

Gemeinde Bayrischzell



Bebauungsplan Nr. 10 mit integriertem Grünordnungsplan SCHLIERSEER STRASSE/ BAHNHOFSTRASSE

Begründung

Bearbeitung

Wesenfeld Höfer Architekten
Schleißheimer Straße 194
80797 München

Tel 089 360 90 69 0
Fax 089 360 90 69 20
Mail info@wesefeldhoefer.de

Grünordnung

Irene Burkhardt
Landschaftsarchitekten, Stadtplaner
Fritz-Reuter-Straße 1
81245 München

Tel 089 82 08 78 59 0
Fax 089 82 08 78 59 49
Mail info@irene-burkhardt.de

Stand: 09.03.2015

Gemeinde

Gemeinde Bayrischzell

Vertr. d. Georg Kittenrainer, 1. Bürgermeister

Kirchplatz 2

83735 Bayrischzell

Inhaltsverzeichnis

Begründung	3
1 Planungsanlass.....	3
2 Geltungsbereich	3
3 Städtebauliche und Grünordnerische Bestandsanalyse	4
3.1. Lage im Ort.....	4
3.2. Verkehrliche Erschließung.....	4
3.3. Gebäudebestand/Denkmalschutz.....	4
3.4. Lärm.....	5
3.5. Natur- und Landschaft.....	6
4 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	7
4.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern	7
4.2. Regionalplan Oberland.....	8
4.3. Flächennutzungsplan Bayrischzell.....	8
5 Verfahren.....	9
6 Bebauungs- und Nutzungskonzept	9
7 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	10
7.1. Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB].....	10
7.2. Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 17 BauNVO, § 16 Abs. 2, Nr. 1]12	
7.3. Bauweise [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO].....	13
7.4. Nebenanlagen [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB].....	14
7.5. überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB].....	14
7.6. Verkehrsflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB].....	15
7.7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB].....	16

7.8. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]	17
8 Örtliche Bauvorschriften [§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO]	19
9 Hinweise/ Nachrichtliche Übernahmen [§ 9 Abs. 4 BauGB].....	19
9.1. Altlasten.....	19
9.2. Bestehende Gehölze und Einzelbäume.....	19
9.3. Immissionsschutz.....	19
9.4. Denkmalschutz.....	20
9.5. Flächen der Deutschen Bahn	20
Anhang	21

Begründung

1 Planungsanlass

Die Bahnflächen mit unmittelbarer Nähe zum Dorfkern Bayrischzells bieten momentan keine Attraktion. Die Nutzungen des Gebietes nahe des Dorfgangers beschränken sich lediglich auf Parken, Ankunft und Abfahrt mit dem ÖPNV (öffentlicher Personennahverkehr).

Durch den Verkauf der Flächen der Deutschen Bahn an Privatinvestoren ist das Bahngelände zusehends verfallen. Die Gemeinde Bayrischzell hat einen großen Teil des Geländes aufgekauft und versucht nun die Konversionsflächen wieder im Dorf zu integrieren und für diese innerdörflichen Flächen neue Attraktivität zu schaffen. Die innerörtliche Brachfläche bietet einen hohen Attraktivitätswert für die weitere touristische Entwicklung der Gemeinde Bayrischzell. Das Ankommen kann verbessert und das Bahnhofsumfeld neu gestaltet werden. Ebenso entstehen neue Baugrundstücke und der Dorfkern wird nachverdichtet. Durch den zentralen Standort und die Aktivierung von Konversionsflächen werden durch diese Maßnahme keine Flächen im Außenbereich entwickelt, sondern der Dorfkern nachverdichtet.

2 Geltungsbereich

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches umfasst die Flurstücke (Flst.) 46, 46/2, 46/3, 466, Teile von 468, 468/2, 468/5, 468/7, 468/8, 468/16, 468/17, 468/19 und, 468/21 der Gemeinde Bayrischzell. Das Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 16.000 m².

Auf dem Flst. 46 befindet sich ein Einfamilienhaus mit Nebenanlagen. Das Flst. 46/2 liegt seit Anfang 2012 brach. Auf dem Flst. 46/3 befindet sich ein Hotel mit Nebengebäuden. Der Flurstückbereich 468 teilt sich in einen Schotterparkplatz, kleinere Nebengebäude (Flst. 468/16, 468/17), 468/5 (Wohngebäude), 468/7, 468/8, 468/19 (Grünfläche), 468/21 (Bahnhofsstraße), 468/21A und 468/26 das Bahnhofsgebäude, östlich davon befindet sich ein stillgelegter Kiosk.

3 Städtebauliche und Grünordnerische Bestandsanalyse

3.1. Lage im Ort

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich des Dorfkerns von Bayrischzell und umfasst das gesamte südliche Bahnumfeld. Es wird von den Gleisbereichen im Norden und der Schlierseer Straße im Süden begrenzt. Die bestehende Bahnhofstraße durchschneidet die Fläche. Im Osten wird das Gebiet von der Kranzerstraße begrenzt.

3.2. Verkehrliche Erschließung

Die Schlierseer Straße begrenzt das Planungsgebiet im Süden. Sie ist eine der Hauptstraßen des Ortes. Das Gelände wird intern durch die Bahnhofstraße erschlossen. Nördlich grenzt das Planungsgebiet unmittelbar an die Bahnlinie. Der Bahnhof Bayrischzell ist ein Endbahnhof. Der Ortskern von Bayrischzell ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

3.3. Gebäudebestand/Denkmalerschutz

Das Plangebiet stellt sich momentan als eine Mischnutzung aus Wohnen, Parken Hotelnutzung und einer Brache dar. Das Gebiet hat ein hohes Potential für eine Dorfbelebung durch neue private bzw. öffentliche Flächen und einer neuen Ankunftssituation.

Das Bahnhofsumfeld ist überwiegend wohnbaulich mit Ferienwohnungen und kleinen gewerblichen Einheiten genutzt, die jedoch fast alle leer stehen. Der alte Dorfanger an der Schlierseer Straße hat viele Leerstände und wird kaum noch als Anger genutzt. Die Schlierseer Straße ist die Hauptstraße, die von Westen in die Stadt führt und somit der eigentliche Auftakt des Dorfes ist, der den Besucher empfängt. Der Bahnhof bildet den ersten „Knotenpunkt“ Bayrischzells. Das Hotel „Alpenrose“ ist eine lang bestehende Fremdenherberge in Bayrischzell.

Der Bahnhof Bayrischzell ist als Denkmal Nr. D-1-82-112-62 (Empfangsgebäude und ehem. Lokschruppen in Formen des alpenländischen Heimatstils, 1910-11) kartiert. Für den Bahnhof gelten die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4-6 DSchG. Das Baudenkmal wurde nachqualifiziert. Das Benehmen wurde noch nicht hergestellt.

3.4. Lärm

Aussagen zum Straßenverkehrslärm liegen nicht vor. Der nächstgelegene Gewerbebetrieb liegt südlich der Schlierseer Straße. Aussagen zum Gewerbelärm liegen nicht vor. In der näheren Umgebung liegen keine lärmverursachenden Sport- und Freizeitanlagen.

Durch die TÜV SÜD Industrie Service GmbH wurde zum Bebauungsplan eine schalltechnische Untersuchung mit Datum vom 05.12.2013 erstellt.

Im Rahmen dieser Untersuchung wurden die durch den Schienenverkehr im Bereich des Bahnhofs Bayrischzell (Endbahnhof der Bayrischen Oberlandbahn GmbH) sowie durch weitere Quellen wie z.B. das Aufrüsten der Züge bei laufenden Motoren und das Vorheizen der Züge in den Wintermonaten verursachten und in den schutzbedürftigen Bereichen des Plangebiets wirksamen Geräuschimmissionen ermittelt und beurteilt.

Hinsichtlich der Geräuschimmissionen durch den Schienenverkehr wurde als Ergebnis der Untersuchungen ermittelt, dass innerhalb des Tages- (06.00 bis 22.00Uhr) und Nachtzeitraumes (22.00 bis 06.00 Uhr) die anzusetzenden Orientierungswerte der Norm DIN 18005 und somit auch die (um jeweils 4dB(A) höheren) Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im gesamten Plangebiet eingehalten bzw. unterschritten werden.

Hinsichtlich der Geräuschimmissionen durch die weiteren Quellen wie das Aufrüsten und Vorheizen der Züge wurde als Ergebnis der Untersuchungen ermittelt, dass innerhalb des Tageszeitraumes (06.00 bis 22.00Uhr) die jeweils anzusetzenden Orientierungswerte der Norm DIN 18005 bzw. die (in ihrer Höhe gleichlautenden) immissionsrichtwerte der TA lärm im gesamten Plangebiet eingehalten bzw. unterschritten werden.

Nachts (22.00-06.00Uhr) wird der Orientierungswert der Norm DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwert der TA lärm in weiten Bereichen des Plangebietes überschritten.

Konkret sind von dieser Überschreitung alle Nordfassaden und im Wesentlichen auch alle Ostfassaden der entlang der Bahnstrecke geplanten Einfamilienhäuser und des Wohn- und Geschäftshauses mit Arztpraxen und Wohnungen betroffen.

Auf die nächtliche Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwerte der TA Lärm wird mit passiven Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Festsetzungen reagiert.

(siehe Anhang : *Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Schlierseer Straße/Bahnhofstraße“ der Gemeinde Bayrischzell, TÜV SÜD, 05.12.2013*)

3.5. Natur- und Landschaft

3.5.1. Boden, Geologie und Relief

Das Planungsgebiet befindet sich am Fuße des Wendelsteinmassivs. Der Gschwandgraben verläuft östlich des Planungsgebiets. Das Planungsgebiet ist weitgehend eben.

3.5.1. Grundwasser/Oberflächenwasser

Laut Internetauskunft des Landesamtes für Umwelt liegt das Planungsgebiet weder in einem amtlich festgesetzten, noch in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet oder in einem wassersensiblen Bereich. Das hydraulische Gutachten für den Gschwandgraben (Vorabzug März 2013) hat ergeben, dass Grundstücke im Osten, außerhalb des Geltungsbereichs beim Hundertjährigen Hochwasser (HQ 100) überschwemmt werden können (s. Grafik). Die Hochwasserfreilegung des Gschwandgrabens ist zwar grundsätzlich beabsichtigt, Zeitpunkte für Maßnahmen können derzeit jedoch nicht genannt werden.



(Quelle: Aquasoli Ingenieurbüro, Hydraulisches Gutachten, 22.03.2013)

3.5.2. Klima

Das Klima im Planungsgebiet ist durch das Kontinentalklima mit warmen Sommern und z.T. kalten Wintern, mit Schwankungen gegenüber der Jahresdurchschnittstemperatur von 16 - 18 ° C, geprägt.

Aufgrund der Beeinflussung der Luftströmungen durch das Alpenmassiv kommt es zu Stau- und Föhneffekten. Eine Folge des Staueffektes sind hohe Niederschläge vor allem im Sommer. Der Höhepunkt des oberirdischen Abflusses liegt zusammen mit der

Schneesmelze in den Frühjahrs- und Sommermonaten. Im Winter kommt es zu Inversionswetterlagen mit lang anhaltenden Talnebeln. (s. a. Vorbereitende Untersuchungen, Gemeinde Bayrischzell). Das Planungsgebiet weist aufgrund der zirkulären Luftströmungen und der rel. geringen Versiegelung keine thermische Vorbelastungen auf.

3.5.3. Flora und Fauna, Arten- und Biotopschutz

Das Planungsgebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet MB-05 „Schutz des Obersten Leitzachtales und seiner Umgebung“. Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine amtlich kartierten Biotope.

3.5.4. Erholung

Der bestehende Bahnhof bildet trotz des historischen Bahnhofgebäudes keinen sonderlich attraktiven Ankunftspunkt, Erholungsflächen sind nicht vorhanden. Das Gebiet hat ein hohes Potential für eine Dorfbelebung durch neue private bzw. öffentliche Flächen.

3.5.5. Stadt- und Landschaftsbild

Das Ortsbild in diesem Teil Bayrischzells ist geprägt von freistehenden Wohnhäusern in ortsüblicher Bauweise und den großen, teilweise brachliegenden Bahnflächen. Der bestehende Bahnhof bildet keinen sonderlich attraktiven Ankunftspunkt bzw. Auftakt für Bayrischzell. Das Plangebiet ist stark vernachlässigt, die bestehenden Wohngebäude (Flst. 466 und 46) schotten sich ab und lassen keine Sichtbeziehung zum Bahnhof zu. Durch die Baulücke auf dem Flst. 46/2 entstand eine neue Sichtachse zum Bahnhof.

4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern

Laut Landesentwicklungsprogramm 2006, verbindlich seit dem 08. August 2006, ist die Gemeinde Bayrischzell ein Kleinzentrum in der Erholungslandschaft Alpen, Zone A, Gebiet mit erheblichem Urlaubstourismus, (6) Tegernsee, Schliersee und Umgebung.

Die Stärkung, Entwicklung, langfristige Sicherstellung und Ausbau der Wettbewerbfähigkeit der Tourismuswirtschaft sollen bei allen bedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden. Vorrangig soll eine zunehmende Verbesserung der Qualität der Tourismusangebote angestrebt werden, damit Bayern am weltweiten Wachstum der Tourismusbranche angemessenen Anteil hat.

Im Alpengebiet soll sich der Ausbau von bestehenden Einrichtungen und vorrangig eine qualitative Verbesserung bestehender Einrichtungen angestrebt werden. (LEP Bayern, Teil B III Ziele und Grundsätze, 1.2.6 (Z))

Bei städtebauliche Sanierungen und Dorferneuerungen sollen innerörtliche Brachflächen aktiviert werden. (Teil B VI 3 (G))

4.2. Regionalplan Oberland

Der Regionalplan Oberland, in Kraft getreten am 01.09.1988, bestimmt die Gemeinde Bayrischzell als Kleinzentrum im Landkreis Miesbach. Im Grundsatz „Ausbau der Kleinzentren“ sollen Kleinzentren in ihren Aufgaben der Nahversorgung und mittelständischen Einkaufsmöglichkeiten gestärkt werden.

Die Tourismusgrundsätze und Ziele sind schon Im LEP Bayern festgelegt und übernommen.

Laut dem Grundsatz Siedlungsentwicklung im Oberland sollen vor allem die Innenentwicklung gestärkt, Baulandreserven und Brachflächen sowohl mobilisiert als auch und genutzt werden. (RP Oberland, Teil B, II, 1.1 (G)).

Ebenso verfolgt der RP Oberland die Ziele Entwicklungsachsen von regionaler Bedeutung zu fördern und auszubauen (Teil A III 3 2.2 (Z)), Personen- und Güterverkehr auf dem gesamten Schienennetz der Region einschließlich der Bahnstationen aufrechtzuerhalten und attraktiver zu gestalten (Teil B IX 3 3.1) und den Handel in Zentrenlage zu fördern (Teil B IV 4.1. (G)).

4.3. Flächennutzungsplan Bayrischzell

In dem seit 2003 wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bayrischzell sind die Fl.Nr. 468, 468/2, 468/8, 468/16, 468/17, 468/19, 468/21 als Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Flst. 46, 46/2, 46/3, 468/7 sind als Dorfgebiet festgesetzt. Flst. 466 ist im FNP nicht erfasst. Ein Teil des Flst. 46 ist als Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) festgesetzt.

Laut § 13a. Abs. 2 Nr. 2 wird in der nächsten Fortschreibung des FNP die Darstellung dem Bebauungsplan entsprechend angepasst.

Das Verfahren wird gem. § 13a BauGB durchgeführt. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m §13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird.

5 Verfahren

Verfahrensschritte	Datum
Aufstellungsbeschluss	07.01.2002 u. 18.08.2008
Beteiligung der Öffentlichkeit / Auslegung, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	13.09.2013 – 13.10.2013
Gemeinderat	14.10.2013, 09.12.2013
Erneute Beteiligung betroffener TÖB	22.09.2013 – 23.10.2014
Gemeinderat	24.11.2014, 26.01.2015
Erneute Beteiligung betroffener TÖB	28.01.2015 – 20.02.2015
Satzungsbeschluss	23.02.2015

6 Behauungs- und Nutzungskonzept

Das funktionale Konzept sieht für das Plangebiet Wohnen, eine Hotelnutzung, ein Ärztehaus, ein Gewerbegebiet und Stellplätze am Bahnhof vor.

Der Rückbau der bestehenden Bahnhofstraße begünstigt eine großzügige Wohnraumschaffung mit Gartenanteilen für junge Familien. Durch die Nachverdichtung der Konversionsflächen entsteht ein neuer Wohnraum im Herzen von Bayrischzell auf den neuen Flurstücken 468/D, 468/E und 468/F . 468/B bleibt unbeplant. Auf dem Grundstück 468/C entsteht ein Gewerbehof.

Drei Grundstücke mit Einfamilienhäusern entstehen an der Bahntrasse. Durch die private Straße mit einer Heckenstruktur zum Gleisbereich entsteht eine Pufferzone zum Bahngelände. Bei den Wohnhäusern wird empfohlen, die Nebenräume nach Norden und die Wohnräume nach Süden auszurichten. Jedem Wohngebäude ist sowohl eine Grenzgarage als auch ein nach Süden ausgerichteter Garten zugeordnet. Am Bahnhof entstehen Stellplätze für P+R und Kurzzeitparkplätze.

Auf dem Flurstück 46/2A entsteht ein Ärztehaus mit Praxen im Erdgeschoss und Wohnraum im Obergeschoss mit einer Garage und großem Garten.

Über das ehemalige Grundstück 46/2 gibt es im Osten eine neue Zufahrtsstraße (468/21A) zum Bahnhof mit öffentlichen Stellplätzen (46/2B); diese ist gleichzeitig auch die Zuwegung zu den Stellplätzen für die Arztpraxen und den Stellplätzen der Wohnungen im Ärztehaus.

Auf dem Flurstück 46/3 wird die Nutzung „Hotel“ für das bestehende Hotel Alpenrose festgesetzt. Das Hotel ist noch in keinem Bebauungsplan erfasst und erhält somit eine Nutzungszuordnung, der auch die Nutzungsart für die kommenden Jahre als den touristischen Standort im Ort sichern soll.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zeichnerische Festsetzung

1. *SO Hotel* *Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Hotel
gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO*

*Einsatz dient überwiegend der Unterbringung von Anlagen des
Beherbergungsgewerbes, zulässig sind:*

- 1. Beherbergungsbetriebe*
- 2. Schank- und Speisewirtschaften*
- 3. Räume für freie Berufe*
- 4. Dienstleistungsbetriebe, die dem Beherbergungsbetrieb
zugeordnet sind.*
- 5. Läden*
- 6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für
Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den Nutzungen von Ziffer
1 und 2 zugeordnet sind.*

2. *MI* *Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO*

*Im festgesetzten Mischgebiet I und II sind die gemäß § 8 BauNVO
allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig:*

- Tankstellen*
- Vergnügungsstätten und solche Gewerbebetriebe, die
auch dem entgeltlichen Geschlechtsverkehr dienen
[§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO, § 6 Abs. 2 Nr. 1, Nr. 7 und Nr. 8
BauNVO]*

3. GE Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, sofern sie zum stillen Gewerbe zählen und das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im festgesetzten Gewerbegebiet sind die gemäß § 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten und solche Gewerbebetriebe, die auch dem entgeltlichen Geschlechtsverkehr dienen,*
- Einzelhandelsbetriebe, die überwiegend Güter sexuellen Charakters anbieten und*
- Tankstellen*
- Anlagen für sportliche Zwecke*
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal*
[§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO, § 8 Abs. 2 Nr. 1, Nr. 3 und Nr. 4, Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO]

Lagerplätze nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 sind mit einer Überdachung (Satteldach) und geschlossenen oder begrünten Wandteilen zur Straßenseite zu errichten.

Begründung

Mit der gewählten Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ist die Eigenart der Nutzung als Hotel eindeutig abgebildet.

Die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Hotel dient dem Betrieb eines Hotels. Damit soll entsprechend der Zielsetzung des Regionalplans Oberland ein Beitrag zur qualitativen Verbesserung von bestehenden Tourismuseinrichtungen im Alpengebiet geleistet werden.

Mit der gewählten Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ist die Eigenart der Nutzung als Mischgebiet eindeutig abgebildet.

Die Festsetzung eines Mischgebietes dient dem Wohnen und der Unterbringung von stillen Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude und Einzelhandel.

Mit der gewählten Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ist die Eigenart der Nutzung als Gewerbegebiet eindeutig abgebildet.

Die Festsetzung eines Gewerbegebietes dient der Unterbringung von stillen Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind Geschäfts- und Bürogebäude und Einzelhandel.

Um ein hochwertiges Angebot zu gewährleisten, wurden folgende Einrichtungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen:

- ❖ Vergnügungsstätten und solche Gewerbebetriebe, die auch dem entgeltlichen Geschlechtsverkehr dienen wirken sich in dörflicher Lage besonders problematisch auf den Gebietscharakter aus. Die milieubedingten sozialen Umstände dieser Branche wirken sehr polarisierend auf ihr direktes Umfeld. Die Mehrheit der Bevölkerung meidet Bereiche solcher Prägung. Dies bietet dann wieder mehr Raum für die wenigen Befürworter und Nachfrager dieses Milieus. Aus diesen angeführten Gründen schließt die Gemeinde Bayrischzell diese oben beschriebenen Nutzungen aus.
- ❖ Einzelhandelsbetriebe die überwiegend Güter sexuellen Charakters anbieten wirken sich genauso wie in den vorher beschriebenen Punkt auf das direkte Umfeld aus.
- ❖ Tankstellen sind zu untergeordnet im Sinne ihrer innerstädtischen Nutzungsmöglichkeit, als dass sie hier im Übergang zwischen Bahnhof, Grünanlage und Dorfkern zugelassen werden dürfen.

7.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 17 BauNVO, § 16 Abs. 2, Nr. 1)

7.2.1. Grundflächenzahl

Textliche Festsetzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) im Mischgebiet I wird mit 0,25, im Mischgebiet II mit 0,40, im Sondergebiet mit 0,42 und im Gewerbegebiet mit 0,25 festgesetzt.

Begründung

Die Grundflächenzahl entspricht der zulässigen Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Der Verdichtungsraum orientiert sich am dörflichen Kontext. Die GRZ im Sondergebiet wird vom vorhandenen Bestand abgeleitet.

7.2.2. Vollgeschosse

Zeichnerische Festsetzung

Die Zahl der Vollgeschosse ist zeichnerisch festgesetzt. Bemessung der Vollgeschosse gemäß Art. 2 Abs. 5 BayBO.

Begründung

Die Vollgeschossigkeit im Mischgebiet wird der Gestaltungssatzung der Gemeinde Bayrischzell angeglichen.

7.2.3. Geschosshöhen

Textliche Festsetzung

Die Gebäudehöhe im Mischgebiet I ist mit der Wandhöhe an der Traufseite des Gebäudes mit 6,80 m festgesetzt, im Mischgebiet II mit 7,80 m und im Gewerbegebiet mit 6,00 m. Diese wird gemessen von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Überschreitungen der vorgegebenen Wandhöhe sind nicht zulässig. Im Sondergebiet ist der vorhandene Bestand maßgebend.

Begründung

Um die Gebäudehöhen in der Gemeinde zu regeln, werden Wandhöhen festgesetzt. Die Wandhöhe von 6,80 m oder 7,80 m ermöglicht zwei Vollgeschosse. Im Sondergebiet soll der bestehende Charakter der Alpenrose erhalten bleiben.

7.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Textliche Festsetzung

*Im gesamten Geltungsbereich wird eine offene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt.
Im Mischgebiet dürfen Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden.*

Begründung

Der bestehende dörfliche Charakter mit Einzelhäusern und Doppelhäusern soll im Mischgebiet weitergeführt werden.

7.4. Nebenanlagen I§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGBI

Textliche Festsetzung

*Grenzgaragen sind profilgleich und mit gleicher Dachneigung zu errichten.
Zusammengebaute Garagen müssen eine einheitliche Fassadengestaltung aufweisen.*

Begründung

Um eine Einheitliche Gestaltung der Garagen zu erreichen, werden zusätzlich zur Gestaltungssatzung der Gemeinde Bayrischzell die Form, die Dachneigung und die Fassadengestaltung der Garagen festgesetzt.

7.5. überbaubare Grundstücksflächen I§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGBI

Textliche Festsetzung

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Außerhalb der Baugrenzen sind Anlagen nach § 19 Abs. 4 Ziffer 1-3 allgemein zulässig.

Begründung

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baugrenze entspricht dem maximalen Umgriff des Baufeldes.

7.6. Verkehrsflächen I§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGBI

7.6.1. Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Textliche Festsetzung

Gemäß der Darstellung in der Planzeichnung werden öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Nutzung festgesetzt:

Öffentliche Parkfläche

Begründung

Der in der Planzeichnung als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung öffentlicher Parkplatz festgesetzte Bereich, soll die Möglichkeit bieten unmittelbar am Bahnhof zu parken.

7.6.2. Stellplätze, Zufahrten

Textliche Festsetzung

Zufahrtswege und Garageneinfahrten sind einheitlich zu gestalten. Die Anlage von Stellplätzen in Vorgärten ist unzulässig, soweit nicht anders durch Planzeichnung festgesetzt.

Grenzgaragen sind profilgleich und mit gleicher Dachneigung zu errichten. Zusammengebaute Garagen müssen eine einheitliche Fassadengestaltung aufweisen.

Für das Gebiet gilt: Zufahrtswege, Garageneinfahrten und Zugänge sind versickerungsfähig herzustellen, z. B. als wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflasterung etc.. Außerdem sind sie so auszustatten, dass Flächen zur Ablagerung von Schnee auf dem eigenen Grundstück ausreichend zur Verfügung stehen.

Begründung

Der Charakter der Siedlung soll beibehalten werden und keine gesonderten Stellplätze entstehen.

7.7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.7.1. Erhalt Einzelbaum

Textliche Festsetzung

Bestehende Großbäume im Geltungsbereich sind zu erhalten und bei Ausfällen / Entnahmen durch Neupflanzungen, Arten gem. Pflanzempfehlung (Anhang) zu ersetzen.

Begründung

Die straßenbegleitenden Großbäume entlang der Schlierseer Straße prägen das Ortsbild und den Ortseingang im Westen des Ortes und müssen deshalb erhalten bleiben. Sie befinden sich überwiegend auf privatem Grund.

7.7.2. Grünfläche im Kreuzungsbereich Bahnhofstraße - Schlierseer Straße

Textliche Festsetzung

Die Gehölzkulisse um den Bildstock an diesem Abzweig ist im Wesentlichen zu erhalten. Einzelne Bäume können aus gestalterischen Gründen in Abstimmung mit den Genehmigungsbehörden entfernt werden. Entfernte Bäume sind auf dem Gelände zu ersetzen. Für Nachpflanzungen sind standortheimische Arten zu verwenden (siehe Pflanzempfehlung, Anhang).

Begründung

Der Gehölzbestand besteht aus Laubbäumen und Sträuchern, die sowohl für das Ortsbild, als auch für die Tierwelt von Bedeutung sind und deshalb in ihrer Eigenart bewahrt werden sollen. Um dies zu ermöglichen wird auch die Versiegelung in diesem Bereich auf ein Mindestmaß reduziert und Nebenanlagen ausgeschlossen.

7.7.3. Versickerung

Textliche Festsetzung

Das Niederschlagswasser von den Wegen und Zufahrten ist in den daran anschließenden Pflanzbereichen oberflächlich zu versickern. Das Niederschlagswasser von Dächern und Platzflächen ist über Rigolen auf dem Grundstück zu versickern. Ausnahmsweise ist die Versickerung über Sickerschächte zulässig. Feuerwehrflächen sind versickerungsfähig auszubilden.

Begründung

Die Festsetzung dient der Reduzierung der versiegelten Flächen und der ökologischen Verträglichkeit der Regenwasserbeseitigung.

7.8. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.8.1. Neupflanzung Baum

Textliche Festsetzung

Anpflanzung von standortgerechten Laubbäumen gem. Pflanzempfehlung (Anhang) als Hochstamm gem. planlicher Darstellung. Mindestpflanzqualität: Hochstamm mit einem Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung von 18-20 cm.

Die Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Für Bäume in Belagsflächen ist eine spartenfreie, offene, durchwurzelbare Pflanzfläche von mind. 24 qm herzustellen. Ausnahmsweise sind auch überdeckte Pflanzflächen zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen notwendig ist. Erforderliche Maßnahmen für das fachgerechte Pflanzen von Straßenbäumen mit Überdeckungen sind zu treffen.

Begründung

Für eine bessere Einbindung in die Umgebung werden für Neupflanzungen standortheimischen Arten verwendet. Die Begrünung des Parkplatzes mit Großbäumen dient der Beschattung und Strukturierung der Parkfläche.

7.8.2. Mindestdurchgrünung der Baugrundstücke

Textliche Festsetzung

Pro 300 qm der nicht überbauten Grundstücksfläche Bahnanlagen, Mischgebiet und Sondergebiet ist mindestens ein standortheimischer Großbaum mit einer Pflanzgröße von mind. 18-20 cm Stammumfang zu pflanzen (siehe Pflanzempfehlung, Anhang). Vorhandene Bäume und durch Planzeichnung festgesetzte Bäume werden angerechnet. Innerhalb der Mischgebiete sind ausnahmsweise auch Obstgehölze als Hochstamm zulässig.

Die Bepflanzung und Begrünung der Baugrundstücke ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.

Für Bäume in Belagsflächen ist eine spartenfreie, offene, durchwurzelbare Pflanzfläche von mind. 24 qm herzustellen. Baumpflanzungen sind gemäß DIN 18916 mit einem ausreichend dimensionierten unterirdischen Wurzelraum (mind. 16 qm, mind. 0,8 m Tiefe) ggf. unter Verwendung von überbaubarem Baumgrubensubstrat auszuführen. Die Baumscheibe ist in einer Größe von mind. 6 qm dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu gestalten. Es ist ein durchwurzelbares Untersubstrat entsprechend den ZTV-Vegtra-Mü 2002 zu verwenden. Die Bäume sind dauerhaft gegen anfahren zu schützen.

Begründung

Durch die Festsetzung wird eine Mindestdurchgrünung für die Baufelder sichergestellt. Somit wird sowohl das Ortsbild bereichert aber auch Lebensraum für Kleintiere und Vögel geschaffen.

7.8.3. Randeingrünung Bahnlinie und Parkplatz

Festsetzung

*Auf den randlichen Grünstreifen sind Gehölzbestände auf mind. 60 % der Fläche mit Sträuchern zu bepflanzen. Pflanzabstand 1,5 m. Es sind standortheimische Sträucher zu verwenden
(siehe Pflanzempfehlung, Anhang).*

Begründung

Für eine bessere Einbindung in die Umgebung werden der Parkplatz und die Bahnhofstraße randlich mit standortheimischen Arten eingegrünt. Die Baumpflanzungen sorgen für eine optische Abgrenzung und Schutz der geplanten Wohnbebauung gegenüber der Bahnlinie.

8 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

Die Gestaltungssatzung, in der jeweilig gültigen Form, ist für das Mischgebiet und das Gewerbegebiet gültig. Mit Hilfe der örtlichen Bauvorschriften, die Gestaltungssatzung der Gemeinde Bayrischzell, soll eine bauliche Gestaltung gewährleistet werden, damit trotz der internen Vielfalt ein möglichst einheitliches städtebauliches Gesamtbild erreicht wird, ohne den individuellen Gestaltungswillen der Eigentümer unverhältnismäßig einzuschränken.

Soweit nichts anderes festgesetzt ist, gilt weiterhin die Gestaltungssatzung der Gemeinde Bayrischzell.

9 Hinweise/ Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

9.1. Altlasten

Laut dem Landratsamt, Abteilung Altlasten können im Plangebiet Altlasten anfallen. Aufgrund der ehemaligen Nutzung „Bahnfläche“ können Belastungen auftreten. Beim Errichten der Gebäude ist deshalb eine Aushubüberwachung nötig.

9.2. Bestehende Gehölze und Einzelbäume

Bestehende Gehölze und Einzelbäume sind nach Möglichkeit zu erhalten.

9.3. Immissionsschutz

An den entlang der Bahnstrecke geplanten Wohngebäuden und dem geplanten Wohn- und Geschäftshaus sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Unter Berücksichtigung der wirksamen Eigenabschirmung der Gebäude sind an den Einfamilienhäusern entlang der Bahnstrecke und dem Wohn- und Geschäftshaus sämtliche zu öffnenden Fenster von Wohn- und Aufenthaltsräumen allgemein und im Besonderen von Schlaf- und Kinderzimmern ausschließlich an den jeweiligen Süd- und Westfassaden anzuordnen.

An den jeweils geräuschbelasteten Nord- und Ostfassaden sind Fenster von Nebenräumen wie Flur, Bad, WC und Küchen anzuordnen. Am Wohn- und Geschäftshaus können an diesen Fassaden auch Fenster von Büroräumen und Arztpraxen angeordnet werden.

Hinsichtlich der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile (Fassaden und insbesondere Fenster bzgl. der notwendigen Schallschutzklasse) sind an allen, innerhalb des Plangebiets zu errichtenden Gebäude mit Wohn- und Aufenthaltsräumen die Anforderungen nach Tabelle 8 der in Punkt 1 zitierten Norm DIN 4109 einzuhalten. Für die Festlegungen der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile sind dabei die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (ermittelt aus der Größe des „maßgeblichen Außenlärmpegels“ = errechneter Beurteilungspegel + 3 dB(A) unter Berücksichtigung der Korrekturwerte der Tabelle 9 der DIN 4109 zugrunde zu legen.

Der maßgebliche Außenlärmpegel errechnet sich im vorliegenden Fall aus der Summe der hier berücksichtigten Geräuscheinwirkungen (d.h. Schienenverkehr + Aufrüst-/Heizbetrieb).

Für die im Plangebiet zu errichtenden Gebäude mit schutzbedürftigen Nutzungen sind entsprechend der Darstellung in Anlage 5 der schalltechnischen Untersuchung der TÜV SÜD Industrie Service GmbH vom 05.12.2013 die Lärmpegelbereiche I bis III anzusetzen.

9.4. Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

Im Umkreis des Baudenkmals „ Historischer Bahnhof“ und am Denkmal selbst bedarf es für Veränderungen gemäß Art. 6 DSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

9.5. Flächen der Deutschen Bahn

Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten.

Ein Betreten und Befahren von Bahngelände sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen

Bayrischzell, den 09.03.2015



G. Kittenrainer
1. Bürgermeister

Anhang

Pflanzempfehlung

Bäume

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Roßkastanie
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche

<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde

Sträucher

<i>Amelanchier ovalis</i>	Gewöhnliche Felsenbirne
<i>Berberis vulgaris</i>	Gew. Berberitze
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Ribes alpinum</i>	Alpen-Johannisbeere
<i>Rosa sp.</i>	Wildrosen
<i>Sambucus sp.</i>	Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

Schalltechnische Untersuchung