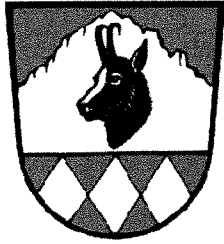


Gemeinde Bayrischzell



Bebauungsplan Nr. 12 EHMALIGER AURACHER HOF

Begründung 1. 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

Gemeinde

Gemeinde Bayrischzell

Vertr. D. G.Kittenrainer, 1. Bürgermeister

Kirchplatz 2

83735 Bayrischzell

Inhaltsverzeichnis

Begründung	3
1. Allgemeines.....	3
2. Vorgeschichte.....	3
3. Planungsgrundlagen	3
4. Städtebauliche und Grünordnerische Bestandsanalyse und Planungsrechtliche Ausgangssituation	3
5. Verfahren.....	3
6. Planungsrechtliche Festsetzungen	4
7. Geltungsbereich	7
8. Umweltbericht.....	7
9. Grünordnung	7

Begründung

1. Allgemeines

Die Gemeinde Bayrischzell liegt in der Alpenregion Tegernsee/Schliersee. Der Bebauungsplan Nr. 12 „Ehemaliger Auracher Hof“ befindet sich nordwestlich des Dorfsentrums. Den Mittelpunkt des Geltungsbereichs bildet das ehemalige AOK-Rehabilitationszentrum.

2. Vorgeschichte

Der Bebauungsplan Nr. Nr.12 „Ehemaliger Auracher Hof“ der Gemeinde Bayrischzell wurde am 24.02.2014 beschlossen. 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. Aufgrund eines neuen Investors für den Komplex wurde das Konzept von 2013 noch einmal überarbeitet und nun der veränderten Struktur angepasst.

3. Planungsgrundlagen

Der Planung liegt der Bebauungsplan Nr. 12 „Ehemaliger Auracher Hof“ in der Fassung vom 24.02.2014 zugrunde.

4. Städtebauliche und Grünordnerische Bestandsanalyse und Planungsrechtliche Ausgangssituation

Siehe Begründung **Bebauungsplan** Nr. 12 „Ehemaliger Auracher Hof“, Fassung 24.02.14

5. Verfahren

Verfahrensschritte	Datum
Aufstellungsbeschluss	
Beteiligung der Öffentlichkeit	
Gemeinderat	
Auslegung	
Beschluss	

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

Folgende Punkte werden im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes angepasst:

1. Auf dem Grundstück 468/A entstehen 77 Parkplätze.
Die Änderung folgt auf Wunsch des Bauherrn.
2. Geschossflächenzahl (Festsetzung 1.2.2.)
Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 1,00 festgesetzt.
3. Grundflächenzahl (Festsetzung 1.2.1.)
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,50 festgesetzt.
4. Wandhöhen (Festsetzung 1.2.3.)
Die Gebäudehöhe ist mit der Wandhöhe an der Traufseite des Gebäudes zeichnerisch in den Schnitten (siehe Schemaschnitte) festgesetzt. Diese wird gemessen von der festgelegten Geländeoberfläche OK FFB Bestandsgebäude $\pm 0,00 = 807,80$ ü. NN (Angaben Bestandspläne 1967), nach oben bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Aussenwand mit der Oberkante Dachhaut, nach unten bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Aussenwand mit der Oberkante FFB 1. UG $-3,20$ m = $802,70$ m ü. NN (Angaben Bestandspläne 1967).
Überschreitungen der vorgegebenen Wandhöhe sind nicht zulässig.
5. Die Zahl der Vollgeschosse im Sondergebiet sind zwingend festgesetzt.
(zeichnerische Festsetzung)
Um das Gebäude der heutigen Hotellerie entsprechend zu führen, wird das Gebäude erweitert. Das Kellergeschoss wird in Teilbereichen abgegraben und wird somit zu einem Vollgeschoss. Die Vollgeschosse sind zeichnerisch festgesetzt.
6. Dachform, Dachneigung (Festsetzung 1.2.4.)
Die Dachformen FD und SD sind zeichnerisch festgesetzt.
Die Dachneigung kann zwischen 14° und 20° liegen. Die Vorgaben dürfen weder unter- noch überschritten werden.

7. Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für Regelung des Abflusses (Festsetzung 1.4.)

Das Gebäude ist zur Sicherung vor eindringendem Wasser mehrere Dezimeter über die in Anlage 2 der hydraulischen Untersuchung genannten Überflutungshöhen hinaus wasserdicht zu errichten bzw. nachzurüsten (Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.)

Die im Hydraulischen Gutachten (Erläuterungsbericht vom 12.05.2016) vorgeschlagenen Schutzmaßnahmen sind vor Beginn der Baumaßnahme für den Erweiterungsbau durchzuführen. Die, nach der hydraulischen Berechnung erforderlichen Geländemulde ist bis zur Herstellung eines ausreichenden Hochwasserschutzes am Wendelsteinbach zu erhalten.

8. Flächen für Nutzungen im Außenbereich (Festsetzung 1.5.2.)

Situierungen von Nutzungen im Außenbereich wie z.B. Grillplätze und ähnliche Anlagen sind so auszuwählen, dass die mögliche Lärmbelastigung der Nachbargrundstücke auf ein Minimum beschränkt wird. Ausgewiesene Spielflächen für Kinder sind nur wie in den Festsetzungen unter Punkt 1.5.1. (1) genannten Waldspielplatzbereich und im Bachspielbereich, der im unmittelbaren Umfeld des ehem. Bauernhauses liegt, zulässig.

9. Gelände (Festsetzung 1.4.4.)

Die nördliche Brücke direkt am bestehenden Gebäude wird als einziger Bachübergang / Brücke zum Grundstück 49/7 erhalten.

10. Altlasten (Hinweise)

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand der Gemeinde Bayrischzell leitet sich für das Plangebiet des Hotels kein Altlastenverdacht ab. Laut dem Bodengutachten von 2012

und der Angabe von Wasser, Abfall und Bodenschutz in Miesbach, sind keine Altlasten bekannt. Laut dem Landratsamt, Abteilung Altlasten, können aufgrund der ehemaligen Nutzung "Bahnfläche" im Bereich des Parkplatzes Altlasten anfallen. Die Gleisanlagen wurden bereits ausgebaut und ordnungsgemäß entsorgt. Die weiteren Maßnahmen erfordern keine Tiefbauarbeiten. Abfallrechtsrelevante Bodenverunreinigungen können jedoch nicht vollkommen ausgeschlossen werden, daher sollten alle Aushubarbeiten durch ein Fachbüro begleitet werden.

Verunrei

11. Überschwemmungsgebiet / Hydraulisches Gutachten (Hinweise)

Hydraulische Untersuchungen zur Ermittlung des Überschwemmungsgebiets für den bestehenden Zustand haben ergeben das ehemalige AOK- Gelände liegt innerhalb des Überschwemmungsgebiets des Wendelsteinbachs / Gschwandgraben.

Für die Anpassung zur 1. Änderung des Bebauungsplans fordert das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim (WWA) die Ausarbeitung und Durchführung von Maßnahmen, durch die eine Benachteiligung Dritter durch den Bau der Hotelanlage ausgeschlossen werden kann.

Im Rahmen einer hydraulischen Untersuchung konnte durch EDR rechnerisch nachgewiesen werden das durch folgende Maßnahmen keine negativen Auswirkungen auf die Hochwassersituation für Ober- und Unterlieger am Wendelsteinbach zu erwarten sind:

- Anordnung eines Grabens (Tiefe ca. 50 cm, Sohlbreite 1,0 m, Böschungsneigung 1:2)
- Rückbau eines Garagenkomplexes (Flurnummer 49/6)

Für den bestehenden und den zukünftigen Zustand (Realisierung der Hotelanlage)

sind in Anlage 1 und 2 des aktuellen Berichts von EDR die Fließtiefen zeichnerisch dargestellt. Die Darstellung der Wasserspiegellagen- Differenz zwischen Ist- und Planzustand in Anlage 3 zeigt die Auswirkungen der neuen Hotelanlage und der erforderlichen baulichen Maßnahmen genauer auf.

12. Lärm (Hinweise)

Das aktualisierte Lärmschutzgutachten (2016) verweist auf das bereits 2013 gefertigte Lärmschutzgutachten. Ergänzend wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Lieferverkehr für das Hotel mit Gastronomie nur zwischen 6.00 Uhr und 22:00 Uhr erfolgen kann.

7. Geltungsbereich

Aufgrund aktualisierter Flurstücksnummern verändern sich die Flurstücksnummern im Geltungsbereich.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches umfasst die Flurstücke (Flst.) 49, 49/6, 49/7, 468/32, 468/41, 468/45, 468/46 und 468/47 der Gemeinde Bayrischzell. Das Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 15.200 m².

Auf dem Flurstück (Flst.) 49 befindet sich das ehemalige AOK- Rehabilitationszentrum. Auf dem Flurstück (Flst.) 49/6 steht ein Bauernhaus mit Nebenanlage (die Nebenanlage wird abgerissen). 49/7 ist eine Grünfläche. Die Flst. 468/19 (nördlicher Teilbereich), 468/32, 468/41, 468/45 und 468/46 sind eine Bahnbrache.

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. 12 „Ehemaliger Auracher Hof“ wurde eine Grünordnung durch das Planungsbüro Burkhardt Engelmayer 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.

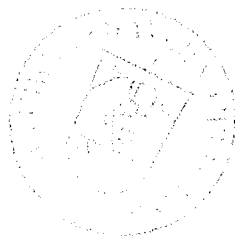
22. DEZ. 2017

Bayrischzell, den



G. Kittenrainer

1. Bürgermeister



Anhang

- Hydraulische Berechnung zur Ermittlung des Überschwemmungsgebietes,
Büro EDR, 2016
- Lärmschutzgutachten,
TÜV Süd, 2016