

Teil A: Planzeichnung



- 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
 - Randeingrünung Hotelgrundstück
 - Randliche Eingrünung Stellplatz; Sichtschuthecke
 - 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: Hotelgäste; B: Anlieferung; C: Feuerwehrzufahrt; D: Zufahrt Parkplatz; E: Ausfahrt Parkplatz
- Zugang für Fußgänger
- Einzelbaum
- Baum- und Gehölzbestand
- Stellplatzfläche
- Stellplätze
- Finstrichtung
- FD Flachdach
- SD Satteldach
- D 14°-20° Dachneigung von 14°-20°
- ↕ + 807,80 Höhenbezugspunkt WH, OK FFB ±0,00 = 807,80 m ü. NN
- ⊕ Vollgeschosse, zwingend
- Durchfahrt

III. Darstellung der Plangrundlage

- 20 Vermessung
- Flurstücksgrenzen
- 560 oder 43/3 Flurstücksnr.
- Bestandsgebäude

IV. Nachrichtliche Übernahme

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

Planzeichenerklärung

[entsprechend PlanV 90]

I. Festsetzungen

[§ 9 Abs. 1 bis 3 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB, § 9 Abs. 7 BauGB]

1. Art der baulichen Nutzung

- Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Hotel (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

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

3. Baugrenzen

- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- öffentliche Verkehrsflächen

5. Grünflächen

- private Grünfläche

6. Wasserflächen

- Wasserfläche, Geschwandgraben

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

- Eintritt dient überwiegend der Unterbringung von Anlagen des Beherbergungsgewerbes, zulässig sind:
 - Beherbergungsbetriebe
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Räume für freie Berufe
 - Dienstleistungsbetriebe, die dem Beherbergungsbetrieb zugeordnet sind
 - Läden
 - Veranstaltungsräume, Sport- und Badeanlagen, die dem Beherbergungsbetrieb zugeordnet sind
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen 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 (GRZ) wird mit 0,50 festgesetzt.

1.2.2 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 festgesetzten 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 Dachstuhl, nach unten bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante FFB 1, UG -3,20 m = 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 nach der hydraulischen Berechnung erforderlichen Geländemulde 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 Geschwandgrabens (1)

Die Baumkulisse ist zu erhalten. Der geplante Weg zum Schwimmbad ist als wassergebundene Vwegedecke 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 - 19:00 Uhr festgelegt. Aufenthaltsräume sind nicht zulässig. Fundamente für Nebenanlagen sind als Punktfundamente auszubilden. Auf der festgesetzten Fläche ist der bestehende Vegetationsstruktur zu erhalten und unter akzeptabler 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).

Randeingrünung Hotelgrundstück (3)

Die Gehölzkulisse an der Kranzstraße sowie an der nördlichen und südlichen Grundstücksgränze 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 Grundstücksgränze 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 Heilstem und Sträuchern zu bepflanzen. Die Gehölzpflanzungen sind mit mind. 10 % Heilstem 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 keinerlei Abgrabungen und Aufschüttungen sowie keine Lagerung von Baustoffen und -geräten zulässig.

1.5.2 Flächen für Nutzungen im Außenbereich

Situzierungen 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 8.1.1 (Pflanzeneinklärung), 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 8.1.1 (Pflanzeneinklärung). 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. 16 cm Fläche, mind. 0,8 m Tiefe) ggf. unter Verwendung von überbaumem Baumrübensubstrat auszuführen. Die Baumscheibe ist in einer Größe von mind. 6 qm dauerhaft luft- und wasserundurchlässig 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 Großbäumen. (siehe Pflanzempfehlung)

1.5.4 Versickerung

Das Niederschlagswasser von den Wegen und Zufahrten ist in den daran anschließenden Pflanzbereichen oberflächlich zu versickern. Das Niederschlagswasser von Dächern und Platflächen ist über Rigolen auf dem Grundstück zu versickern. Ausnahme ist die Versickerung über Sickerschächte zulässig. Feuerwehrflächen sind versickerungsfähig auszubilden.

1.5.5 Gelände

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

II. Hinweise

Altlasten

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 Verunreinigungen oder Altlasten im Boden zu erwarten oder bekannt. Laut dem Landratsamt, Abteilung Altlasten können aufgrund der ehemaligen Nutzung "Bahnhöfe" im Bereich des Parkplatzes Altlasten anfallen. Die Gleisanlagen wurden bereits ausgebaut und ordnungsgemäß entsorgt. Die weiteren Maßnahmen erfordern keine Tiefbauarbeiten. Abfallrelevante Bodenverunreinigungen können jedoch nicht vollkommen ausgeschlossen werden, daher sollten alle Ausbaubereiche durch ein Fachbüro begleitet werden.

Balkone und Dächer

Balkone und Dächer dürfen die Baugrenze bis zu einem Meter überschreiten.

Bestandsgehölze und -einzelbäume

Bestehende Gehölze und Einzelbäume sind nach Möglichkeit zu erhalten. Die zu erhaltenden Einzelbäume auf dem Gelände sollten nach Art und Dimension gesondert erfasst werden.

Durchgang für Fußgänger

Auf der Stellplatzfläche ist ein Durchgang zum Bahnhof zu gewährleisten.

Überschwemmungsgebiet

Hydraulische Untersuchungen zur Ermittlung des Überschwemmungsgebiets für den bestehenden Zustand haben ergeben, dass das AOK-Gelände innerhalb des Überschwemmungsgebiets des Wendelsteinbachs / Geschwandgraben liegt. 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, dass durch folgende Maßnahmen keine negativen Auswirkungen auf die Hochwassererhaltung für Ober- und Unterlieger am Wendelsteinbach zu erwarten sind:

- Anordnung eines Grabens (Tiefe ca. 50 cm, Sohlbreite 1,0 m, Böschungeneigung 1:2)
- Rückbau eines Garagenkomplexes (Flummer 49B)

Für den bestehenden und den zukünftigen Zustand (Realisierung der Hotelanlage) sind in Anlage 1 und 2 des aktuellen Berichts von EDR die Fließstufen zwischen Ist- und Planzustand in Anlage 3 zeigt die Auswirkungen der neuen Hotelanlage und der erforderlichen baulichen Maßnahmen genauer auf.

Auf die Hochwasserschutzmaßnahme des Bundesbauministeriums wird verwiesen (<http://www.bmbw.de/themen/bauen/bauesen/gesetzgebung-und-leitfaden/leitfaden-hochwasserschutz/>).

Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen (<http://www.elementar-versichern.de/>).

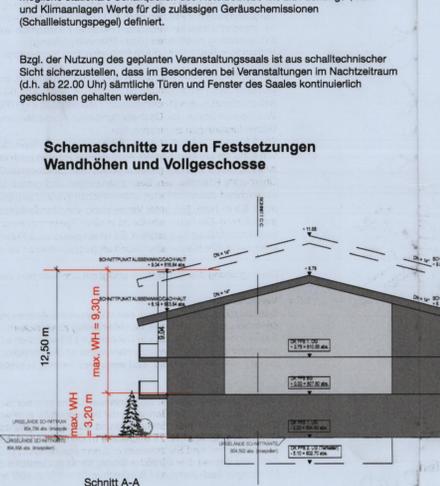
Lärm

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 Parkplatze verursachten und in den schutzbedingten Bereichen außerhalb und auch innerhalb des Plangebietes wirksamen Geräuschimmissionen ermittelt und beurteilt.

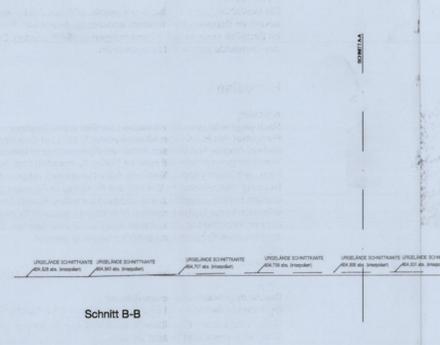
Hinsichtlich der Geräuschimmissionen durch die zukünftige Hotelnutzung einschl. der Nutzung der Stellplätze wurde als Ergebnis der Untersuchung ermittelt, dass innerhalb des (6.00 - 22.00) und Nachtzeitraumes (22.00 - 6.00) die jeweils anzusetzenden Orientierungswerte der TA 18005 bzw. die (in ihrer 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.

Bzgl. der Nutzung des geplanten Veranstaltungsaals 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.

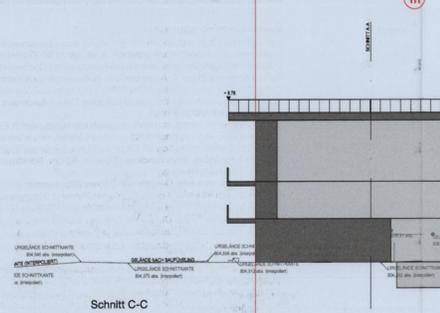
Schemaschnitte zu den Festsetzungen Wandhöhen und Vollgeschosse



Schnitt A-A M 1:200



Schnitt B-B M 1:200



Schnitt C-C M 1:200

Ergänzend wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Lieferverkehr für das Hotel mit Gastronomie nur zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr erfolgen kann.

Gewidmete Bahnhöfe

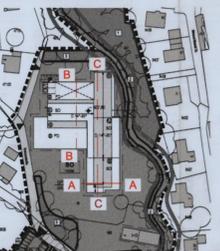
Im Bereich des Parkplatzes befindet sich der Zugang zum Gleis 4 der Deutschen Bahn. Auf Wunsch der DB-Netz AG sollen Änderungen hinsichtlich der Parkplatzgestaltung aufgenommen werden. Leider sind bis dato noch keine Änderungswünsche der DB-Netz AG geäußert worden.

Für diesen Bebauungsplan gelten, ergänzend zum BauGB

- BauNutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung 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.
- PlanVZ (Planzeichenverordnung) - 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.

Legende

- Bestand
- Neubau
- Wandhöhe in Metern über Höhenbezugspunkt



Lageplan mit Schnittlinien

III. Verfahrensmerkmale

Der Gemeinderat Bayrischzell hat am 24.10.2016 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 12 „Ehemaliger Auracher Hof“ zu ändern.

Der geänderte Bebauungsplanentwurf wurde vom 10.02.2017 bis 10.05.2017 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde den betroffenen Bürgern sowie den berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Am 24.01.2017 fand außerdem eine Informationsveranstaltung für die Bürger statt.

Bayrischzell, den 22.10.2017
 G. Kittenrainer
 1. Bürgermeister

Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden vom Gemeinderat Bayrischzell am 20.01.2017... behandelt. Anschließend wurde die 2. Bebauungsplanänderung mit Begründung i.d.F. vom 24.01.2017... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Am 20.01.2017... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Bayrischzell, den 22.10.2017
 G. Kittenrainer
 1. Bürgermeister

Die 2. Änderung des Bebauungsplans wurde am 22.11.2017... durch Aushang an den Gemeindeflehen 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 22.11.2017
 G. Kittenrainer
 1. Bürgermeister

Bayrischzell, den 22.11.2017
 G. Kittenrainer
 1. Bürgermeister

Gemeinde Bayrischzell



Bebauungsplan Nr. 12 2. Änderung

"Ehemaliger Auracher Hof"

Gemeinde: Gemeinde Bayrischzell

Verf. D. G. Kittenrainer, 1. Bürgermeister

Kirchplatz 2 83735 Bayrischzell

Planung: Wesenfeld Höfer Architekten Schleißeimer Straße 194 80797 München

20.03.2017

