

Bebauungsplan Nr. 10
„Schlierseer Straße / Bahnhofstraße“
3. Änderung
der Gemeinde Bayrischzell

Inhalt:

Planzeichnung
Verfahrenshinweise
Begründung



Teil A: Planzeichnung



PLANGRUNDLAGE: VERMESSUNGSAMT Miesbach, 06.02.2004, Ingenieurbüro Dippold und Gerold, Vermessung November 2014

Planzeichenerklärung

- Soweit nachstehend nichts anderes bestimmt wird, gilt die bisherige Planzeichenerklärung des Bebauungsplans Nr. 10 Schlierseer Straße / Bahnhofsstraße - 2. Änderung fort. Festgesetzt wird:

0,62 Grundflächenzahl Sonstiges Sondergebiet Hotel

Bereich der 3. Änderung

Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen

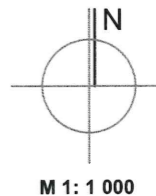
- Soweit nachstehend nichts anderes bestimmt wird, gelten die bisherigen Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen des Bebauungsplans Nr. 10 Schlierseer Straße / Bahnhofsstraße - 2. Änderung fort.
- Ergänzende Hinweise zur 3. Änderung siehe Planzeichenerklärung

Festsetzungen

- Soweit nachstehend nichts anderes bestimmt wird, gelten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 10 Schlierseer Straße / Bahnhofsstraße - 2. Änderung fort.

Folgende Punkte werden im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes angepasst:

- Die Flurstücke 46/3, 468/19, 468/35, 468/40 und 468/ 47 (T) werden ebenfalls als "Sonstiges Sondergebiet mit der Zwecknutzung Hotel" festgesetzt
- Auf den unter 1. genannten Flurstücken wird ein Baufenster für ein Bettenhaus mit Tiefgarage und Verbindungsbau Hotelbestand und Neubau erstellt.
- Für das Sonstige Sondergebiet mit der Zwecknutzung Hotel wird die GRZ auf 0,62 erhöht.
- Gebäudehöhen - Folgende Festsetzung entfällt:
Im Sondergebiet ist der vorhandene Bestand maßgebend.



Planung 3. Änderung,
17.01.2020

Gemeinde Bayrischzell

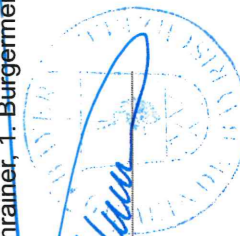


Bebauungsplan Nr. 10
Schlierseer Straße/ Bahnhofstraße

Gemeinde

Gemeinde Bayrischzell
Vertr. d. H. G. Kittenrainer, 1. Bürgermeister
Kirchplatz 2
83735 Bayrischzell

Unterschrift, Stempel



Bearbeitung

wesenfeld höfer architekten
Vertr. d. H. D. Wesenfeld
Schleißheimer Straße 194
80797 München

Unterschrift, Stempel

BBP 10
3. Änderung
17.01.2020
ergänzt 12.10.2020

Planzeichenerklärung

[entsprechend PlanZV]

I. Festsetzungen

[§ 9 Abs. 1 bis 3 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB, § 9 Abs. 7 BauGB]

1. Art der baulichen Nutzung

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]



Mischgebiet
[§6 BauNVO]



Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Hotel
[§11 BauNVO]

2. Maß der baulichen Nutzung

[§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO]

0,25

Grundflächenzahl Mischgebiet I

0,40

Grundflächenzahl Mischgebiet II

0,62

Grundflächenzahl Sonstiges Sondergebiet Hotel

3. Baugrenzen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §22 und 23 BauNVO]

— — — — — Baugrenze

4. Verkehrsflächen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]



öffentliche Verkehrsflächen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung,
hier: Öffentliche Parkfläche

5. Grünflächen

[§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB]



Grünflächen

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB]



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen
und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Erhalt Einzelbaum



Neupflanzung Baum

7. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

[§ 5 Abs. 2 Nr. 3]





gewidmete Bahnanlage

Planzeichenerklärung

[entsprechend PlanZV]

8. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
[§9 Abs. 7 BauGB]

 Nebenanlagen, hier: Garage
[§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB]


II. Darstellung ohne Normencharakter

II Vollgeschosse

D Satteldach

FD Flachdach

 Einzelbaum Bestand

 Baum- und Gehölzbestand

 Öffentliche Parkfläche


 Stellplatzfläche


 Fahrspur

 Zufahrtspfeil

 Sichtdreiecke

III. Darstellung der Plangrundlage


 Vermessung in Metern (m)

 Flurstücksgrenzen

560 oder $\frac{43}{3}$ Flurstücksnummern

 Bestandsgebäude

IV. Nachrichtliche Übernahme

 Verkehrsfläche auf gewidmeter Bahnfläche

Teil B: Text

I Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

[§ 9 Abs. 1 BauGB, § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB]

1.1 Art der baulichen Nutzung

[§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB]

- 1.1.1. 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.

- 1.1.2 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]

1.2 Maß der baulichen Nutzung

[§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB]

1.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) im Mischgebiet I wird mit 0,25 festgesetzt, im Mischgebiet II mit 0,40 und im Sondergebiet mit 0,62.

1.2.2 Vollgeschosse

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

1.2.3 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe im Mischgebiet I ist mit der Wandhöhe an der Traufseite des Gebäudes mit 6,80 m festgesetzt und im Mischgebiet II mit 7,80 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.

1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

[§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB]

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

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Mauervorsprünge, Balkone im 1.Obergeschoss und im Dachgeschoss sowie Auskragungen im Dachgeschoss dürfen die Baugrenze an zwei Gebäudeseiten jeweils um 1,50 m überschreiten mit den entsprechenden Dachüberständen.

Außerhalb der Baugrenzen sind Anlagen nach § 19 Abs. 4 Ziffer 1-3 BauNVO allgemein zulässig.

1.4 Nebenanlagen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB]

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

Teil B: Text

1.5 Verkehrsflächen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

1.5.1 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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

Öffentliche Parkfläche

1.5.2 Stellplätze und Zufahrten

Zufahrtswege und Garageneinfahrten sind einheitlich zu gestalten.

Die Anlage von Stellplätzen in Vorgärten ist unzulässig, soweit nicht anders durch Planzeichnung festgesetzt.

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.

1.5.3 Sichtdreiecke gemäß Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen 06 (RASt 06, Kap. 6.3.9.3)

Im Bereich der eingetragenen Sichtdreiecke (Anschluss an die Schlierseer Straße) sind Mindestsichtfelder zwischen 0,8 m und 2,50 m Höhe – gemessen ab Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehindernden Bewuchs freizuhalten.

Bäume, Lichtmaste u.ä. können innerhalb der Sichtfelder in Abstimmung mit der Ortsgemeinde zugelassen werden.

1.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

1.6.1 Erhalt Einzelbaum

Bestehende Großbäume im Geltungsbereich sind zu erhalten und bei Ausfällen / Entnahmen durch Neupflanzungen, Arten gemäß Pflanzempfehlungen zu ersetzen.

1.6.2 Grünfläche im Kreuzungsbereich Bahnhofstraße- Schlierseer Straße

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 Pflanzempfehlungen).

1.6.3 Versickerung

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. Feuerwehrlächen sind versickerungsfähig auszubilden.

1.7 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

1.7.1 Neupflanzung Baum

Anpflanzung von standortgerechten Laubbäumen gemäß der Pflanzempfehlungen als Hochstamm gemäß 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.

Teil B: Text

1.7.2 Mindestdurchgrünung der Baugrundstücke

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 Pflanzempfehlungen). 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.

1.7.3 Randeingrünung Bahnlinie und Parkplatz

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 Pflanzempfehlungen).

2. Örtliche Bauvorschriften [Art. 81, BayBO]

Die Gestaltungssatzung, in der jeweils gültigen Form, ist für das Mischgebiet und das Gewerbegebiet gültig, nicht für das Sondergebiet.

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, in der jeweils gültigen Form der Gemeinde Bayrischzell.

II. Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen [§ 9 Abs 4, BauGB]

Altlasten

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

Nachtrag zur 3. Änderung:

Anfallendes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß nach Rücksprache mit dem Landratsamt Miesbach und gegen Nachweis zu entsorgen oder zu verwerten. Bei einer Entsorgung außerhalb des Landkreises sind die entsprechenden Nachweise dem Landratsamt vorzulegen.

Bestehende Gehölze und Einzelbäume

Bestehende Gehölze und Einzelbäume sind nach Möglichkeit zu erhalten.

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 und Aufrüst-/Heizbetrieb).

Teil B: Text

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.

Nachtrag zur 3. Änderung

Unter Berücksichtigung der wirksamen Eigenabschirmung der Gebäude sind an dem im Teilbereich SO Hotel geplanten Bettenhaus sowie allgemein bei dort geplanten bzw. baulich zu ändernden schutzbedürftigen Nutzungen entlang der Bahnstrecke 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 Fassaden sind Fenster von Nebenräumen wie Flur, Bad, WC und Küchen anzuordnen.

Hinsichtlich der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile (Fassaden und insbesondere Fenster bzgl. der notwendigen Schallschutzklasse) sind an allen, innerhalb des Plangebiets zu errichtenden Gebäude mit schutzbedürftigen Wohn- und Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen nach Tabelle 7 der Norm DIN 4109-1 (2016) einzuhalten.

Für die Festlegungen der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile sind dabei die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1 (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. Für die im Plangebiet zu errichtenden bzw. baulich zu ändernden Gebäude mit schutzbedürftigen Nutzungen ist der Lärmpegelbereich III entsprechend DIN 4109-1 anzusetzen.

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 denkmalrechtliche Erlaubnis.

Flächen der Deutsche 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.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen auszuschließen.

Der Einflussbereich der Eisenbahnverkehrslasten (Druck- und Stützbereich) darf nicht beeinträchtigt werden. Der Druck- und Stützbereich ist definiert in der DB-Richtlinie 836.2001 „Erdbauwerke und sonstige geotechnische Bauwerke – Einwirkungen und Widerstände“ in Verbindung mit der DB-Richtlinie 800.0130, Anhang 2, „Netzinfrastruktur Technik entwerfen; Streckenquerschnitte auf Erdkörpern, Ermittlung des Schotterfußpunktes“.

Bei der Bepflanzung entlang der Grundstücksgrenze zum Bahngelände ist zu beachten, dass grundsätzlich Abstand und Art von Bepflanzungen so gewählt werden, dass diese z. B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Beleuchtungen sind so zu gestalten, daß eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn) jederzeit sicher ausgeschlossen ist.

Die vorhandenen Entwässerungsanlagen und Durchlässe der Deutschen Bahn AG dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden. Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Teil B: Text

Nachtrag zur 3. Änderung

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen auszuschließen. Der Einflussbereich der Eisenbahnverkehrslasten (Druck- und Stützbereich) darf nicht beeinträchtigt werden. Der Druck- und Stützbereich ist definiert in der DB-Richtlinie 836.2001 „Erdbauwerke und sonstige geotechnische Bauwerke – Einwirkungen und Widerstände“ in Verbindung mit der DB-Richtlinie 800.0130, Anhang 2, „Netzinfrastruktur Technik entwerfen; Streckenquerschnitte auf Erdkörpern, Ermittlung des Schotterfußpunktes“.

Bei der Bepflanzung entlang der Grundstücksgrenze zum Bahngelände ist zu beachten, dass grundsätzlich Abstand und Art von Bepflanzungen so gewählt werden, dass diese z. B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Beleuchtungen sind so zu gestalten, daß eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn) jederzeit sicher ausgeschlossen ist.

Die vorhandenen Entwässerungsanlagen und Durchlässe der Deutschen Bahn AG dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden. Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Wasserwirtschaftsamt

Es wird empfohlen, die neuen Gebäude mindestens bis 25 cm über dem umliegenden Gelände wasserdicht zu erstellen. (Keller, Tiefgarage, Lichtschächte, Installationsführungen usw.)

Die Entwässerung gesammelten Niederschlagswassers muss außerhalb von verunreinigten oder verfüllten Bereichen erfolgen, um eine mögliche weitere Verfrachtung von Schadstoffen in Richtung Grundwasser zu unterbinden.

Höchstgeschwindigkeiten

Für die Erschließungsstraßen innerhalb des Planungsgebiets sind Geschwindigkeiten bis zu 30 km/h möglich. Die genaue Festlegung der Fahrgeschwindigkeiten ist aber nicht Bestandteil der Regelungsmöglichkeiten eines Bebauungsplanes.

Für diesen Bebauungsplan gelten, ergänzend zum BauGB

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- PlanZV (Planzeichenverordnung) - die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der letzten geänderten Fassung
- die Pflanzempfehlungen, die als Anhang der Begründung zum B-Plan beigefügt ist.

Bebauungsplan Nr. 10 „Schlierseer Straße / Bahnhofstraße, 3. Änderung Verfahrensvermerk Bebauungsplanänderung § 13 a BauGB (Innenentwicklung)

1. Der Gemeinderat Bayrischzell hat in der Sitzung vom 27.1.20 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung wird die Änderung gem. § 13 a Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Der Änderungsbeschluss wurde am 20.5.20 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die betroffene Öffentlichkeit konnte gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 19.5.20 bis 29.6.20 zur Bebauungsplanänderung Stellung nehmen. Zusätzlich wurde der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom 17.1.20 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.5.20 bis 29.6.20 öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 17.1.20 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.5.20 bis 29.6.20 beteiligt.
5. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 12.10.20 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.10.20 als Satzung beschlossen.

Bayrischzell, den 15.6.21


Kittenrainer, 1. Bürgermeister

7. Die Bebauungsplanänderung bedurfte keiner Genehmigung.


8. Ausgefertigt:

Bayrischzell, den 15.6.21


Kittenrainer, 1. Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am 16.6.21 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Bebauungsplanänderung 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Bayrischzell, den 16.6.21


Kittenrainer, 1. Bürgermeister

Gemeinde Bayrischzell



Bebauungsplan Nr. 10
SCHLIERSEER STRASSE/ BAHNHOFSTRASSE

Begründung zur 3. Änderung

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

Gemeinde

Gemeinde Bayrischzell
Vertr. D. G. Kittenrainer, 1. Bürgermeister
Kirchplatz 2
83735 Bayrischzell

Inhaltsverzeichnis

Begründung	3
1. Allgemeines.....	3
2. Vorgeschichte.....	3
3. Planungsgrundlagen.....	3
4. Städtebauliche und Grünordnerische Bestandsanalyse und Planungsrechtliche Ausgangssituation	3
5. Verfahren	3
6. Bebauungs- und Nutzungskonzept	3
7. Geltungsbereich	5
8. Umweltbericht	5
9. Grünordnung.....	5

Begründung

1. Allgemeines

Die Gemeinde Bayrischzell liegt in der Alpenregion Tegernsee/ Schliersee.

Der Bebauungsplan Nr.10 „Schlierseer Straße/ Bahnhofsstraße“ befindet sich nordöstlich des Dorfzentrums. Den Mittelpunkt des Geltungsbereichs bildet der unter Denkmalschutz stehende Bahnhof sowie das ortsbildprägende Hotel Alpenrose.

2. Vorgeschichte

Der Bebauungsplan Nr. 10 Schlierseer Straße/ Bahnhofsstraße - 2. Änderung der Gemeinde Bayrischzell wurde mit Satzungsbeschluss am und Bekanntmachung am rechtskräftig.

Seit Beginn der Planungsphase in 2013 befindet sich das Dorf im Wandel. Mit vielen verschiedenen Maßnahmen wird sowohl das Ortsbild verbessert als auch die touristische Anziehungskraft des Dorfes verstärkt.

Um mehr Betten in Bayrischzell zu generieren, hat sich die Gemeinde entschlossen die Flächen am Bahnhof, momentan mit einem Kiosk bebaut, an die Eigentümer des Hotel Alpenrose Bayrischzell zu veräußern, welche ein neues Bettenhaus auf dem Grundstück realisieren werden.

3. Planungsgrundlagen

Der Planung liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 10 Schlierseer Straße/ Bahnhofsstraße - 2. Änderung in der Fassung vom zugrunde.

4. Städtebauliche und Grünordnerische Bestandsanalyse und Planungsrechtliche Ausgangssituation

Siehe Begründung rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 10 „Schlierseer Straße/Bahnhofsstraße“, Fassung 23.02.15

5. Verfahren

Verfahrensschritte	Datum
Aufstellungsbeschluss	27.01.2020
Beteiligung der Öffentlichkeit / Auslegung / Tr. Öff. Belange	28.05.2020 – 29.06.2020
Gemeinderat	12.10.2020

Das Verfahren wird gem. § 13a BauGB (Innenentwicklung) 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.

Da die Erweiterung des bestehenden Hotelbetriebes dazu beiträgt, den Erhalt, die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätze zu generieren und die touristische Ziele der Region vorantreibt, ist das vereinfachten Verfahrens zulässig.

6. Bebauungs- und Nutzungskonzept

Folgende Punkte werden im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes angepasst:

1. Die Flurstücke 46/3, 468/19, 468/35, 468/40 und 468/47 (T) werden ebenfalls als „ Sonstiges Sondergebiet mit der Zwecknutzung Hotel“ festgesetzt.

Zu 1. : Die Änderung folgt auf Wunsch des neuen Grundstückeigentümers Bergspitz GmbH und Co KG, Eigentümer des Hotel Alpenrose Bayrischzell. Die Grundstückseigentümer wollen auf den Grundstücken ein neues Bettenhaus für das Hotel Alpenrose Bayrischzell realisieren.

2. Auf den unter 1. Genannten Flurstücken wird ein Baufenster für ein Bettenhaus mit Tiefgarage und Verbindungsbau Hotelbestand und Neubau erstellt.

Zu 2. : Aufgrund der Auslastung des Bestandshotels wird ein neues Bettenhaus mit Tiefgarage und Lobby realisiert.

3. Für das Sonstige Sondergebiet mit der Zwecknutzung Hotel wird die GRZ auf 0,62 erhöht.

Zu 3. : Aufgrund der Vergrößerung des Sondergebiets wird die GRZ erhöht.

4. Gebäudehöhen- Folgende Festsetzung entfällt:
Im Sondergebiet ist der vorhandene Bestand maßgebend.

Zu 4. : Aufgrund der Festlegung der Bebauung im Kaufvertrag mit der Gemeinde Bayrischzell, wird auf die Festsetzung verzichtet.

5. Hinweise

Schallschutz

Durch die TÜV SÜD Industrie Service GmbH wurde zur 3. Änderung des Bebauungsplans eine schalltechnische Untersuchung mit Datum vom 23.09.2020 erstellt.

Im Rahmen dieser Untersuchung wurden die durch den Schienenverkehr im Bereich des Bahnhofs Bayrischzell (Endbahnhof der Bayerischen 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.

Speziell bezogen auf den Teilbereich SO Hotel wurde als Ergebnis für den Schienenverkehr 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. Auf diese Überschreitung wird mit passiven Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Festsetzungen reagiert, für das konkret im Teilbereich SO Hotel geplante Bettenhaus des Hotel Alpenrose Bayrischzell werden diese Maßnahmen entsprechend umgesetzt

7. Geltungsbereich

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches umfasst die Flurstücke (Flst.) 46, 46/2, 46/3 , 46/7, 46/8, 466, 468/2, 468/7, 468/8, 468/19, 468/21, 468/33, 468/34, 468/35, 468/37, 468/38, 468/39, 468/40 und 468/ 47 (T) der Gemeinde Bayrischzell.
Das Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 14.980 m².

8. Umweltbericht

Da der Bebauungsplan im Vereinfachten Verfahren nach § 13a Bau GB erstellt wird, sowie die notwendigen Voraussetzungen hierfür vorliegen, wird von der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen. Entgegenstehende Anhaltspunkte liegen nicht vor.

9. Grünordnung

Zum Bebauungsplan Nr. 10 „Schlierseerstraße/ Bahnhofsstraße“ wurde eine Grünordnung durch das Planungsbüro Irene Burkhardt Landschaftsarchitekten und Stadtplaner, Fritz-Reuter- Straße 1, 81245 München, erstellt. Der Grünordnungsplan wurde in den Bebauungsplan integriert und ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Da durch die vorliegenden Änderungen des Bebauungsplanes keine relevanten Auswirkungen auf die Grünordnungsplanung zu erwarten sind, ist eine Änderung nicht erforderlich.

Bayrischzell, ^{15.6.21}


Kittenrainer
1. Bürgermeister

