



- 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 Bauutzungsverordnung (BauNVO) diesen Bebauungsplan als Satzung.
- A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  - Grenze der Wirkungsbereiche Sondergebiet "Erholung und Gesundheit 1" zu Sondergebiet "Erholung und Gesundheit 2" zu reinem Wohngebiet
  - Art der baulichen Nutzung**  
 SO Sonstiges Sondergebiet z.B. "Erholung und Gesundheit 1" (§ 11 Abs. 1, 2 BauNVO)  
 WR Reines Wohngebiet
  - Maß der baulichen Nutzung**  
 GR maximal zulässige Grundfläche (z.B. 50 qm) in qm für jedes Gebäude  
 10 Einzelhäuser  
 WH 9,5 maximale Anzahl von Einzelhäusern (z.B. 10) innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche  
 maximal zulässige Wandhöhe (z.B. 9,5 m)  
 GRZ max. 0,3 maximal zulässige Grundflächenzahl (z.B. 0,3)
  - Baulinie, Baugrenze, Bauweise**  
 Baugrenze  
 Einzelhäuser  
 Besondere Bauweise
  - Verkehrsfächen**  
 Verkehrsflächen  
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als bester Weg, nicht versiegelt
  - Feuerwehrröhre und Aufstellflächen**  
 Hinweis: die Feuerwehrröhren- und aufstellflächen sind den geltenden Auflagen entsprechend herzustellen und zugänglich zu machen. Lage und Größe können gegenüber den Planzeichnungen abweichen.  
 Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten.
  - Gestaltung**  
 7.1 Dächer sind als geneigte Dächer, bzw. als Flachdächer auszubilden. Geneigte Dächer sind mit Holzschindeln, unglasierten Ziegeln in naturroter oder brauner Farbe oder Dachsteinen gleicher Farbe oder mit mattenem 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. Aufständerungen und polygone Module sind unzulässig.  
 Dachneigung geneigter Dächer: 10°-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 GRZ pro Einzelhaus  
 c) die festgelegte zulässige Höhe der baulichen Anlagen  
 d) der geneigte 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 Außenwand mit der Dachrinne, bei Flachdächern bis Oberkante Mauer. Bei Hanglagen ist vom höchstgelegenen Aussichtspunkt 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 Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen
  - Stellplätze**  
 8.1 Die erforderlichen Stellplätze werden vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans beziehungsweise auf benachbarten Grundstücken nachgewiesen. Eine fußläufige Verbindung dorthin wird sichergestellt.
  - Grünordnung**  
 9.1 Bestandsbäume  
 Zu pflanzende Einzelbäume  
 9.2 Die Freiflächengestaltung ist im Rahmen des Bauantrages durch Vorlage eines Freiflächengestaltungsskizzen nachzuweisen.  
 9.3 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
 Die Fläche ist vollständig mit standortgerechten und heimischen Gehölzen zu bepflanzen.  
 Beispielhafte Artenauswahl: Bäume I. Ordnung: Bergahorn, Spitzahorn, Rotbuche, Esche, Vogerkinische, Steleiche, Sommerlinde, Bäume II. Ordnung: Mehlbeere, Eberesche, Strauchrose, Roter Hainbuche, Nadel, eintr. Weißbuche, Pfaffenhütchen, Liguster, rote Heckenrösche, Schlehe, Kreuzdorn, Heckenrose, Salweide, weißer Schneeball, gewöhnlicher Schneeball  
 Pflanzabstände: zw. Bäumen I. Ordnung 4m; zw. Bäumen II. Ordnung und Sträuchern 1,5m im Verband.  
 Zum Schutz der Pflanzung sind Wildzäune zu errichten, die nach erfolgreichem Aufwuchs zu entfernen sind.  
 Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
  - Waldbereich**  
 10.1 Übergangszone zum Hangwald mit überwiegend zu erhaltendem Baumbestand  
 10.2 Der offene lichte Waldrand am Hangfuß als Übergangszone zum dichteren Hangwald ist zu erhalten. Das Mosaik von offenen und geschlossenen Bereichen wird beibehalten. Es soll eine Fläche mit dem Charakter einer Heide entstehen, auf der überwiegend Laubbäume, vor allem Buchen, aber auch vereinzelt Lärchen vorkommen. Die Nutzung dieser Fläche durch extensive Viehwirtschaft sieht dem nicht entgegen, sondern wird den Charakter einer Heide unterstützen beziehungsweise fördern.  
 10.3 Die zu fallenden Bäume sind durch die zuständige Forstbehörde (Forstamt Schliersee) zu kontrollieren.  
 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 Hütten zu beteiligen.
  - 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.
  - 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 alleseitigen Abstandsflächen der Gebäude untereinander von mindestens 8 m festgelegt.
  - Denkmalschutz**  
 13.1 Eingetragenes Baudenkmal  
 13.2 Das Bayerische Landesamt für Denkmalschutz ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 8 Abs. 2 BauNVO und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmal / Ensemble unmittelbar oder in ihrem Nährbereich betroffen sind, zu beteiligen.  
 13.3 Die Anbringung von Photovoltaikmodulen und Solaranlagen im Bereich von Baudenkmalern und unmittelbar angrenzenden Baugebietern bedarf der Erlaubnis der Denkmalschutzbehörde.
  - Hangssicherung**  
 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.
  - Gestaltungssatzung der Gemeinde Bayrischzell**  
 15.1 Falls nichts anderes erwähnt ist, gilt die Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Gemeinde Bayrischzell.
  - Befreiungen**  
 16.1 Im Baugenehmigungsverfahren ist eine Befreiung von der LSG-Verordnung des Landschaftsschutzgebiets "Oberstes Leitzachtal" erforderlich.
  - Hochwasserschutz**  
 17.1 An-, Erweiterungs- oder Neubauten im Gefährdungsbereich des Tannergrabens sind hochwasserangepasst auszuführen. Es wird empfohlen, Bestandsgebäude entsprechend nachzurüsten und eine Elementarschadenversicherung abzuschließen.

- B. HINWEISE**
- Planeintragungen**  
 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  
 1.9 Waldrand
  - Landwirtschaft**  
 2.1 Durch die Bebauung dürfen keine Nachteile für die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen. Die Zufahrt zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen muss sichergestellt sein. Es wird darauf hingewiesen, dass von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen auch bei ordnungsgerechter Bewirtschaftung von Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auszugehen ist. Unter Umständen können diese auch sonn- und feiertags sowie vor 6:00 Uhr und nach 22:00 Uhr auftreten. Diese sind zu dulden.
  - Befreiungen**  
 3.1 Im Baugenehmigungsverfahren für das Schwimmbad ist ein Antrag auf Befreiung von der Landschaftsschutzverordnung "Oberstes Leitzachtal" zu stellen.
  - ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**  
 Zu den Handlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften erfüllen nach §9 Abs. 1 Nr. 17 BayBO den Tatbestand der Ordnungswidrigkeit.
  - VERFAHRENSVERMERKE**  
 1. Der Gemeinderat Bayrischzell hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... ortsbüchlich bekannt gemacht.  
 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.  
 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.  
 4. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.  
 5. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... öffentlich ausgestellt.  
 6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.  
 Bayrischzell, ..... Kitzinger, Bürgermeister
  - ÄNDERUNG**  
 - Erweiterung der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
 - Erweiterung der Baugrenze der Sondernutzungszone SO für Erholung und Gesundheit 1  
 - Aktualisierung auf die aktuelle Situation (mit den Umbauten von 2011)  
 - Ergänzung von Stellplatzbereich im Süden  
 - Ergänzung der Ausgleichsfläche und des Vermeidungsbereichs  
 - Ergänzung der Festsetzung zum Hochwasserschutz, der Hinweise zur Landschaft und Befreiungen und Verschieben der Stellplätze im Süden nach Norden  
 9. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsbüchlich 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, §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.  
 Bayrischzell, ..... Kitzinger, Bürgermeister
- GEMEINDE BAYRISCHZELL**  
 Bebauungsplan Nr. 11 "Tannerhof"
- 
- Stand 27.03.2023
- GEMEINDE BAYRISCHZELL ANTRAGSTELLERIN PLANVERFASSER  
 Kitzinger, Bürgermeister Burg von Mengeshausen Florian Nagler Architekten GmbH  
 Tannerhofstraße 32 Theodor-Storm-Strasse 16  
 D-83735 Bayrischzell D-81245 München