

Teil A: Planzeichnung



PLANGRUNDLAGE: VERMESSUNGSAMT Miesbach, 06.02.2004



M 1 : 1 000

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 Hotel Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Hotel [§ 11 BauNVO]
 2. **Maß der baulichen Nutzung**

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

GRZ 0,40 Grundflächenzahl Sonstiges Sondergebiet

GRZ 0,90 Geschossflächenzahl Sonstiges Sondergebiet

..... Abgrenzung unterschiedlichen Masses der Baunutzung hinsichtlich der Geschossigkeit

II Vollgeschoss
 3. **Baugrenzen**

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

— Baugrenze
 4. **Verkehrsflächen**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

orange öffentliche Verkehrsflächen
 5. **Grünflächen**

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

grün private Grünfläche
 6. **Wasserflächen**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB]

blau Wasserfläche, Gschwandgraben
 7. **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 Waldbereich 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
 8. **Sonstige Planzeichen**

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans [§ 9 Abs. 7 BauGB]
- II. **Darstellung ohne Normencharakter**

Sichtdreieck

Einfaß: A: Hotelglaste; B: Anlieferung; C: Feuerwehrzufahrt; D: Zufahrt Parkplatz; E: Ausfahrt Parkplatz

Zugang Fußgänger

Einzelbaum

Baum- und Gehölzbestand

Stellplatzfläche

1 2 3 Stellplätze

FD Erweiterung Keilergeschoss, erdüberdeckt

FD Flachdach

→ Firstrichtung
- III. **Darstellung der Plangrundlage**

20 Vermessung

Flurstücksgrenzen

560 oder $\frac{43}{3}$ Flurstücksnummern

Bestandsgebäude
- IV. **Nachrichtliche Übernahme**

orange Sonderfläche Hotel auf gewidmeter Bahnanlage

grün private Grünfläche auf gewidmeter Bahnanlage

Teil B: Text

- I. **Festsetzungen**
 1. **Planungrechtliche 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 Hotel** 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 Aufsicht- und Betriebspersonal 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 0,4 festgesetzt.
 - 1.2.1 **Geschossflächenzahl**

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,9 festgesetzt.
 - 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 allgemein zulässig, müssen aber jeweils extra beantragt werden.

Nicht zulässig sind:

Gerägen, Blockheizkraftwerke, Außenbars und weitere Gebäude für freie Berufe.
 - 1.4 **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

 - 1.4.1 **Private Grünflächen**
 - 1 Waldbereich östlich des Gschwandgrabens

Die Baumkulisse ist zu erhalten. Der geplante Weg zum Schwimmbad ist als wassergebundene Wegdecke 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).
 - 2 Uferbereich Gschwandgrabens

Die Baumkulisse 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).
 - 4a Randliche Eingrünung Stellplatz
 - 4b 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. (siehe Pflanzempfehlung). Ausgenommen von Baumpflanzungen ist der Grünbereich im Südwesten vor dem Grundstück 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.
 - 1.4.2 **Durchgrünung und Bepflanzung**

Pro 300 qm der nicht überbauten Grundstücksfläche Sondergebiet Hotel, ausgenommen der Flächen nach 7.1 (Planzeichenerklärung), ist mindestens ein standortheimischer Großbaum mit einer Pflanzgröße von mind. 16-18 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 7.1 (Planzeichenerklärung, Waldbereich östlich des Gschwandgrabens). Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.

Für Bäume in Belagsflächen ist eine spartenfreie, offene, durchwurzelbare Pflanzfläche von mind. 24 qm herzustellen.

Ausnahmsweise 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 qm Fläche, mind. 0,8 m Tiefe) ggf. unter Verwendung von überbaubarem Baumgüßerbetät auszuführen. Die Baumscheibe ist in einer Größe von mind. 6 cm 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 Großbäumen. (siehe Pflanzempfehlung)
 - 1.4.3 **Versickerung**

Das Niederschlagswasser von den Wegen und Zufahrten ist in den daran anschließenden Pflanzbereichen oberflächlich zu versickern. Das Niederschlagswasser von Dächern und Platzflächen ist über Rigidien auf dem Grundstück zu versickern. Ausnahmsweise ist die Versickerung über Sickerschächte zulässig. Feuerwehrflächen sind versickerungsfähig auszubilden.
 - 1.4.4 **Gelände**

Ausserhalb der Baurlinie 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 Gewässerausbau.
 2. **Örtliche Bauvorschriften**

(Art. 81 BayBO)

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.
- II. **Hinweise**

Altlasten

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand der Gemeinde Bayrischzell leitet sich für das Plangebiet kein Altlastenverdacht ab. Laut dem Bodengutachten von 2012 und der Angabe des Amtes für Wasser, Abfall und Bodenschutz in Miesbach, sind keine Verunreinigungen oder Altlasten im Boden zu erwarten oder bekannt.

Geschosse unter dem Gelände

Innerhalb der Baugrenze (gekennzeichnete Fläche) des Hotels kann das Keilergeschoss nur in der gekennzeichneten Zone erweitert werden. Das neu errichtete Untergeschoss muss erdüberdeckt sein.

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 wird ein Durchgang zum Bahnhof gewährleistet.

Überschwemmungsgebiet

Bei Hochwasser nördlich des AOK-Gebäudes urft ein Großteil des Wassers aus und überschwemmt große Teile des Ortskerns. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten vor Ort fließt das Wasser bei Hochwasser zum einen über die Bahngleise in Richtung Westen und zum anderen in Richtung Süden in die Ortschaft. Ein Großteil des Hochwassers fließt oberstromseitig des Bahndamms wieder in den Wendelsteinbach.

Für die geplante Reaktivierung des AOK-Gebäudes wurden Maßnahmen bestimmt, die die momentane Lage verbessern. (siehe Gutachten Büro EDR, vom 13.01.2014)

Langfristig ist jedoch ein Hochwasserschutz am Wendelsteinbach / Gschwandgraben durch das WWA Rosenheim vorgesehen, der voraussichtlich jedoch erst in einigen Jahren realisiert werden soll.

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 Tag- (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 Einwirkbereich 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 (Schalleistungspegel) 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.

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.
 - 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 beigefügt 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 17.06.2017 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 12 „Ehemaliger Auracher Hof“ auf zu stellen.

Der Bebauungsplanentwurf wurde vom 17.09.2017 bis 17.10.2017 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde den betroffenen Bürgern sowie den berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. keine Einsprüche v. 7.2.2018 bis 20.02.2018

Bayrischzell, den 22.02.2017

G. Kittenrainer, 1. Bürgermeister

Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden vom Gemeinderat Bayrischzell am 22.02.2017 behandelt.

Anschließend wurde die Bebauungsplananstellung mit Begründung i.d.F. vom 22.02.2017 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. keine Einsprüche v. 20.02.2017

Bayrischzell, den 22.02.2017

G. Kittenrainer, 1. Bürgermeister

Die Bebauungsplananstellung wurde am 22.02.2017 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 22.02.2017

G. Kittenrainer, 1. Bürgermeister

Gemeinde Bayrischzell

Bebauungsplan Nr. 12
"Ehemaliger Auracher Hof"

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

Planung:
Wesensfeld Höfer Architekten
Schleißheimer Straße 194
80797 München

Irene Burkhardt,
Landschaftsarchitekten Stadtplaner
Fritz-Reuter-Str. 1
81245 München

24.02.14