

Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung

- [entsprechend PlanZV 90]
- Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 bis 3 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB, § 9 Abs. 7 BauGB)
 - Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - SO Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Hotel (§ 11 BauNVO)
 - 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
 - Volgeschosse, zwingend
 - Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze
 - Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - öffentliche Verkehrsflächen
 - Grünflächen** (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - private Grünfläche
 - Wasserflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 - Wasserfläche, Geschwandgraben

- Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege** (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)
 - gewidmete Bahnanlage
- 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)
 - Waldbereich östlich des Geschwandgrabens
 - Uferbereich und Retentionsflächen Geschwandgraben
 - Randengrünung Hotelgrundstück
 - Randliche Eingrünung Stellplatz; Sichtschutzhecke
 - Randliche Eingrünung Stellplatz
 - Randliche Eingrünung Stellplatz; Erhalt Gehölzbestand
 - Neupflanzung Baum
- Sonstige Planzeichen** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

II. Darstellung ohne Normencharakter

- Sichtdreieck
- Einfahrt: A: Hotelgast; 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°
- Höhenbezugspunkt WH, OK FFB ±0,00 = 807,80 m ü. NN

III. Darstellung der Plangrundlage

- Vermassung
- Flurstücksgrenzen
- Flurstücknummern 560 oder 43/3
- Bestandsgebäude

IV. Nachrichtliche Übernahme

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

Teil B: Text

I. Festsetzungen

- Planungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)
 - Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 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. Veranstaltungsräumen, Sport- und Badeanlagen, die dem Beherbergungsbetrieb zugeordnet sind
 7. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den Nutzungen von Ziffer 1 und 2 zugeordnet sind.
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Grundflächenzahl** (GRZ) wird mit 0,50 festgesetzt.
 - Geschossflächenzahl** (GFZ) wird mit 1,00 festgesetzt.
 - 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 -3,20 m = 804,60 m ü. NN (Angaben Bestandspläne 1967). Überschreitungen der vorgegebenen Wandhöhe sind nicht zulässig.
 - 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.

- 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.

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

- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Waldbereich östlich des Geschwandgrabens (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. Nebenanlagen zum Zweck der Nutzung als Waldspielplatz für Kinder sind in untergeordnetem Umfang zulässig. Die Nutzungszeiten sind von 9.00 Uhr - 19 Uhr festgelegt. Aufenthaltsräume sind nicht zulässig. Fundamente für Nebenanlagen sind als Punktfundamente auszubilden. Auf der festgesetzten Fläche ist der bestehende Vegetationsstrukturtyp zu erhalten und unter extensiver Pflege weiter zu entwickeln. Für Nachpflanzungen sind standortheimische Arten zu verwenden (siehe Pflanzempfehlung).
 - Uferbereich Geschwandgraben (2)** Die Baumkulisse ist zu erhalten. Die Anlage von Brücken ist nur an den bezeichneten Standorten zulässig. Nebenanlagen, Einfriedungen, befestigte Flächen, Sport- und Beleuchtung sind nicht zulässig. Für Pflanzungen sind standortheimische Arten zu verwenden (siehe Pflanzempfehlung).
 - Randengrünung Hotelgrundstück (3)** Die Gehölzkulisse 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 Gehölzkulisse 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.

- Private Grünflächen**
 - 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. Nebenanlagen zum Zweck der Nutzung als Waldspielplatz für Kinder sind in untergeordnetem Umfang zulässig. Die Nutzungszeiten sind von 9.00 Uhr - 19 Uhr festgelegt. Aufenthaltsräume sind nicht zulässig. Fundamente für Nebenanlagen sind als Punktfundamente auszubilden. Auf der festgesetzten Fläche ist der bestehende Vegetationsstrukturtyp zu erhalten und unter extensiver Pflege weiter zu entwickeln. Für Nachpflanzungen sind standortheimische Arten zu verwenden (siehe Pflanzempfehlung).

(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 Abgräbungen und Aufsichtungen sowie keine Lagerung von Baustoffen und -geräten zulässig.

- 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 unmittelbaren Umfeld des ehem. Bauernhauses liegt, zulässig.
- 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). Waldbereich östlich des Geschwandgrabens). Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Für Bäume in Belagsflächen ist eine spartenfreie, offene, durchwurzelbare Pflanzfläche von mind. 24 qm herzustellen. Ausnahme sind auch überdeckte Pflanzflächen zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen notwendig ist. Überdeckte Pflanzflächen: Baumpflanzungen sind gemäß DIN 18916 mit einem ausreichend dimensionierten unterirdischen Wurzelraum (mind. 18 cm Fläche, mind. 0,8 m Tiefe) ggf. unter Verwendung von überbaubarem Baumrumpsubstrat auszuführen. Die Baumscheibe ist in einer Größe von mind. 6 qm dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu gestalten. Es ist ein geeignetes Substrat gem. DIN 18915 zu verwenden. Die Bäume sind dauerhaft gegen Anfahren zu schützen.

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

- Verlickerung** Das Niederschlagswasser von den Wegen und Zufahrten ist in den daran anschließenden Pflanzbereichen oberflächlich zu versickern. Das Niederschlagswasser von Dächern und Platzflächen ist über Rigolen auf dem Grundstück zu versickern. Ausnahmsweise ist die Versickerung über Sickerschächte zulässig. Feuerwehrlinien sind versickerungsfähig auszubilden.
- Gelände** Ausserhalb der Baugrenze sind Geländestützmauern nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. In den Bereichen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) sind Geländestützmauern nicht zulässig. Ausgenommen sind Stützmauern in Zusammenhang mit Brückenbauwerken und Gewässer Ausbau. Die nördliche Brücke direkt am bestehenden Gebäude wird als einziger Bachübergang / Brücke zum Grundstück 49/7 erhalten.

- Örtliche Bauvorschriften** (Art. 81 BayVO) Die Gestaltungsatzung ist, in der jeweils gültigen Form, für das Sondergebiet gültig, soweit im Bebauungsplan nichts anderes bestimmt ist. Im Einzelfall müssen ggf. Abweichungen gewährt werden. Die Baugestaltung ist mit der Gemeinde im Vorfeld abzustimmen.

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 schutzbedingten Bereichen außerhalb und auch innerhalb des Plangebietes wirksamen Geräuschmissionen ermittelt und beurteilt.

Hinsichtlich der Geräuschmissionen 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 Geräuschmissionen (Schallleistungspegel) definiert.

Zugl. der Nutzung des geplanten Veranstaltungssaals ist aus schalltechnischer Sicht sicherzustellen, dass im Besonderen bei Veranstaltungen im Nachtzeitraum (d.h. ab 22:00 Uhr) sämtliche Türen und Fenster des Saales kontinuierlich geschlossen gehalten werden.

Ergänzend wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Lieferverkehr für das Hotel mit Gastronomie nur zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr erfolgen kann.

Für diesen Bebauungsplan gelten, ergänzend zum BauGB

- Bauutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- PlanZV (Planzeichenvorordnung) - die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der letzten geänderten Fassung
- die Pflanzempfehlungen, die als Anhang der Begründung zum B-Plan beigelegt ist.

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 Auracher Hof“ zu ändern.

Der geänderte Bebauungsplanentwurf wurde vom 05.07.2016 bis 05.08.2016 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde den betroffenen Bürgern sowie den berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Am 25.07.2016 fand außerdem eine Informationsveranstaltung für die Bürger statt.

Bayrischzell, den 22.08.2016

G. Kittenrainer
1. Bürgermeister

Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden vom Gemeinderat Bayrischzell am 22.08.2016 behandelt. Anschließend wurde die 1. Bebauungsplanänderung mit Begründung i.d.F. vom 22.08.2016 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. in: Hdb. Nr. 22.08.2016

Bayrischzell, den 22.08.2016

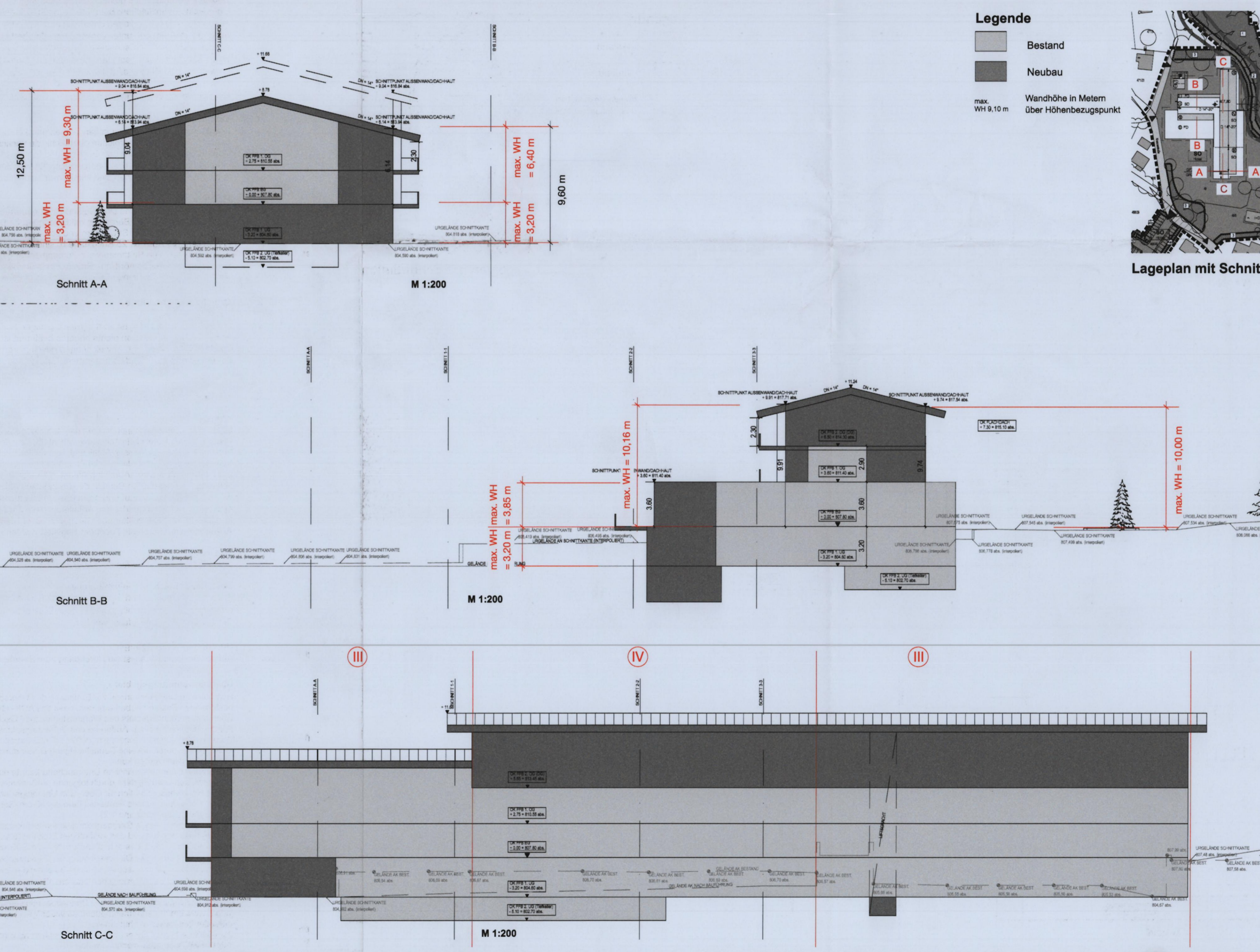
G. Kittenrainer
1. Bürgermeister

Die 1. Änderung des Bebauungsplans wurde am 22.08.2016 durch Aushang an den Gemeindefeilen ortsüblich bekanntgemacht und in der Gemeindeverwaltung Bayrischzell, Rathaus, I. Stock, Zimmer 5, 83735 Bayrischzell, zur Einsichtnahme niedergelegt. Sie ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 215 BauGB wurde hingewiesen.

Bayrischzell, den 22.08.2016

G. Kittenrainer
1. Bürgermeister

Schemaschnitte zu den Festsetzungen Wandhöhen und Vollgeschosse



Gemeinde Bayrischzell

Bebauungsplan Nr. 12 1. Änderung

"Ehemaliger Auracher Hof"

Gemeinde:
Gemeinde Bayrischzell
Vertr. D. G. Kittenrainer, 1. Bürgermeister
Kirchplatz 2
83735 Bayrischzell

Planung:
Wesenfeld Höfer Architekten
Schleißheimer Straße 194
80797 München

22.08.2016