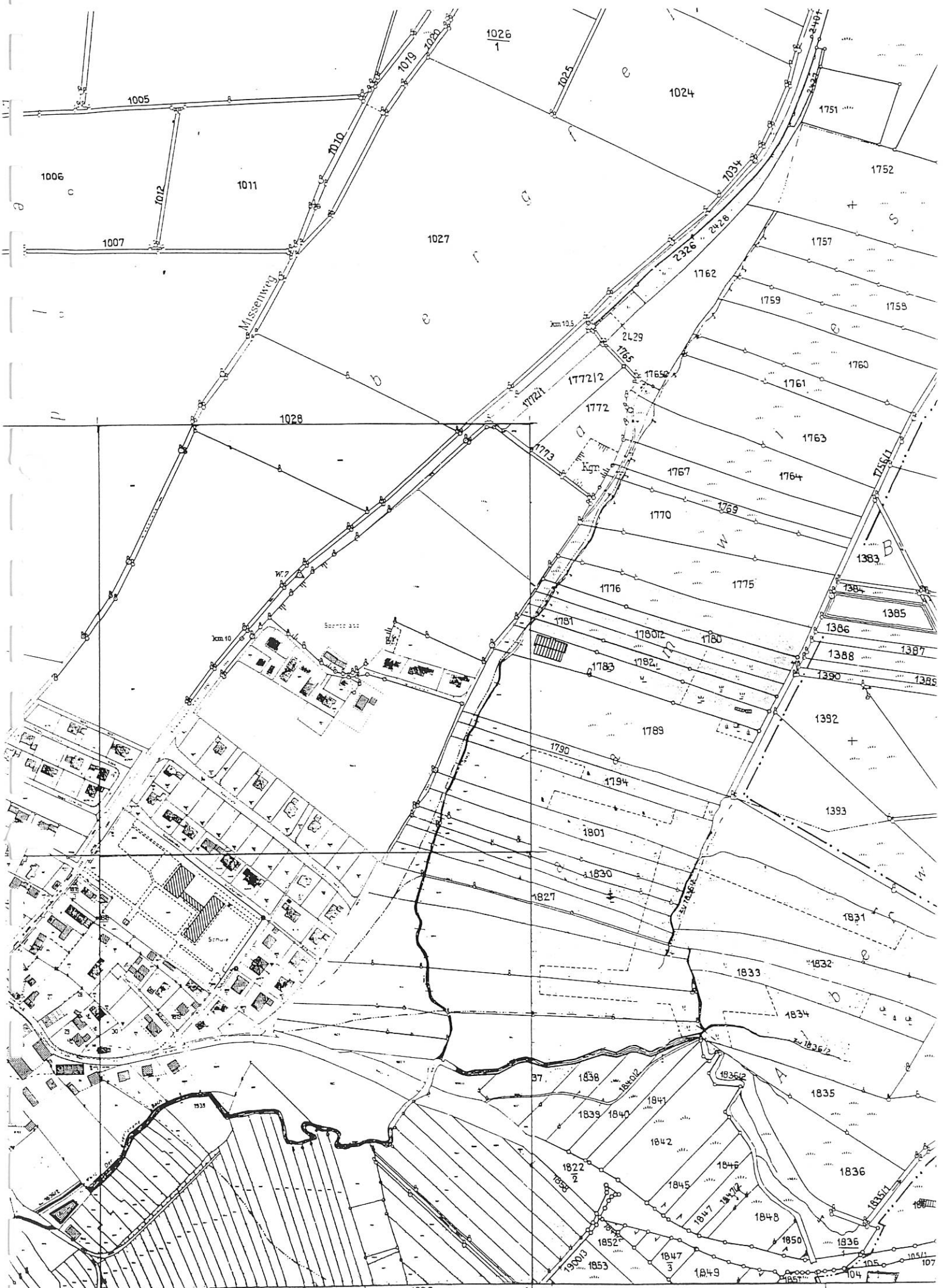
D.) Verfahrenshinweis

3.) Begründung

1.) Planteil

Übersichtsplan $M = 1 : 5000$

Bebauungsplan $M = 1 : 1000$



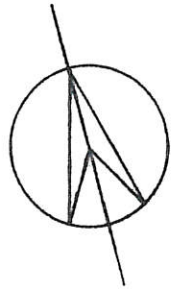
Gemeinde Weil

Bebauungsplan

„ Weil Freizeitpark „

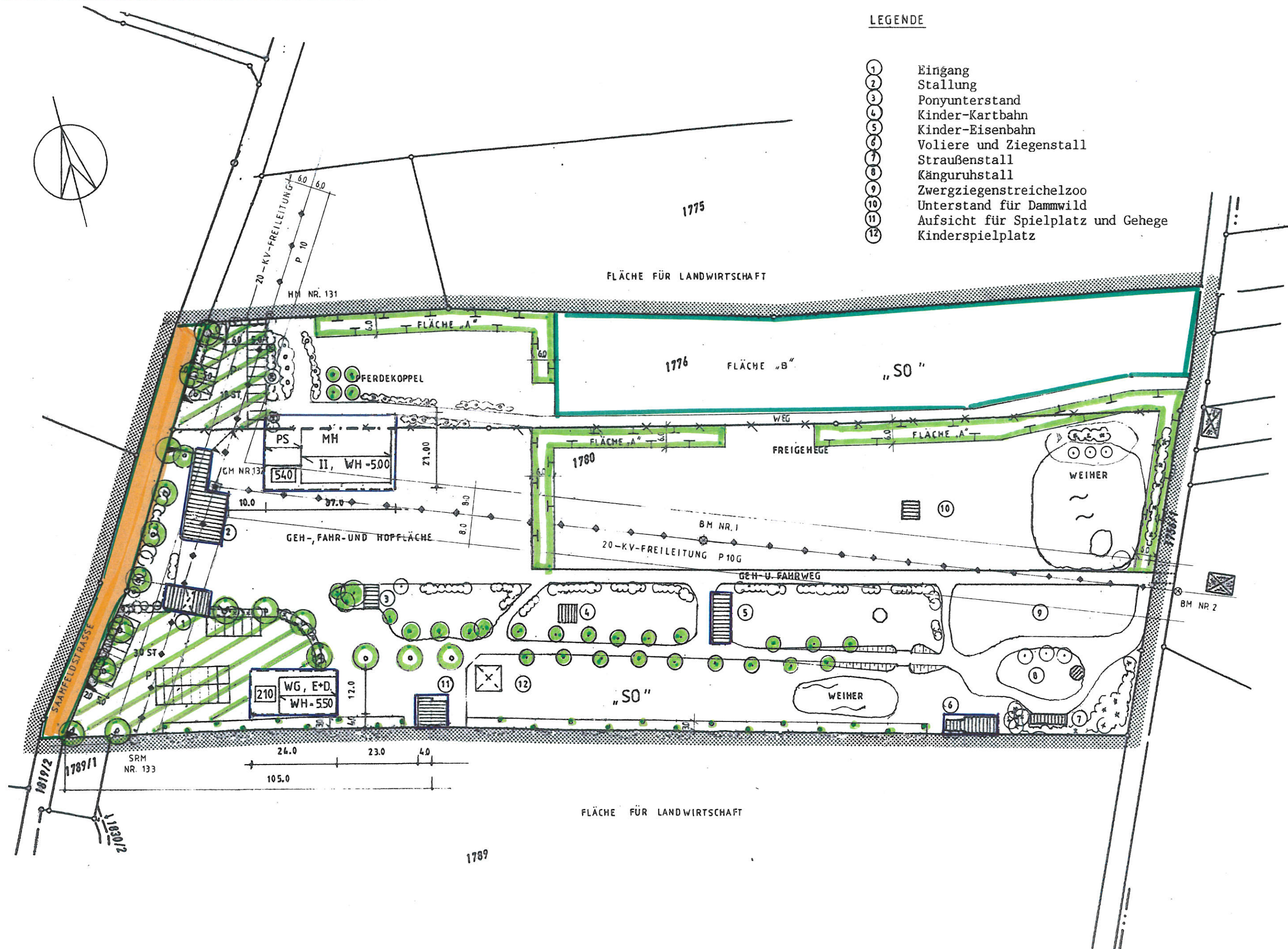
Bearbeitet: JULI 2000
überarbeitet: NOV. 2000
06. 04. 2001

H. Benz and



LEGENDE

- 1 Eingang
- 2 Stallung
- 3 Ponyunterstand
- 4 Kinder-Kartbahn
- 5 Kinder-Eisenbahn
- 6 Voliere und Ziegenstall
- 7 Straußenstall
- 8 Känguruhstall
- 9 Zwergziegenstreichelzoo
- 10 Unterstand für Dammwild
- 11 Aufsicht für Spielplatz und Gehege
- 12 Kinderspielplatz



2.) Textteil

- A.) Festsetzung durch Text
- B.) Festsetzung durch Planzeichen
- C.) Hinweise
- D.) Verfahrenshinweis

Gemeinde: Weil
Landkreis Landsberg/Lech

Bebauungsplan: "Weil Freizeitpark"

Planfertiger: Dipl.-Ing.(FH) Hans Bernhard
Bahnhofstr. 4
86947 Schwabhausen

Plandatum: Juli 2000 (Entwurf)

Nov. 2000

06.04.2001

.....

.....

Die Gemeinde Weil

erläßt aufgrund § 1 bis 4 sowie § 8 ff Baugesetzbuch (BauGB), Verordnung
über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), Art. 91 Bayerische
Bauordnung (BayBO) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern
(GO) diesen Bebauungsplan als

S a t z u n g

=====

A. Festsetzungen durch Text

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB)

1.1 Das Baugebiet wird nach § 9 BauGB in Verbindung mit § 11 BauNVO als "SO - sonstiges Sondergebiet für Freizeit und Erholung - Zoo" festgesetzt.

1.2 In dem Sondergebiet sind entsprechend der Zweckbestimmung und der Eigenart des Gebietes im besonderen folgende Anlagen und Einrichtungen zulässig:

1.2.1 Ponyreitbetrieb

1.2.2 Fahr- und Belustigungsanlagen
(ausschließlich mit Elektroantrieb)

Kindereisenbahn

Kinderkartbahn

Kinderkarussell

Kinderschaukel

Kinderrutschbahn

Kinderdrehscheibe

1.3 175 Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmetern; z.B. 175

E + D Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das zweite Vollgeschoss nur als Dachgeschoss zulässig ist.

II Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze

WH=5,50 Die Wandhöhe ist bei 2 Vollgeschossen auf höchstens 5,50m zugelassen, gemessen von der natürlichen oder der von der Gemeinde im Einvernehmen mit dem LRA festgesetzten Geländeoberfläche.

2.0 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB)

2.1 Zugelassen ist ein Wohngebäude mit einer Wohnung für den Betreiber des Freizeitparks mit integrierten Betriebsräumen für eine, ausschließlich auf den Freizeitparkbetrieb und dessen Öffnungszeiten

ausgerichtete Gastronomie.

Der Gastraum darf auf max. 70 Sitzplätze ausgelegt werden.

- 3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB)
- 3.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 4.0 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 4.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von rd. 35 400 m²
- 5.0 Bauliche Gestaltung
- 5.1 Maximale Wandhöhe 5,50 m; gemessen von Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Dachhaut in der Flucht der Außenwand.
- 5.2 Dachneigungen sind zulässig mit 21° bis 37°
- 5.3 Die Oberkante der Erdgeschoß-Rohdecke darf max. 100 cm über dem natürlichen Gelände liegen. Das vorhandene Gelände ist durch Höhenkoten darzustellen und ein Bezugspunkt im Bereich der Zufahrt von der öffentlichen Straße im Bauantrag anzugeben.
- 5.4 Die Baukörper müssen sich organisch in das Gelände einfügen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.
siehe 1. Änderung
- 5.5 Als sichtbares Wandmaterial sind verputzte, in hellen erdfarbenen oder weißen Tönen gestrichene Mauerflächen, waagrechte Stulp-schalung bzw. senkrechte Holzverschalung zulässig. Die Verwendung von auffallenden Zierputzen, Sichtmauerwerk, Keramikverkleidungen, metallischen oder zementgebundenen Fassadenbauteilen, Kunststoff-platten und Glasbausteinen ist unzulässig.
- 5.6 Fenster sind ab einem Rohbaumaß von 2,00 m² durch Sprossen zu gliedern oder mehrflügelig auszubilden.

- 5.7 Für Haupt- und Nebengebäude sind nur Satteldächer mit mittigem First über die Gebäude-Langseite zulässig.
- 5.8 Für die Dacheindeckung sind nur naturrote Dachziegel oder ziegelrote Dachsteine zu verwenden.
- 6.0 Flächen nach § 9 Abs. 1 Ziff. 4 und 11 BauGB
- 6.1 Die notwendige Anzahl der Kfz-Stellplätze ergibt sich aus den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf (IM Bek. v. 12.02.78)
- 6.2 Stellplätze, deren Zufahrten und Gehwege sind mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen. Befestigte Wege- und Hofflächen sind in wassergebundener Decke auszubilden. Die Fahr-, Geh- und Hoffläche ist an der Ausfahrt zur Saamfeldstraße hin durch eine Toreinrichtung abzugrenzen.
- 7.0 Grünordnung
- 7.1 Schutz des Bodens
- 7.1.1 Oberboden, Mutterboden
Der Mutterboden ist gemäß § 202 Baugesetzbuch in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.
Vorhandener Oberboden ist vor Beginn jeder Baumaßnahme abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.
- 7.1.2 Allgemeine Beschränkungen zur Befestigung von Flächen
Der Gesamtanteil befestigter oder mit Nebengebäuden überbauter Fläche darf 20% der gesamten Fläche innerhalb des Geltungsbereichs nicht überschreiten. Zu befestigten Flächen zählen wasserundurchlässige Flächen wie z.B. Schwarzdecke und Beton.
- 7.1.3 Böschungen und Mauern
Höhenunterschiede bei der Freiflächengestaltung oder an Grundstücksgrenzen sind als natürlich geformte und freistehende Böschungen zu gestalten. Nur ausnahmsweise dürfen Höhenunterschiede mit Mauern in der Form natürlicher Trockenbaumauern überbrückt werden. Die Höhe der Mauer darf 1 m nicht überschreiten.

7.2 Erhaltung und Pflanzgebot

7.2.1 Zu erhaltender Baumbestand

Die gemäß Planzeichen zu erhaltenden einzelnen Bäume sind in ihrer arttypischen Wuchsform zu erhalten und zu pflegen. Insbesondere zu beachten sind:

- Veränderungen der Bodenoberfläche innerhalb des Kronentraufbereichs sind nicht zulässig
- Bei Gehölzausfall durch Überalterung, Krankheit, Beschädigung oder Eingriffe in den Boden muss pro ausgefallenen Baum mit einem Laubbaum gemäß Pflanzliste und Mindestpflanzqualität nachgepflanzt werden.
- Bei Baumaßnahmen müssen die Richtlinien der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen für Baumaßnahmen" und der RAS-LG4 "Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen" beachtet werden.

7.2.2 Allgemeines Pflanzgebot und Mindestpflanzqualität

* Pflanzgebot/Umstrukturierungsgebot

Alle planzeichnerisch oder textlich festgesetzten Pflanzungen und Ersatzpflanzungen sind zu erstellen, zu erhalten und zu pflegen. Bestehende Pflanzungen, die den planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen nicht entsprechen, müssen gemäß den getroffenen Festsetzungen umstrukturiert werden. Die Pflanzungen müssen spätestens 2 Jahre nach Baubeginn abgeschlossen bzw. bestehende Gehölzgruppen umstrukturiert sein.

Formschnitthecken und Nadelgehölzhecken sind nicht zulässig.

* Mindestpflanzqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung

Die zu pflanzenden Laubbäume und Sträucher sind mit nachfolgender Mindestpflanzqualität zu pflanzen:

- Bäume als Hochstamm mit einem Stammumfang (STU) von 8 bis 10 cm oder Bäume als Stammbüsche/Heister mit einer Höhe von mindestens 125 cm
- Obstgehölze als Hochstamm; Gehölze müssen den Richtlinien des Bundes Deutscher Baumschulen entsprechen und aus einer anerkannten Qualitätsbaumschule kommen.
- Sträucher mit einer Höhe von 40 - 60 cm und mindestens 3 Grundtriebe.

7.2.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der umgrenzten Fläche ist eine einreihige Strauch- und Baumhecke zu pflanzen. Die Sträucher sind im Abstand von 1 m zu pflanzen. Die Laubbäume sind im Abstand von 10 m zu pflanzen. Alle bestehenden Nadelgehölze (hierzu zählen auch Thujen) müssen entfernt werden. Bestehende großkronige Weiden können als Laubbäume angerechnet werden.

7.2.4 Bepflanzung von Besucherstellplätzen

- * Die nach BayBO erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr (Besucherstellplätze, Stellplätze für die Arbeitnehmer) müssen auf privater Fläche erstellt werden.
- * Die Befestigung der Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigem Belag wie Rasengittersteine, Rasenpflaster, Kalkschotterdecke oder Schotterrasen auszuführen.
- * Bei Stellplätzen für Personenkraftwagen ist pro 6 offenen oder überdachten PKW-Stellplätzen ein Laubbaum gemäß nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen. Die Festsetzungen zur Mindestpflanzqualität sind zu beachten.
- * Jedem Baum ist eine Baumscheibe von mindestens 5 m² zuzuordnen. Die Baumscheibe darf nicht befestigt werden.

7.2.5 Baumreihe zu pflanzen

- * Gemäß Planzeichen sind Laubbäume gemäß nachfolgender Pflanzliste im Abstand zwischen 10 m bis 15 m zu pflanzen. Dies gilt auch bei bereits bestehenden Strauchgruppen. Nadelgehölzbestände müssen durch die Laubbäume ersetzt werden.
- * Jedem Baum muss mindestens 5 m² unbefestigte Baumscheibe zugeordnet werden. Eine Nutzung der Fläche als Weidefläche ist statthaft, wenn die Bäume vor Verbiss durch Zootiere geschützt werden.

7.3 Ausgleichsmaßnahmen

7.3.1 Umgrenzung für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Fläche A

* Pflanzgebot

Innerhalb der umgrenzten Fläche A muss an den Randbereichen eine Baum- und Strauchhecke gepflanzt werden.

Für die Pflanzung der Baum- und Strauchhecke gilt:

im Abstand von 2 x 2 m ist eine 3-reihige Strauchhecke zu pflanzen, die mit Laubbäumen in einem Abstand von 10 m zu überstellen ist.

* Pflanzenarten und Mindestpflanzqualität

Es sind ausschließlich Pflanzen der nachfolgenden Pflanzliste zulässig. Die Festsetzungen zur Mindestpflanzqualität ist zu beachten.

* Dauerhafte Pflege

Die Baum- und Strauchhecke muss auf die Dauer von 10 Jahren vor Wildverbiss oder Verbiss durch Zootiere geschützt werden. Die Feldgehölze dürfen nur abschnittsweise auf Stock gesetzt werden.

7.3.2 Umgrenzung für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Fläche B

* Pflanzgebot

Innerhalb der umgrenzten Fläche B muss an den Randbereichen eine Baum- und Strauchhecke und auf der Fläche wahlweise Obstgehölze oder Laubbäume gepflanzt werden.

- Für die Pflanzung der Baum- und Strauchhecke gilt:

im Abstand von 2 x 2 m ist an den Randbereichen eine 2-reihige Strauchhecke zu pflanzen, die mit Laubbäumen im Abstand von 10 m zu überstellen ist.

* Pflanzenarten und Mindestpflanzqualität

Es sind ausschließlich Pflanzen der nachfolgenden Pflanzliste zulässig. Die Festsetzungen zur Mindestpflanzqualität ist zu beachten.

Die Fläche B ist der natürlichen Sukzession zu überlassen oder als standortgerechter Erlenwald zu entwickeln.

Sollte die Fläche B zukünftig in die Nutzung einbezogen werden, ist im Vorgriff an anderer Stelle der Ausgleich nachzuweisen.

7.4 Pflanzliste

* Bäume

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur nachfolgende heimische Bäume zulässig:

Schwarzerle, Bergahorn, Esche, Stieleiche, Linde, Baumweiden-Arten, Obstbaum-Hochstamm, Hainbuche, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Birke.

* Sträucher

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur nachfolgende heimische Sträucher zulässig:

Salweide, Öhrchenweide, Korbweide, Hartriegel, Kornelkirsche, Haselnuss, Wildrosen, Schwarzer Holunder, Johannisbeeren-Arten wie z.B. Alpen-Johannisbeere.

B. Festsetzungen durch Planzeichen nach PlanzV 90



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Baugrenze



Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung
sonstiger Verkehrsflächen



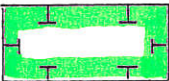
öffentliche Verkehrsflächen

SO

sonstige Sondergebiete



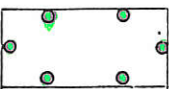
Hauptversorgungsleitung oberirdisch



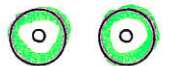
Umgrenzung für Flächen für Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und
Landschaft - Fläche A - gem. Textteil 7.3.1



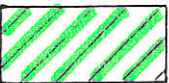
Umgrenzung für Flächen für Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und
Landschaft - Fläche B - gem. Textteil 7.3.2



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gemäß Textteil 7.2.3



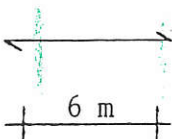
Anpflanzen von Laubbäumen in Reihe
gemäß Textteil 7.2.5



Durchgrünung von Parkplatzflächen
gemäß Textteil 7.2.4

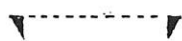


Erhaltung von Bäumen und Großsträuchern
gemäß Textteil 7.2.1



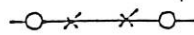
Firstrichtung zwingend

Maßangabe in Metern



	Einfahrtbereich
St	Stellplatz
P	Parkplatzflächen
WG	Wohngebäude
PS	Pferdestallung
MH	Maschinenhalle

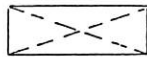
C. Hinweise



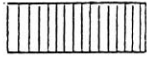
Aufzuhebende Grundstücksgrenzen



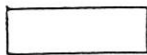
Bestehende Grundstücksgrenzen



offen überdachte Flächen



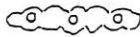
Bestehende Nebengebäude



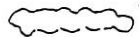
Vorgeschlagene Gebäude

78

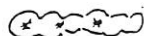
Flurstücksnummern; z.B. 78



Strauch- und Baumgruppe als Bestand



Strauchgruppe als Bestand



Nadelgehölzgruppe mit Fichten als Bestand



Nadelgehölzgruppe mit Thujen als Bestand

Es wird empfohlen, Kellergeschoß, Kellerlichtschächte und Kelleraußenabgänge wasserundurchlässig auszuführen.

1. Änderung des Bebauungsplanes „Freizeitpark Weil“

Die Gemeinde Weil erläßt aufgrund § 1 bis 4 sowie §§ 8 ff Baugesetzbuch (BauGB), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), Art. 91 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BO) diesen Bebauungsplan (3. Änderung) als

Satzung

§ 1

Die Ziffer 5.4 des Bebauungsplanes wird ersatzlos gestrichen.

§ 2

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unverändert.

§ 3

Die Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Weil, den 19.01.04
Gemeinde Weil


Josef Schmelcher
Erster Bürgermeister

Die Satzung wurde am 20.01.04 in der Verwaltung der Gemeinde zur Einsichtnahme niedergelegt. Hierauf wurde durch Anschlag an allen Amtstafeln hingewiesen.

Die Anschläge wurden am 20.01.04 angeheftet und
am 01.03.04 abgenommen.

Weil, den 01.03.04 

1. Änderung des Bebauungsplanes „Freizeitpark Weil“

Begründung:

Aufgrund der Festsetzung in Ziffer 5.4. kann nach Auffassung des Landratsamtes Landsberg am Lech die beauftragte Baugenehmigung für das Betriebsgebäude mit den Toiletten im Kellergeschoß nicht genehmigt werden, weil die Kelleraußentreppe und die Rampe für den Zugang zur Behindertentoilette eine Abgrabung darstellen. Die Festsetzung muß daher gestrichen werden.

Weil, den 19. 01. 04
Gemeinde Weil


Josef Schmelcher
Erster Bürgermeister

ausgerichtete Gastronomie.

Der Gastraum darf auf max. 70 Sitzplätze ausgelegt werden.

3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB)

3.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

4.0 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

4.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von rd. 35 400 m².

5.0 Bauliche Gestaltung

5.1 Maximale Wandhöhe 5,50 m; gemessen von Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Dachhaut in der Flucht der Außenwand.

5.2 Dachneigungen sind zulässig mit 21° bis 37°.

5.3 Die Oberkante der Erdgeschoß-Rohdecke darf max. 100 cm über dem natürlichen Gelände liegen. Das vorhandene Gelände ist durch Höhenkoten darzustellen und ein Bezugspunkt im Bereich der Zufahrt von der öffentlichen Straße im Bauantrag anzugeben.

5.4 Ersatzlos gestrichen. (1. Änderung)

5.5 Als sichtbares Wandmaterial sind verputzte, in hellen erdfarbenen oder weißen Tönen gestrichene Mauerflächen, waagrechte Stulpschalung bzw. senkrechte Holzverschalung zulässig. Die Verwendung von auffallenden Zierputzen, Sichtmauerwerk, Keramikverkleidungen, metallischen oder zementgebundenen Fassadenbauteilen, Kunststoffplatten und Glasbausteinen ist unzulässig.

5.6 Fenster sind ab einem Rohbaumaß von 2,00 m² durch Sprossen zu gliedern oder mehrflügelig auszubilden.