

**Bebauungsplan Nr. 10  
„Schlierseer Straße / Bahnhofstraße“,  
2. Änderung  
der Gemeinde Bayrischzell**

**Inhalt:**  
**Planzeichnung**  
**Begründung**  
**Verfahrenshinweise**

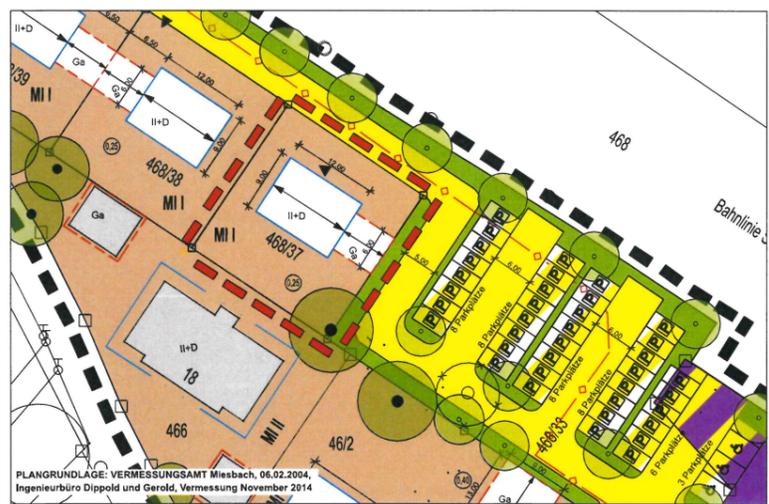


# Teil A: Planzeichnung



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

Planung 2. Änderung, 04.02.16



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

Situation 1. Änderung, Satzungsbeschluss 09.06.2015

## Planzeichenerklärung

- Soweit nachstehend nichts anderes bestimmt wird, gilt die bisherige Planzeichenerklärung des Bebauungsplans Nr. 10 Schlierseer Straße / Bahnhofstraße - 1. Änderung fort.

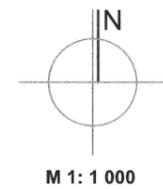
--- Bereich der 2. Änderung

## Festsetzungen

- Soweit nachstehend nichts anderes bestimmt wird, gelten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 10 Schlierseer Straße / Bahnhofstraße - 1. Änderung fort.

## Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen

- Soweit nachstehend nichts anderes bestimmt wird, gelten die bisherigen Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen des Bebauungsplans Nr. 10 Schlierseer Straße / Bahnhofstraße - 1. Änderung fort.



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

Gemeinde **25. APR. 2016**  
Gemeinde Bayrischzell  
Vertr. d. H. G. Kittenrainer, 1. Bürgermeister  
Kirchplatz 2  
83735 Bayrischzell

Unterschrift, Stempel

Gemeinde Bayrischzell

Bebauungsplan Nr. 10  
Schlierseer Straße/ Bahnhofstraße

**BBP 10**  
**2. Änderung**  
**04.02.2016**

## **Gemeinde Bayrischzell**



## **Bebauungsplan Nr. 10 SCHLIERSEER STRASSE/ BAHNHOFSTRASSE**

### **Begründung zur 2. Änderung**

Bearbeitung

Wesenfeld Höfer Architekten  
Schleißheimer Straße 194  
80797 München

Tel 089 360 90 69 0  
Fax 089 360 90 69 20  
Mail [info@wesenfeldhoefer.de](mailto:info@wesenfeldhoefer.de)

Gemeinde

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

Stand: 04.02.16

## Inhaltsverzeichnis

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

## **Begründung**

### **1. Allgemeines**

Die Gemeinde Bayrischzell liegt in der Alpenregion Tegernsee/ Schliersee.

Der Bebauungsplan Nr.10 „Schlierseer Straße/ Bahnhofstraße“ 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/ Bahnhofstraße - 1. Änderung der Gemeinde Bayrischzell wurde mit Satzungsbeschluss am 08.06.2015 und Bekanntmachung am 25.6.2016 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.

Durch bereits abgeschlossene Sanierungsmaßnahmen des Bahnhofes und der umliegenden Gebäude, wird der "Verkehrsknotenpunkt" immer attraktiver. Die entstandenen Grundstücke im Gemeindeeigentum wurden zwischenzeitlich fast vollständig an Bauwillige veräußert.

## 3. Planungsgrundlagen

Der Planung liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 10 Schlierseer Straße/ Bahnhofstraße - 1. Änderung in der Fassung vom 08.06.2015 zugrunde.

## 4. Städtebauliche und Grünordnerische Bestandsanalyse und Planungsrechtliche Ausgangssituation

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

## 5. Verfahren

<b>Verfahrensschritte</b>	<b>Datum</b>
Aufstellungsbeschluss	
Beteiligung der Öffentlichkeit	
Gemeinderat	
Auslegung	
Beschluss	

## **6. Bebauungs- und Nutzungskonzept**

Folgende Punkte werden im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes angepasst:

1. Auf dem Grundstück 468/37 wird die Garage in den Westen des Grundstücks verlagert und wird vom Grundstück aus angefahren.  
(Die Änderung folgt auf Wunsch des Bauherrn.)

## **7. Geltungsbereich**

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches umfasst die Flurstücke (Flst.) 46, 46/2, 46/3, 46/7, 466, 468/2, 468/7, 468/8, 468/19, 468/21, 468/34, 468/33, 468/37, 468/38, 468/39 der Gemeinde Bayrischzell. Das Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 14.980 m<sup>2</sup>.

## **8. Umweltbericht**

Da der Bebauungsplan im Vereinfachten Verfahren nach § 13 Bau GB erstellt wird, sowie die notwendigen Voraussetzungen hierfür vorliegen, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB 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, den **25. APR. 2016**



G. Kittenrainer  
1. Bürgermeister

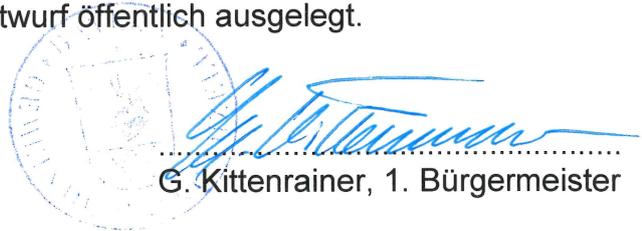
## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Bayrischzell „Schlierseer Straße / Bahnhofstraße“ (§ 13 BauGB)

### VERFAHRENSHINWEISE

Der Gemeinderat Bayrischzell hat am **25.01.2016** beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 10 „Schlierseer Straße / Bahnhofstraße“ zu ändern.

Den betroffenen Bürgern sowie den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom **18.02.2016** bis **18.03.2016** Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Gleichzeitig wurde der Bebauungsplanentwurf öffentlich ausgelegt.

Bayrischzell, den **25.04.2016**



.....  
G. Kittenrainer, 1. Bürgermeister

Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden vom Gemeinderat Bayrischzell am **18.04.2016** behandelt.

Anschließend wurde die Bebauungsplanänderung mit Begründung i.d.F. vom **04.02.2016** gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Bayrischzell, den **25.04.2016**

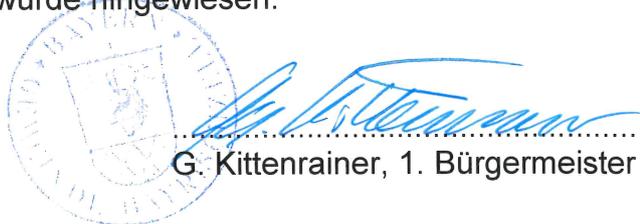


.....  
G. Kittenrainer, 1. Bürgermeister

Die Bebauungsplanänderung wurde am **25.04.2016** durch Aushang an den Gemeindefafeln 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 **25.04.2016**



.....  
G. Kittenrainer, 1. Bürgermeister