

Teil A: Planzeichnung



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]

 - IM Mischgebiet [§ 9 BauNVO]
 - SO Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Hotel [§ 11 BauNVO]
 - 2. Maß der baulichen Nutzung**

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

 - 0,28 Grundflächenzahl Mischgebiet I
 - 0,40 Grundflächenzahl Mischgebiet II
 - 0,42 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. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB]

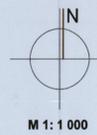
 - Grünflächen
 - 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB]

 - Umgränzung 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 Hauptverkehrswege**

[§ 9 Abs. 2 Nr. 3]

 - gewidmete Bahnanlage
 - 8. Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans [§ 9 Abs. 7 BauGB]
 - Nebenanlagen, hier: Garage [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB]
 - Erkabel, unterirdisch, 20- und 1 KV
- II. Darstellung ohne Normencharakter**
 - II Vollgeschosse
 - FD Satteldach
 - D Flachdach
 - Einzelbaum Bestand
 - Baum- und Gehölzbestand
 - Öffentliche Parkfläche
 - Stellplatzfläche
 - Fahrtspur
 - Zufahrtspfeil
 - Sichtdreiecke
- III. Darstellung der Plangrundlage**
 - 20 Vermessung in Metern (m)
 - Furstockgrenzen
 - Furstocknummern
 - 560 oder 43/3 Bestandsgebäude
- IV. Nachrichtliche Übernahmen**
 - Verkehrsfläche auf gewidmeter Bahnanlage



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 Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Hotel**

gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO

Eintritt 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 Betriebsleiter und Betreiber, die den Nutzungen von Ziffer 1 und 2 zugeordnet sind.
 - 1.1.2. MI Mischgebiete**

gemäß § 9 BauNVO

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

 - Tankstellen
 - Vergnügungsgärten und solche Gewerbebetriebe, die auch dem eigentlichen 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 0,42.
 - 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 8,20 m festgesetzt und im Mischgebiet II mit 7,20 m. Diese wird gemessen von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Scheitelpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Überschreitungen der vorgegebenen Wandhöhe sind nicht zulässig. Im Sondergebiet ist der vorhandene Bestand maßgebend.
 - 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]

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

Zufahrtsweg und Garageneinfahrten sind einheitlich zu gestalten. Die Anlage von Stellplätzen in Vorgärten ist unzulässig, soweit nicht anders durch Planzeichnung festgesetzt. Für das Gebiet gilt: Zufahrtsweg, 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 Schlierser Straße) sind Mindestsichtfelder zwischen 0,8 m und 2,50 m Höhe – gemessen ab Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sich befindenden Bewuchs freizuhalten. Bäume, Lichtmasten 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-Schlierser Straße**

Die Gehölzklasse 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 Neupflanzungen sind standortheimische Arten zu verwenden (siehe Pflanzempfehlungen).
 - 1.6.3 Versickerung**

Das Niederschlagswasser von den Wegen und Zufahrten ist in den daran anschließenden Planzeilen oberflächlich zu versickern. Das Niederschlagswasser von Dächern und Platzebenen ist über Rinnen 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.
 - 1.7.2 Mindestdurchgrünung der Baugrundstücke**

Pro 300 qm der nicht überbauten Grundstücksfläche der Baugrundstücke, 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 Baumgrünsubstrat auszuführen. Die Baumscheibe ist in einer Größe von mind. 8 qm dauerhaft luft- und wasserundurchlässig zu gestalten. Es ist ein durchwurzelbares Unterstrat entsprechend den ZTV-Vegeta-MU 2002 zu verwenden. Die Bäume sind dauerhaft gegen anliehen zu schützen.
 - IV. Verfahrensvermerke**

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

Der Gemeinderat Bayrischzell hat am 22.02.2015 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 10 „Schlierserstraße/ Bahnhofstraße“ zu ändern.

Der geänderte Bebauungsplanentwurf wurde vom 16.02.2015 bis 22.02.2015 öffentlich ausgestellt. Gleichzeitig wurde den betroffenen Bürgern sowie den berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Bayrischzell, den 25. JUNI 2015


G. Kittenrainer,
1. Bürgermeister

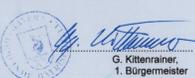
Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden vom Gemeinderat Bayrischzell am 09.06.2015 behandelt. Anschließend wurde die Bebauungsplanänderung mit Begründung i.d.F. vom 16.06.2015 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Bayrischzell, den 25. JUNI 2015


G. Kittenrainer,
1. Bürgermeister

Die Bebauungsplanänderung wurde am 15.06.2015 durch Aushang an den Gemeindeflehen ortsüblich bekanntgemacht und in der Gemeindeverwaltung Bayrischzell, Rathaus, I. Stock, Zimmer 5, 83735 Bayrischzell, zur Einsichtnahme niedergelegt. Sie ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 215 BauGB wurde hingewiesen.

Bayrischzell, den 25. JUNI 2015.


G. Kittenrainer,
1. Bürgermeister

- 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 Gestaltungsart, in der jeweils gültigen Form, ist für das Mischgebiet und das Gewerbegebiet gültig, nicht für das Sondergebiet. Mit Hilfe der örtlichen Bauvorschriften, die Gestaltungsart der Gemeinde Bayrischzell, soll eine bauliche Gestaltung gewährleistet werden, damit trotz der Intention Vielfalt ein möglichst einheitliches städtebauliches Gesamtbild erreicht wird, ohne den individuellen Gestaltungswillen der Eigentümer unverhältnismäßig einzuschränken. Soweit nichts anderes festgesetzt ist, gilt weiterhin die Gestaltungsart, 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 (entweder aufgrund der ehemaligen Nutzung „Bahnhöfe“ können Belastungen auftreten. Während der Bauphase ist deshalb eine Aushubüberwachung nötig.

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 Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Unter Berücksichtigung der wirksamen Eigenabschirmung der Gebäude sind an den Einmittenhäusern 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 Luftschallschirmung 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 9 der in Punkt 1 zitierten Norm DIN 4109 einzuhalten. Für die Festlegungen der erforderlichen Luftschallschirmung der Außenbauteile sind dabei die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (ermittelt aus der Größe des „maßgeblichen Außenlärmpegels“ = errechneter Beurteilungspiegel + 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 Auftrist-/Heiztrieb).

Für die im Plangebiet zu errichtenden Gebäude mit schutzbedürftigen Nutzungen sind entsprechend der Darstellung in Anlage 5 der schallschutztechnischen Untersuchung der TÜV SÜD Industrie Service GmbH vom 05.12.2013 die Lärmpegelbereiche I bis III 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 DtschG. Im Umkreis des Baudenkmals „Historischer Bahnhof“ und am Denkmal selbst bedarf es für Veränderungen gemäß Art. 6 DtschG einer denkmalrechtlichen 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 Gleisanlage 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.

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

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 (Planzeichenvorschrift) - die Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts vom 16. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
 - die Pflanzempfehlungen, die als Anhang der Begründung zum B-Plan beigefügt ist.

Gemeinde Bayrischzell



Bebauungsplan Nr.10
Schlierser Straße/ Bahnhofstraße

1. Änderung
08.06.2015

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

Planung: Wiesendl Höfer Architekten
Schleißheimer Straße 194
80797 München

