

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]

- Mischgebiet [§ 9 BauNVO]
- Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Hotel [§ 11 BauNVO]
- Gewerbegebiete [§ 8 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
- 0,42 Grundflächenzahl Sonstiges Sondergebiet Hotel
- 0,25 Grundflächenzahl Gewerbegebiet

3. Baugrenzen

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

- Baulinie

4. Verkehrsflächen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

- öffentliche Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Öffentliche Parkfläche

5. Grünflächen

[§ 9 Abs. 2 Nr. 5 und 6, § 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]

- Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Pflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhalt Einzelbaum
- Neupflanzung Baum
- 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]
- Erdkabel, alte Lage, zu entfernen, unterirdisch, 20- und 1 KV
- Erdkabel, neue Lage, unterirdisch, 20- und 1 KV

II. Darstellung ohne Nomencharakter

- II Vollgeschosse
- D Satteldach
- FD Flachdach
- Einzelbaum Bestand
- Baum- und Gehölzbestand
- Öffentliche Parkfläche
- Stellplatzfläche
- Fahrspur

III. Darstellung der Plangrundlage

- 20 Vermessung in Metern (m)
- Flurstücksgrenzen
- Flurstücknummern
- 560 oder $\frac{43}{3}$ Bestandsgebäude



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 ^{sonst.} 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 Spielwirtschaften
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
- Vergnügungsgaststätten und solche Gewerbebetriebe, die auch dem entgegenliegenden Geschlechtsverkehr dienen [§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO, § 8 Abs. 2 Nr. 1, Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO]

1.1.3 GE Gewerbegebiete 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.
- Vergnügungsgaststätten und solche Gewerbebetriebe, die auch dem entgegenliegenden 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 begrüntem Wänden zur Straßenseite zu errichten.

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, im Sondergebiet mit 0,42 und im Gewerbegebiet mit 0,25.
- 1.2.2 Vollgeschosse Die Zahl der Vollgeschosse ist zahlenmäßig festgesetzt. Bemessung der Vollgeschosse gemäß Art. 2 Abs. 5 BauSO.
- 1.2.3 Gebäudehöhe Die Gebäudehöhe im Mischgebiet I ist mit der Wandhöhe an der Traufseite des Gebäudes mit 6,50 m festgesetzt, im Mischgebiet II mit 7,50 m und im Gewerbegebiet mit 6,00m. 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. Für die Festlegungen der erforderlichen Luftschichtdämmung der Außenbauteile sind dabei die Lüftungsleistungsbereiche gemäß DIN 4109 (ermittelt aus der Größe des „maßgeblichen Außenlärmpiegels“ = errechneter Beurteilungspiegel + 3 dB(A) unter Berücksichtigung der Korrekturwerte der Tabelle 9 der DIN 4109 zugrunde zu legen. Der maßgebliche Außenlärmpiegel errechnet sich im vorliegenden Fall aus der Summe der hier berücksichtigten Geräuschwirkungen (d.h. Schienenverkehr und Luftstr-/Heizbetrieb).

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. 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 profiliert und mit gleicher Dachneigung zu errichten. Zusammengebauete 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 Zufahrtswegen und Garageneinfahrten sind einheitlich zu gestalten. Die Anlage von Stellplätzen in Vorgärten ist unzulässig, soweit nicht anders durch Planzeichnung festgesetzt.
Für das Gebiet gilt: Zufahrtswegen, Garageneinfahrten und Zugänge sind versickerungsfähig herzustellen, z. B. als wasserpermeable Decke, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflasterung etc. Außerdem sind die Voraussetzungen, dass Flächen zur Ablagerung von Schnee auf dem eigenen Grundstück ausreichend zur Verfügung stehen.

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-Schliersee Straße Die Gehölzreife um den Blüstock 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 Pflanzbereichen oberflächlich zu versickern. Das Niederschlagswasser von Dächern und Pflanzflächen ist über Rigolen auf dem Grundstück zu versickern. Ausnahmsweise ist die Versickerung über Sickerschächte zulässig. Feuerwehrlinien 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 planischer 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 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 19516 mit einem ausreichend dimensionierten unterirdischen Wurzelraum (mind. 15 qm, mind. 0,8 m Tiefe) ggf. unter Verwendung von überbautem Baumrumpfenstrat zu auszuführen. Die Baumscheibe ist in einer Größe von mind. 6 qm dauerhaft luft- und wasserundurchlässig zu gestalten. Es ist ein durchwurzelbares Untersatrat entsprechend den ZTV-Vegtra-MU 2002 zu verwenden. Die Bäume sind dauerhaft gegen anfahren zu schützen.

1.7.3 Randbegrünung Bahnhalle 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 Gestaltungssetzung, in der jeweils gültigen Form, ist für das Mischgebiet und das Gewerbegebiet gültig, nicht für das Sondergebiet.
Mit Hilfe der örtlichen Bauvorschriften, die die Gestaltungssetzung 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 Gestaltungssetzung, 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 auftreten. Aufgrund der ehemaligen Nutzung „Bahnfläche“ 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 Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Unter Berücksichtigung der wirksamen Eigenachimung 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 An den jeweils geflügelbelasteten Nord- und Ostfassaden sind Fenster von Nebenräumen wie Flur, Bad, WC und Küchen anzudornen! Am Wohn- und Geschäftshaus können an diesen Fassaden auch Fenster von Büroräumen und Arztpraxen angeordnet werden.

Hinsichtlich der erforderlichen Luftschichtdämmung der Außenbauteile (Fassaden und insbesondere Fenster bzgl. der notwendigen Schallschutzklassen) 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 Luftschichtdämmung der Außenbauteile sind dabei die Lüftungsleistungsbereiche gemäß DIN 4109 (ermittelt aus der Größe des „maßgeblichen Außenlärmpiegels“ = errechneter Beurteilungspiegel + 3 dB(A) unter Berücksichtigung der Korrekturwerte der Tabelle 9 der DIN 4109 zugrunde zu legen. Der maßgebliche Außenlärmpiegel errechnet sich im vorliegenden Fall aus der Summe der hier berücksichtigten Geräuschwirkungen (d.h. Schienenverkehr und Luftstr-/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 Lüftungsleistungsbereiche I bis III anzusetzen.

Denkmalschutz
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.
Im Umkreis des Baudenkmals „Historischer Bahnhof“ und am Denkmal selbst bedarf es für Veränderungen gemäß Art. 8 DSchG 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 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.

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 (Planzeichenvorordnung) - 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.

IV. Verfahrensmerkmale

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

Der Gemeinderat Bayrischzell hat am 12.02.2014 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 10 „Schliersee Straße/ Bahnhofstraße“ aufzustellen.

Der Bebauungsplanentwurf wurde vom 13.09.2013 bis 13.10.2014 öffentlich ausgestellt. Gleichzeitig wurde den betroffenen Bürgern sowie den berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Bayrischzell, den 1. NOV. 2015

G. Kittenrainer,
1. Bürgermeister

Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden vom Gemeinderat Bayrischzell am 23.10.2015 behandelt.
Anschließend wurde die Bebauungsplanaufstellung mit Begründung i.d.F. vom 23.02.2015 gemäß § 10 Abs. 4 BauGB als Satzung beschlossen.

Bayrischzell, den 1. NOV. 2015

G. Kittenrainer,
1. Bürgermeister

Die Bebauungsplanaufstellung wurde am 03.02.2015 durch Aushang an den Gemeindeflehen ortsrücklich 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 1. NOV. 2015

G. Kittenrainer,
1. Bürgermeister

Gemeinde Bayrischzell

Bebauungsplan Nr. 10
Schliersee Straße/ Bahnhofstraße

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

Planung:
Wesefeld Höfer Architekten
Schleißheimer Straße 104
80797 München