

# Teil A: Planzeichnung



## 7. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege

[§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB]

gewidmete Bahnanlage

## 8. 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]

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern  
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB]

- 1 Waidebereich östlich des Gschwandgrabens
- 2 Uferbereich und Retentionsflächen Gschwandgrabens
- 3 Randeingrünung Hotelgrundstück
- 4a Randliche Eingrünung Stellplatz; Sichtschutzhecke
- 4b Randliche Eingrünung Stellplatz
- 4c Randliche Eingrünung Stellplatz; Erhalt Gehölzbestand
- 5 Neupflanzung Baum

## 9. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
[§ 9 Abs. 7 BauGB]

## II. Darstellung ohne Normencharakter

- Sichtdreieck
- Einfahrt: A: Hotelgäste; B: Anlieferung; C: Feuerwehrezufahrt; D: Zufahrt Parkplatz; E: Ausfahrt Parkplatz
- Zugang für Fußgänger
- Einzelbaum
- Baum- und Gehölzbestand
- Stellplatzfläche
- Stellplätze
- Flurrichtung
- FD Flachdach
- SD Satteldach
- D 14°-20° Dachneigung von 14°-20°
- ↕ + 807,80 Höhenbezugspunkt WH, OK FFB ±0,00 = 807,80 m ü. NN

## III. Darstellung der Plangrundlage

- 20 Vermessung
- Flurstücksgrenzen
- 560 oder 4/3 Flurstücknummern
- Bestandsgebäude

## IV. Nachrichtliche Übernahme

- Sonderfläche Hotel auf gewidmeter Bahnfläche
- Private Grünfläche auf gewidmeter Bahnfläche

# Planzeichenerklärung

[entsprechend PlanZV 90]

## 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]

SO Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Hotel [§ 11 BauNVO]

### 2. Maß der baulichen Nutzung

[§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO]

- GRZ 0,50 Grundflächenzahl Sonstiges Sondergebiet
- GFZ 1,00 Geschossflächenzahl Sonstiges Sondergebiet
- Abgrenzung unterschiedlichen Masses der Baunutzung hinsichtlich der Geschossigkeit
- WH 9,50 m Wandhöhe in Metern über Höhenbezugspunkt
- Ⓜ Vollgeschosse, zwingend

### 3. Baugrenzen

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

Baugrenze

### 4. Verkehrsflächen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

öffentliche Verkehrsflächen

### 5. Grünflächen

[§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB]

private Grünfläche

### 6. Wasserflächen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB]

Wasserfläche, Gschwandgrabens

# 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 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 Speisewirtschaften
3. Räume für freie Berufe
4. Dienstleistungsbetriebe, die dem Beherbergungsbetrieb zugeordnet sind
5. Läden
6. Veranstaltungsräume, Sport- und Badeanlagen, die dem Beherbergungsbetrieb zugeordnet sind
7. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebskräfte sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den Nutzungen von Ziffer 1 und 2 zugeordnet sind.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

#### 1.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,50 festgesetzt.

#### 1.2.3 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 1,00 festgesetzt.

#### 1.2.3 Wandhöhe

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 ±0,00 = 807,80 m 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 OK FFB 1. UG ±0,00 = 804,60 m ü. NN (Angaben Bestandspläne 1967). Überschreitungen der vorgegebenen Wandhöhe sind nicht zulässig.

#### 1.2.4 Dachform, Dachneigung

Die Dachformen FD und SD sind zeichnerisch festgesetzt. Die Dachneigung liegt zwischen 14° und 20°. Die Vorgaben dürfen weder unter- noch überschritten werden.

#### 1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

Im gesamten Geltungsbereich wird eine offene Bauweise, aber mit Gebäudelängen über 50 m gem. § 22 BauNVO festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Außerhalb der Baugrenzen sind Anlagen nach § 19 Abs. 4, Ziffer 1-3 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Nicht zulässig sind: Garagen, Blockheizkraftwerke, Außenbars und weitere Gebäude für freie Berufe.

#### 1.4 Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für Regelung des Wasserabflusses

[§ 9 Abs. 16 Nr. 2 BauGB]

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 Geländemäße ist bis zur Herstellung eines ausreichenden Hochwasserschutzes am Wendelsteinbach zu erhalten.

#### 1.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

##### 1.5.1 Private Grünflächen

##### Waldbereich östlich des Gschwandgrabens (1)

Die Baumkulisse ist zu erhalten. Der geplante Weg zum Schwimmbad ist als wassergebundene Wegefläche oder gepflastert auszuführen. Bis auf den zuvor genannten Weg sind keine weiteren befestigten Wege zulässig.

##### Uferbereich Gschwandgrabens (2)

Die Baumkulisse ist zu erhalten. Die Anlage von Brücken ist nur an den bezeichneten Standorten zulässig. Nebenanlagen, Einfriedungen, befestigte Flächen, Sparten und Beleuchtung sind nicht zulässig. Für Pflanzungen sind standortheimische Arten zu verwenden (siehe Pflanzempfehlung).

##### Randeingrünung Hotelgrundstück (3)

Die Gehölzklasse an der Kranzstrasse sowie an der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze 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 Nachpflanzungen sind standortheimische Arten zu verwenden (siehe Pflanzempfehlung).

##### Randliche Eingrünung Stellplatz (4a, 4b, 4c)

Die Gehölzklasse an der südlichen Grundstücksgrenze ist im Wesentlichen zu erhalten. Einzelne Bäume können aus gestalterischen Gründen in Abstimmung mit den Genehmigungsbehörden entfernt werden. Auf den randlichen Grünstreifen sind Gehölzbestände auf mind. 60 % der Fläche mit Heistern und Sträuchern zu bepflanzen. Die Gehölzpflanzungen sind mit mind. 10 % Heistern anzulegen. Pflanzabstand 1,5 m. Es sind standortheimische Bäume und Sträucher zu verwenden.

(siehe Pflanzempfehlung). Ausgenommen von Baumpflanzungen ist der Grünbereich im Südwesten des Grundstücks 468/30.

## Baumbestand

Zu erhaltender Baumbestand ist während der Bauzeit gemäß DIN 18920 durch Bauzaun (1,5 m außerhalb der Kronentraufe) zu schützen. Im Wurzelbereich sind grundsätzlich kleinerer Abgrabungen und Aufschüttungen sowie keine Lagerung von Baustoffen und -geräten zulässig.

### 1.5.2 Flächen für Nutzungen im Außenbereich

Stütierungen von Nutzungen im Außenbereich wie z.B. Grillplätze und ähnliche Anlagen sind so auszuwählen das die mögliche Lärmbelastung der Nachbargrundstücke auf ein Minimum beschränkt wird.

Ausgewiesene Spielflächen für Kinder sind nur wie in 1.5.1. (1) genannten Waldspielplatzbereich und im Bachspielbereich der im unmittelbaren Umfeld des ehem. Bauernhauses liegt, zulässig.

### 1.5.3 Durchgrünung und Bepflanzung

Pro 300 qm der nicht überbauten Grundstücksfläche Sondergebiet Hotel, ausgenommen der Flächen nach 8.1 (Planzeichenerklärung), ist mindestens ein standortheimischer Großbaum mit einer Pflanzgröße von mind. 20-25 cm Stammumfang zu pflanzen (siehe Pflanzempfehlung).

Vorhandene Bäume und durch Planzeichnung festgesetzte Bäume werden angerechnet. Die Bepflanzung und Begrünung der Baugrundstücke ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen, ausgenommen sind Flächen nach 8.1 (Planzeichenerklärung).

Die Begrünung des Stellplatzes erfolgt mit Großblümlern. (siehe Pflanzempfehlung)

Die Begrünung des Stellplatzes erfolgt mit Großblümlern. (siehe Pflanzempfehlung)

Die Begrünung des Stellplatzes erfolgt mit Großblümlern. (siehe Pflanzempfehlung)

Die Begrünung des Stellplatzes erfolgt mit Großblümlern. (siehe Pflanzempfehlung)

Die Begrünung des Stellplatzes erfolgt mit Großblümlern. (siehe Pflanzempfehlung)

Die Begrünung des Stellplatzes erfolgt mit Großblümlern. (siehe Pflanzempfehlung)

Die Begrünung des Stellplatzes erfolgt mit Großblümlern. (siehe Pflanzempfehlung)

Die Begrünung des Stellplatzes erfolgt mit Großblümlern. (siehe Pflanzempfehlung)

Die Begrünung des Stellplatzes erfolgt mit Großblümlern. (siehe Pflanzempfehlung)

Die Begrünung des Stellplatzes erfolgt mit Großblümlern. (siehe Pflanzempfehlung)

Die Begrünung des Stellplatzes erfolgt mit Großblümlern. (siehe Pflanzempfehlung)

Die Begrünung des Stellplatzes erfolgt mit Großblümlern. (siehe Pflanzempfehlung)

Die Begrünung des Stellplatzes erfolgt mit Großblümlern. (siehe Pflanzempfehlung)

Die Begrünung des Stellplatzes erfolgt mit Großblümlern. (siehe Pflanzempfehlung)

Die Begrünung des Stellplatzes erfolgt mit Großblümlern. (siehe Pflanzempfehlung)

Die Begrünung des Stellplatzes erfolgt mit Großblümlern. (siehe Pflanzempfehlung)

Die Begrünung des Stellplatzes erfolgt mit Großblümlern. (siehe Pflanzempfehlung)

Die Begrünung des Stellplatzes erfolgt mit Großblümlern. (siehe Pflanzempfehlung)

Die Begrünung des Stellplatzes erfolgt mit Großblümlern. (siehe Pflanzempfehlung)

Die Begrünung des Stellplatzes erfolgt mit Großblümlern. (siehe Pflanzempfehlung)

Die Begrünung des Stellplatzes erfolgt mit Großblümlern. (siehe Pflanzempfehlung)

Die Begrünung des Stellplatzes erfolgt mit Großblümlern. (siehe Pflanzempfehlung)

Die Begrünung des Stellplatzes erfolgt mit Großblümlern. (siehe Pflanzempfehlung)

Die Begrünung des Stellplatzes erfolgt mit Großblümlern. (siehe Pflanzempfehlung)

Die Begrünung des Stellplatzes erfolgt mit Großblümlern. (siehe Pflanzempfehlung)

Die Begrünung des Stellplatzes erfolgt mit Großblümlern. (siehe Pflanzempfehlung)

Die Begrünung des Stellplatzes erfolgt mit Großblümlern. (siehe Pflanzempfehlung)

Die Begrünung des Stellplatzes erfolgt mit Großblümlern. (siehe Pflanzempfehlung)

Die Begrünung des Stellplatzes erfolgt mit Großblümlern. (siehe Pflanzempfehlung)

Die Begrünung des Stellplatzes erfolgt mit Großblümlern. (siehe Pflanzempfehlung)

Die Begrünung des Stellplatzes erfolgt mit Großblümlern. (siehe Pflanzempfehlung)

## Lärm

Durch die TÜV SÜD Industrie Service GmbH wurde zum Bebauungsplan eine schalltechnische Untersuchung mit Datum vom 11.01.2013 erstellt.

Im Rahmen dieser Untersuchung wurden die durch die zukünftige Hotelnutzung (einschl. Restaurant- bzw. Gaststättenbetrieb) sowie durch die Nutzung der auszuweisenden Parkplatzflächen verursachten und in den schutzbedürftigen Bereichen außerhalb und auch innerhalb des Plangebietes wirksamen Geräuschimmissionen ermittelt und beurteilt.

Hinsichtlich der Geräuschimmissionen durch die zukünftige Hotelnutzung einschl. der Nutzung der Stellplätze wurde als Ergebnis der Untersuchungen ermittelt, dass innerhalb des Tages (6:00 - 22:00) und Nachtzeitraumes (22:00 - 6:00) die jeweils anzusetzenden Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die (in ihrer Höhe gleichlautenden) Immissionswerte der TA Lärm an allen maßgeblichen Immissionsorten im Einwirkungsbereich unter den zugrunde gelegten Voraussetzungen eingehalten bzw. unterschritten werden.

Um die Einhaltung der zulässigen Werte an den Immissionsorten sicherzustellen zu können, wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen für mögliche stationäre Schallquellen des Hotelbetriebs wie z.B. Lüftungs-, Kühl- und Klimaanlage Werte für die zulässigen Geräuschimmissionen (Schallleistungspegel) definiert.

Die Begrünung des Stellplatzes erfolgt mit Großblümlern. (siehe Pflanzempfehlung)

Die Begrünung des Stellplatzes erfolgt mit Großblümlern. (siehe Pflanzempfehlung)

Die Begrünung des Stellplatzes erfolgt mit Großblümlern. (siehe Pflanzempfehlung)

Die Begrünung des Stellplatzes erfolgt mit Großblümlern. (siehe Pflanzempfehlung)

Die Begrünung des Stellplatzes erfolgt mit Großblümlern. (siehe Pflanzempfehlung)

Die Begrünung des Stellplatzes erfolgt mit Großblümlern. (siehe Pflanzempfehlung)

Die Begrünung des Stellplatzes erfolgt mit Großblümlern. (siehe Pflanzempfehlung)

Die Begrünung des Stellplatzes erfolgt mit Großblümlern. (siehe Pflanzempfehlung)

Die Begrünung des Stellplatzes erfolgt mit Großblümlern. (siehe Pflanzempfehlung)

Die Begrünung des Stellplatzes erfolgt mit Großblümlern. (siehe Pflanzempfehlung)

Die Begrünung des Stellplatzes erfolgt mit Großblümlern. (siehe Pflanzempfehlung)

Die Begrünung des Stellplatzes erfolgt mit Großblümlern. (siehe Pflanzempfehlung)

Die Begrünung des Stellplatzes erfolgt mit Großblümlern. (siehe Pflanzempfehlung)

Die Begrünung des Stellplatzes erfolgt mit Großblümlern. (siehe Pflanzempfehlung)

Die Begrünung des Stellplatzes erfolgt mit Großblümlern. (siehe Pflanzempfehlung)

Die Begrünung des Stellplatzes erfolgt mit Großblümlern. (siehe Pflanzempfehlung)

Die Begrünung des Stellplatzes erfolgt mit Großblümlern. (siehe Pflanzempfehlung)

Die Begrünung des Stellplatzes erfolgt mit Großblümlern. (siehe Pflanzempfehlung)

Die Begrünung des Stellplatzes erfolgt mit Großblümlern. (siehe Pflanzempfehlung)

Die Begrünung des Stellplatzes erfolgt mit Großblümlern. (siehe Pflanzempfehlung)

Die Begrünung des Stellplatzes erfolgt mit Großblümlern. (siehe Pflanzempfehlung)

Die Begrünung des Stellplatzes erfolgt mit Großblümlern. (siehe Pflanzempfehlung)

Die Begrünung des Stellplatzes erfolgt mit Großblümlern. (siehe Pflanzempfehlung)

Die Begrünung des Stellplatzes erfolgt mit Großblümlern. (siehe Pflanzempfehlung)

Die Begrünung des Stellplatzes erfolgt mit Großblümlern. (siehe Pflanzempfehlung)

Die Begrünung des Stellplatzes erfolgt mit Großblümlern. (siehe Pflanzempfehlung)

Die Begrünung des Stellplatzes erfolgt mit Großblümlern. (siehe Pflanzempfehlung)

Die Begrünung des Stellplatzes erfolgt mit Großblümlern. (siehe Pflanzempfehlung)

Die Begrünung des Stellplatzes erfolgt mit Großblümlern. (siehe Pflanzempfehlung)

Die Begrünung des Stellplatzes erfolgt mit Großblümlern. (siehe Pflanzempfehlung)

Die Begrünung des Stellplatzes erfolgt mit Großblümlern. (siehe Pflanzempfehlung)

Die Begrünung des Stellplatzes erfolgt mit Großblümlern. (siehe Pflanzempfehlung)

Die Begrünung des Stellplatzes erfolgt mit Großblümlern. (siehe Pflanzempfehlung)

Die Begrünung des Stellplatzes erfolgt mit Großblümlern. (siehe Pflanzempfehlung)

Die Begrünung des Stellplatzes erfolgt mit Großblümlern. (siehe Pflanzempfehlung)

## III. Verfahrensvermerke

[§ 9 Abs. 1 bis 3 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO, § 9 Abs. 7 BauGB]

Der Gemeinderat Bayrischzell hat am 22.08.2016 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 12 „Ehemaliger Aurercher Hof“ zu ändern.

Der Gemeinderat Bayrischzell hat am 22.08.2016 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 12 „Ehemaliger Aurercher Hof“ zu ändern.

Der Gemeinderat Bayrischzell hat am 22.08.2016 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 12 „Ehemaliger Aurercher Hof“ zu ändern.

Der Gemeinderat Bayrischzell hat am 22.08.2016 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 12 „Ehemaliger Aurercher Hof“ zu ändern.

Der Gemeinderat Bayrischzell hat am 22.08.2016 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 12 „Ehemaliger Aurercher Hof“ zu ändern.

Der Gemeinderat Bayrischzell hat am 22.08.2016 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 12 „Ehemaliger Aurercher Hof“ zu ändern.

Der Gemeinderat Bayrischzell hat am 22.08.2016 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 12 „Ehemaliger Aurercher Hof“ zu ändern.

Der Gemeinderat Bayrischzell hat am 22.08.2016 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 12 „Ehemaliger Aurercher Hof“ zu ändern.

Der Gemeinderat Bayrischzell hat am 22.08.2016 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 12 „Ehemaliger Aurercher Hof“ zu ändern.

Der Gemeinderat Bayrischzell hat am 22.08.2016 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 12 „Ehemaliger Aurercher Hof“ zu ändern.

Der Gemeinderat Bayrischzell hat am 22.08.2016 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 12 „Ehemaliger Aurercher Hof“ zu ändern.

Der Gemeinderat Bayrischzell hat am 22.08.2016 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 12 „Ehemaliger Aurercher Hof“ zu ändern.

Der Gemeinderat Bayrischzell hat am 22.08.2016 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 12 „Ehemaliger Aurercher Hof“ zu ändern.

Der Gemeinderat Bayrischzell hat am 22.08.2016 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 12 „Ehemaliger Aurercher Hof“ zu ändern.

Der Gemeinderat Bayrischzell hat am 22.08.2016 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 12 „Ehemaliger Aurercher Hof“ zu ändern.

Der Gemeinderat Bayrischzell hat am 22.08.2016 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 12 „Ehemaliger Aurercher Hof“ zu ändern.

Der Gemeinderat Bayrischzell hat am 22.08.2016 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 12 „Ehemaliger Aurercher Hof“ zu ändern.

Der Gemeinderat Bayrischzell hat am 22.08.2016 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 12 „Ehemaliger Aurercher Hof“ zu ändern.

Der Gemeinderat Bayrischzell hat am 22.08.2016 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 12 „Ehemaliger Aurercher Hof“ zu ändern.

Der Gemeinderat Bayrischzell hat am 22.08.2016 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 12 „Ehemaliger Aurercher Hof“ zu ändern.

Der Gemeinderat Bayrischzell hat am 22.