

BEBAUUNGSPLAN Nr. 11 "Tannerhof"

Die Gemeinde Bayrischzell erlässt aufgrund §2 (1) sowie §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und der Bauzuvorverordnung (BauZVO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

- A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT**
- 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 2. Grenze des Wirkungsbereichs Sondergebiet "Erholung und Gesundheit 1" zu Sondergebiet "Erholung und Gesundheit 2"
- 3. **Art der baulichen Nutzung**
SO Sonstiges Sondergebiet z.B. "Erholung und Gesundheit 1" (§ 11 Abs. 1, 2 BauNVO)
- 4. **Maß der baulichen Nutzung**
4.1 GR maximal zulässige Grundfläche (z.B. 50 qm) in qm für jedes Gebäudes
4.2 10 maximale Anzahl von Einzelhäusern (z.B. 10) innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche
4.3 WH 9,5 maximal zulässige Wandhöhe (z.B. 9,5 m)
4.4 GRZ max. 0,3 maximal zulässige Grundflächenzahl (z.B. 0,3)
- 5. **Baulinie, Baugrenze, Bauweise**
5.1 Baugrenze
5.2 Einzelhäuser
5.3 Besondere Bauweise
5.4 **Verkehrflächen**
6.1 Strassenbegrenzungslinie
6.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als bester Weg, nicht versiegelt
6.3 Feuerwehrzufahrt und Aufstellflächen
Hinweis: Die Feuerwehrzufahrten und -aufstellflächen sind den geltenden Auflagen entsprechend herzustellen und zugänglich zu machen. Lage und Größe können gegenüber den Planzeichnungen abweichen.
- 7. **Gestaltung**
7.1 Dächer sind als geneigte Dächer, bzw. als Flachdächer auszubilden. Geneigte Dächer sind mit Holzschiefern, unglasierten Ziegeln in naturdarker oder brauner Farbe oder Dachsteinen gleicher Farbe oder mit matten Zinkblech zu decken. Flachdächer sind zu begrünen. Zulässig sind auch Photovoltaikanlagen und Solarmodule. Im Bereich des geneigten Daches sind die Photovoltaikanlagen und Solarmodule flächenbündig in die Dachfläche zu integrieren. Aufständerrungen und polygonale Module sind unzulässig.
Dachneigung geneigter Dächer: 15°-27°
7.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird im Sondergebiet "Erholung und Gesundheit 1" bestimmt durch
a) die festgelegte maximale zulässige Grundflächenzahl von 0,3
b) die festgelegte zulässige Höhe der baulichen Anlagen.
Das Maß der baulichen Nutzung wird im Sondergebiet "Erholung und Gesundheit 2" bestimmt durch
a) die maximale Anzahl der Einzelhäuser innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche
b) die festgelegte zulässige Höhe der baulichen Anlagen
c) der genaue Standort der Einzelhäuser ist im Zuge der Baugenehmigung durch den Gemeinderat Bayrischzell zu genehmigen.
Die Wandhöhe wird gemessen von der natürlichen Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Aussenkante Wand mit der Dachhaut, bei Flachdächern bis Oberkante Attika. Bei Hanglagen ist vom höchstliegenden Antrittspunkt des natürlichen Geländes am Gebäude auszugehen. Die Höhenlage ist vor Abtragung des Mutterbodens festzulegen. Das Maß wird angegeben in m.
7.3 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr.13 BauGB):
Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen
- 8. **Stellplätze**
8.1 Die erforderlichen Stellplätze werden vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans beziehungsweise auf benachbarten Grundstücken nachgewiesen. Eine flächige Verbindung dorthin wird sichergestellt.
- 9. **Grünordnung**
9.1 Bestandsbäume
9.2 Die Freiflächengestaltung ist im Rahmen des Bauantrages durch Vorlage eines Freiflächengestaltungsplanes nachzuweisen.
9.3 Aufgrund der geringen Intensität und Flächenerheblichkeit der Eingriffe wird auf die Ausweisung gesonderter Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen verzichtet.
- 10. **Waldbereich**
10.1 Übergangszone zum Hangwald mit überwiegend zu erhaltendem Baumbestand
10.2 Der offene lichte Waldrand am Hanglöss als Übergangszone zum dichteren Hangwald ist zu erhalten. Das Moosk von offenen und geschlossenen Bereichen wird beibehalten. Es soll eine Fläche mit dem Charakter einer Hutung entstehen, auf der überwiegend Laubbäume, vor allem Buchen, aber auch vereinzelt Lärchen vorkommen. Die Nutzung dieser Fläche durch extensive Viehwirtschaft steht dem nicht entgegen, sondern wird den Charakter einer Hutung unterstützen beziehungsweise fördern.
10.3 Die zu fallenden Bäume sind durch die zuständige Forstbehörde (Forstamt Schliersee) zu kennzeichnen.
10.4 Genehmigte Baumfällungen und die Beseitigung von Strauchunterwuchs dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeiten erfolgen.
10.5 Der Bereich Forsten im AELF Miesbach ist an der Festlegung der Standorte der Hutten zu beteiligen.
- 11. **Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft**
11.1 Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
11.2 Bei Baumaßnahmen, die konkrete Maßnahmen an Gewässern erfordern, sind die Fachbehörden einzubeziehen.
- 12. **Festsetzung der Abstandsflächen**
12.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll eine Bebauung entstehen, die im Zusammenhang mit den bereits vorhandenen Gebäuden im Hang über dem Tannerhof ein harmonisches Gesamtbild ergibt. Es werden alleseitig Abstandsflächen der Gebäude untereinander von mindestens 8 m festgelegt.
- 13. **Denkmalschutz**
13.1 **D** Eingetragenes Baudenkmal
13.2 Das Bayerische Landesamt für Denkmalschutz ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler / Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen.
13.3 Die Anbringung von Photovoltaikmodulen und Solaranlagen im Bereich von Baudenkmälern und unmittelbar angrenzenden Bauteilen bedarf der Erlaubnis der Denkmalschutzbehörde.
- 14. **Hangsicherung**
14.1 Zur Verringerung einer potentiellen Anfälligkeit für Hangrutschung im nördlichen Planbereich ist bei konkreten Bauvorhaben zu prüfen, ob eine Hangentwässerung erforderlich ist. Im Übrigen werden entsprechende Maßnahmen für diesen Bereich generell empfohlen.
- 15. **Gestaltungssatzung der Gemeinde Bayrischzell**
15.1 Falls nichts anderes erwähnt ist, gilt die Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Gemeinde Bayrischzell.
- 16. **Befreiungen**
16.1 Im Baugenehmigungsverfahren ist eine Befreiung von der LSG-Verordnung des Landschaftsschutzgebietes "Obere Litzachtal" erforderlich.

- D. HINWEISE**
- 1. **Planenträgungen**
1.1 Höhenlinien mit Geländehöhen
1.2 Bestehende Flurstücksgrenzen
1.3 Flurnummer
1.4 Vorschlag Baukörper
1.5 Abriss (vorgesehen)
1.6 vorhandene Bebauung
1.7 Bachlauf mit Uferzone
1.8 Waldrand

C. ORDNUNGSVERMERKE

Zu widerhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften erfüllen nach §89 Abs.1 Nr.17 BayBO den Tatbestand der Ordnungswidrigkeit.

D. VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Bayrischzell am 13.08.2007 gefasst.
- 2. Der Gemeinderat Bayrischzell hat am 13.08.2007 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
- 3. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.11.2009 öffentlich bekannt gemacht.
- 4. Der Bebauungsplan wurde am 23.11.2010 durch den Gemeinderat Bayrischzell beschlossen.
- 5. Der Bebauungsplan wurde am 23.11.2010 durch den Gemeinderat Bayrischzell beschlossen.
- 6. Der Entwurf des Bebauungsplans i.d.F. vom 25.06.2010 wurde mit Begründung u. Anlagen für den Entwurf des Bebauungsplans i.d.F. vom 10.11.2009 wurde in der Zeit vom 24.11.2009 bis 28.12.2009 durchgeführt.
- 7. Der Entwurf des Bebauungsplans i.d.F. vom 25.06.2010 wurde mit Begründung u. Anlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.08.2010 bis 10.09.2010 öffentlich ausgestellt. Gleichzeitig hatten die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme.
- 8. Der Gemeinderat Bayrischzell hat den Bebauungsplan mit Begründung und Anlagen i.d.F. vom 23.06.2010 mit Änderungen und Ergänzungen am 13.09.2010 als Satzung beschlossen.
- 9. Der Entwurf des Bebauungsplans i.d.F. vom 23.06.2010 wurde mit Begründung u. Anlagen gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und Anlagen in der geänderten und ergänzten Fassung vom 23.06.2010 liegt seit diesem Tag während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus Bayrischzell zur Einsichtnahme auf. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

GEMEINDE BAYRISCHZELL

Bebauungsplan Nr. 11 "Tannerhof"



Stand 20.10.2010

GEMEINDE BAYRISCHZELL
Limbrunner, Bürgermeister

ANTRAGSTELLERIN
Burgi von Mengershausen
Tannerhofstraße 52
D-83735 Bayrischzell

PLANVERFASSER
Florian Nagler Architekten GmbH
Theodor-Storm-Straße 18
D-81245 München



1 10 20 30 40 50 m

M 1:500