

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 Geltungsbereiches 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 maximale Anzahl von Einzelhäusern (z.B. 10) innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche
 - WH 9,5 maximal zulässige Wandhöhe (z.B. 9,5 m)
 - GRZ max. 0,3 maximal zulässige Grundflächenzahl (z.B. 0,3)
 - Baulinie, Baugrenze, Bauweise**
 - 5.1 Baugrenze
 - 5.2 Einzelhäuser
 - 5.3 Besondere Bauweise
 - Verkehrsfächen**
 - 6.1 Strassenbegrenzungslinie
 - 6.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als bester Weg, nicht versiegelt
 - 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.
Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszugestalten.
 - 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 polygonale Module sind unzulässig.
Dachneigung geneigter Dächer: 10°-27°
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 Außenkante Wand mit der Dachtraufe, bei Flachdächern bis Oberkante Mauer. Bei Hanglagen ist vom höchstgelegenen Antrittspunkt des natürlichen Geländes am Gebäude auszugehen. Die Höhenlage ist vor Abtragung des Mutterbodens festzulegen. Das Maß wird angegeben in m.
Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB):
Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
 - Stellplätze**
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 Freiflächengestaltungsplanes nachzuweisen.
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, Vogelkirsche, Stieleiche, Sommerlinde, Bäume II. Ordnung: Mehleibere, Eberesche, Strauchähr, Roter Hainbühl, Maul- und Weißbuche, Hainbuche, Liguster, rote Heckenrösche, Schlehe, Kreuzdorn, Heckenrose, Salweide, wogiger Schneeball, gewöhnlicher Schneeball
Pflanzenabstände: 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 Übergangzone zum Hangwald mit überwiegend zu erhaltendem Baumbestand
 - 10.2 Der offene lichte Waldrand am Hangfuß als Übergangzone 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 steht dem nicht entgegen, sondern wird den Charakter einer Heide unterstützen beziehungsweise fördern.
Die zu fallenden Bäume sind durch die zuständige Forstbehörde (Forstamt Schleiersee) zu kontrollieren.
Genehmigte Baumfällungen und die Beseitigung von Strauchunterwuchs dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeiten erfolgen.
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 alleseitig Abstandsflächen der Gebäude untereinander von mindestens 8 m festgelegt.
 - Denkmalschutz**
 - 13.1 Eingetragenes Baudenkmal
Das Bayerische Landesamt für Denkmalschutz ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 8 Abs. 2 BauGB und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmal / Ensemble unmittelbar oder in ihrem Nährbereich betroffen sind, zu beteiligen.
Die Anbringung von Photovoltaikpaneelen und Solaranlagen im Bereich von Baudenkmalern und unmittelbar angrenzenden Baugebietem bedarf der Erlaubnis der Denkmalschutzbehörde.
 - Hangsisicherung**
 - 14.1 Zur Verminderung 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 Landschaftsschutzgebietes "Oberstes Leitzachtal" erforderlich.

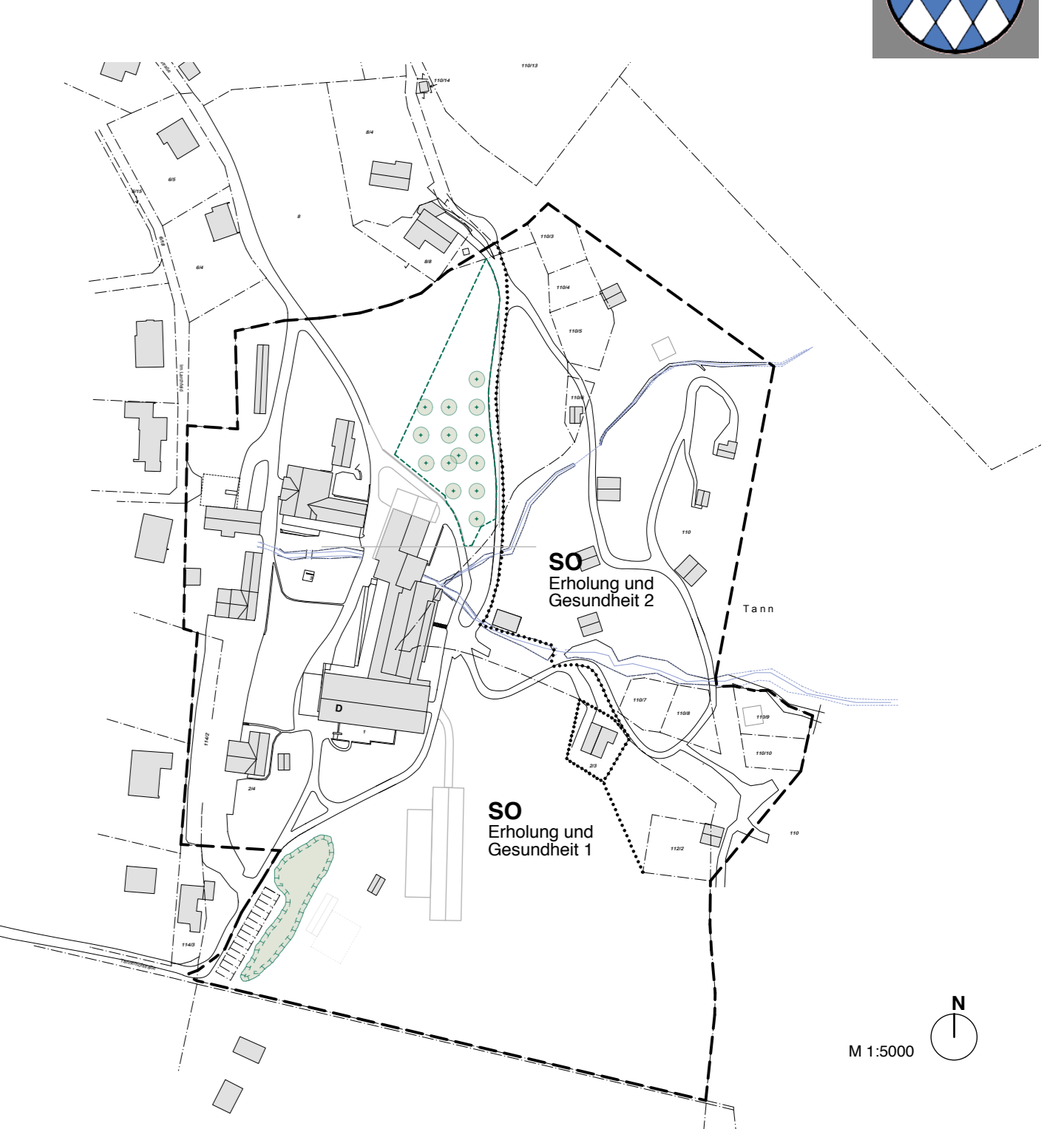
- B. HINWEISE**
- Planeintragungen**
 - 1.1 Höhenlinien mit Geländehöhen
 - 1.2 Bestehende Flurstücksgrenzen
 - 1.3 Flurnummer
 - 1.4 Vorschlag Baukörper
 - 1.5 Abriss (vorgesehen)
 - 1.6 vorhandene Bebauung
 - 1.7 Bachlauf mit Uferzone
 - 1.9 Waldrand
 - ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**
Zwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften erfüllen nach §9 Abs. 1 Nr. 17 BayBO den Tatbestand der Ordnungswidrigkeit.
 - VERFAHRENSVERMERKE**
 - 1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Bayrischzell am gefasst und am Ortsüblich bekannt gemacht. (§2 Abs. 1 BauGB)
 - 2. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (§13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
 - 3. Die öffentliche Auslegung (§3 Abs. 2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 2 BauGB) hat in der Zeit vom bis stattgefunden. (§13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB)
 - 4. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, dem Text und der Begründung wurde vom Gemeinderat am als Satzung beschlossen.
 - ÄNDERUNG**
 - 1. Änderung Erweiterung der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
 - 2. Änderung Erweiterung der Baugrenze der Sondernutzungszone SO für Erholung und Gesundheit 1
 - 3. Änderung Aktualisierung auf die aktuelle Situation (mit den Umbauten von 2011)
 - 4. Änderung Ergänzung von Stellplatzbereich im Süden
 - 5. Änderung Ergänzung der Ausgleichsfläche und des Vermeidungsbereichs

Bayrischzell, Kitzbühner, Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses durch die Gemeinde Bayrischzell erfolgte am (§10 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Der Hinweis gemäß §215 Abs. 2 BauGB war Bestandteil dieser Bekanntmachung. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten (§10 Abs. 3 Satz 4 BauGB). Der Bebauungsplan mit Begründung kann im Rathaus Bayrischzell zu den üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

Bayrischzell, Kitzbühner, Bürgermeister

GEMEINDE BAYRISCHZELL
Bebauungsplan Nr. 11 "Tannerhof"



Stand 15.07.2022
 GEMEINDE BAYRISCHZELL
 Limburger
 Bürgermeister
 ANTRAGSTELLERIN
 Burg von Mengershausen
 Tannerhofstraße 32
 D-83735 Bayrischzell
 PLANVERFASSER
 Florian Nagler Architekten GmbH
 Theodor-Storm-Strasse 16
 D-81245 München

