



Gemeinde Bayrischzell

Bebauungsplan Nr. 5 „Am Seeberg“ 3. Änderung als vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Festsetzungen / Hinweise durch Text

25.04.2024

Gliederung des Bebauungsplanes:

Präambel

A. Planzeichnung

B. Festsetzungen durch Planzeichen

C. Hinweise durch Planzeichen, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen

D. Festsetzungen durch Text

E. Hinweise durch Text

F. Verfahrensvermerke

G. Vorhaben- und Erschließungsplan

D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Zur Ausfertigung werden diese Festsetzungen durch Text auf dem Planteil eingefügt.

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Baugebiet wird als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hotel“ festgesetzt.

1.2 Im Sondergebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes zur Unterbringung eines ständig wechselnden Personenkreises (Hotel) mit maximal 100 Zimmern / 200 Betten einschließlich zugehöriger Service-, Verwaltungs-, Lager- und Technikräumen;
- maximal 6 Zimmer für Personal sowie 1 Wohnung für die Hotelleitung;
- zusätzlich sind als Annexnutzung zum Hotel zulässig:
 - Räume zur gastronomischen Versorgung der Hotelgäste;
 - Räume für gesundheitliche und sportliche Zwecke für Hotelgäste (z. B. Sauna, Solarium, Fitnessraum, Wellness, Räume für Anwendungen und Massagen usw.);
 - Räume für Konferenz-, Tagungs- und Seminarbetrieb;

- Räume zur Unterbringung und Wartung von Sportgeräten;

2 Zulässige Vorhaben

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO (GRZ) ist mit 0,5 festgesetzt.

3.2 Die maximal zulässige Grundflächenzahl darf für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) um 60 % bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

3.3 Die höchstzulässige Wandhöhe der Hauptgebäude, gemessen am höchsten traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bei geneigten Dächern bzw. Oberkante Attika bzw. Absturzsicherung bei Flachdächern ist durch Planeintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

Der untere Bezugspunkt ist die Höhenlage des Fertigfußbodens im Erdgeschoß in Metern ü. NHN. Die Höhenlage des Höhenbezugspunktes ist durch Planeintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

3.4 Die höchstzulässige Wandhöhe darf bei Nebenanlagen 3,0 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die mittlere Höhe des natürlichen Geländes im Bereich der Nebenanlage.

4 Bauweise

Es gilt eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO mit folgenden Bindungen: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Es sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.

5 Überbaubare Grundstücksflächen

5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

5.2 Terrassen dürfen die festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 5,0 m überschreiten. Die Vorgaben zur maximal zulässigen Grundflächenzahl sind dabei zu beachten.

5.3 Treppen, Rampen sowie notwendige Stützmauern gemäß der Festlegungen im Vorhaben- und Erschließungsplan sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch in den Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

5.4 Die Errichtung von Stellplätzen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der, in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

6 Örtliche Bauvorschrift

- 6.1 Zulässig sind gleichförmige Satteldächer mit einer Dachneigung von 18 – 25°. Untergeordnete anbauen am Gebäude (Treppenhäuser, Vordächer) dürfen auch als Flachdach ausgeführt werden.
- 6.2 Für Garagen, Carports und Nebenanlagen, sowie Überdachungen von Tiefgaragenabfahrten dürfen auch andere Dachformen oder Dachneigungen ausgeführt werden. Bei einer Ausführung als Flachdach ist die Dachfläche extensiv zu begrünen.
- 6.3 Die Dacheindeckung darf in Metalldeckung in Bahnenware erfolgen.
- 6.4 Photovoltaik- und Solaranlagen sind zulässig, sofern diese bündig auf der Dachfläche angebracht sind. Bei Anbringung von Solarzellen bzw. Sonnenkollektoren auf geneigten Dächern sind diese in gleicher Neigung auf der Dachfläche anzubringen. Aufständerungen sind nicht zulässig.
- 6.5 Dachüberstände müssen allseits mind. 0,8 m betragen.
- 6.6 Fassadenteile, die farbig ausgeführt werden (grün) sind mit einer vorgesetzten Holzverlattung auszuführen.
- 6.7 Für das Vorhaben sind mindestens 67 Stellplätze nachzuweisen.
- 6.8 Die Gestaltungssatzung der Gemeinde Bayrischzell findet keine Anwendung.
- 6.9 Die Werbeanlagensatzung der Gemeinde findet keine Anwendung. Als Werbeanlagen sind max. 3 Fahnen bis zu einer Höhe von 10 m sowie Schriftzüge an baulichen Anlagen im Geltungsbereich zulässig. Bauliche Anlagen der Fremdwerbung als eigenständige gewerbliche Nutzung sind unzulässig.

7 Grünordnung

- 7.1 Alle vorgeschriebenen Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen. Die Pflanzungen sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neubepflanzungen der gleichen Art und Sorte zu ersetzen. Von den im Planteil festgesetzten Standorten, nicht jedoch von der Anzahl kann abgewichen werden.
- 7.2 Die Bepflanzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit folgenden Bäumen und Sträuchern durchzuführen. Es ist gebietseigenes Pflanzenmaterial der Herkunftsregion 6.2 „Alpen“ zu verwenden.

Bäume

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Rot-Erle
Alnus incana	Grau-Erle
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus pyraeaster	Wild-Birne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Sträucher:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix aurita	Öhrchen-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix fragilis	Bruch-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix rosmarinifolia	Rosmarin-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Folgende Mindestpflanzgrößen werden festgesetzt:

- Baumgröße: Als Bäume sind Hochstämme, mind. 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu verwenden.

- Strauchgröße: Als Sträucher sind Gehölze der Größe 60 - 100 cm zu verwenden.

- 7.3 Bäume / Gehölze, die als zu erhalten festgesetzt sind, müssen dauerhaft erhalten und bei Abgang ersetzt werden. Im Rahmen der Bauausführung sind die Bäume und Gehölze fachgerecht gemäß RAS-LP 4 (Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) sowie DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen (ortsfeste Baumschutzzäune, bei Eingriffen im Wurzelbereich Wurzelvorhänge und begleitende Kronenrückschnitte).
- 7.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Sofern für diese Flächen keine Pflanzbindung für Sträucher festgesetzt ist, sind diese Flächen überwiegend als extensive Wiesenfläche anzulegen. Die Fläche ist mit einer blütenreichen Saatgutmischung mit einem Kräuteranteil von mind. 30 % der Herkunftsregion 6.2 „Alpen“ einzusäen. Die Einsaat kann darüber hinaus durch Saatgutübertragung von einer geeigneten Spenderfläche (in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde) erfolgen.
Das Grünland ist 2x jährlich zu mähen, wobei der erste Schnitt nicht vor dem 15.06. und der zweite Schnitt nicht vor dem 01.09. liegen darf.
Das Mähgut ist abzutransportieren. Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.
- 7.5 Stellplätze und Fußwege sind versickerungsfähig anzulegen.

8 Artenschutz

- 8.1 Fällungen dürfen nur im Zeitraum 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden.
- 8.2 Beleuchtung

- 8.2.1 Für Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel mit warmweißen LEDs (Lichtfarbe 2.700-3.000 Kelvin) oder Natriumdampfniederdrucklampen zu verwenden.
- 8.2.2 Leuchtgehäuse sind dicht, ohne Fallenwirkung für Insekten auszuführen. Die Oberflächentemperatur darf 60°C nicht übersteigen.
- 8.2.3 Die Beleuchtung muss nach unten gerichtet sein und darf keine Abstrahlung nach oben, über die Horizontale hinweg aufweisen.
- 8.2.4 Reine Fußwegbeleuchtung muss bodennah erfolgen und darf eine Höhe von 1 m nicht überschreiten.
- 8.2.5 Nicht sicherheitsrelevante Beleuchtung muss ab 23 Uhr abgeschaltet werden.
- 8.2.6 Beleuchtung von Geländern, Absturzsicherungen oder Brüstungen aus gestalterischen Gründen sind nicht zulässig.
- 8.3 Zur Vermeidung von Vogelschlag sind große Glasflächen über einem Maß von 2,5 m² im Plangebiet zu vermeiden bzw. so zu gestalten oder durch Materialwahl (z. B. Vogelschutzglas), Strukturierung, Beschichtung zu behandeln, dass diese von Vögeln wahrgenommen werden können und Spiegelungen unterbleiben.
Dies gilt auch für bestehende und geplante Zäune, Brüstungen bzw. Absturzsicherungen.

9 Naturschutzfachliche Ausgleichsfläche

- 9.1 Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 164/14, Gemarkung Bayrischzell mit einer Fläche von 87 m².
- 9.2 Als Entwicklungsziel wird ein mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (G212) festgelegt.
- 9.3 Die vorhandene, befestigte Verkehrsfläche ist zurückzubauen und durch Oberboden zu ersetzen. Die Fläche ist anschließend mit einer blütenreichen Saatgutmischung mit einem Kräuteranteil von mind. 30 % der Herkunftsregion 6.2 „Alpen“ einzusäen. Die Einsaat kann darüber hinaus durch Saatgutübertragung von einer geeigneten Spenderfläche (in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde) erfolgen.
- 9.4 Die Fläche ist 2x jährlich zu mähen, wobei der erste Schnitt nicht vor dem 15.06. und der zweite Schnitt nicht vor dem 01.09. liegen darf.
Das Mähgut ist abzutransportieren. Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

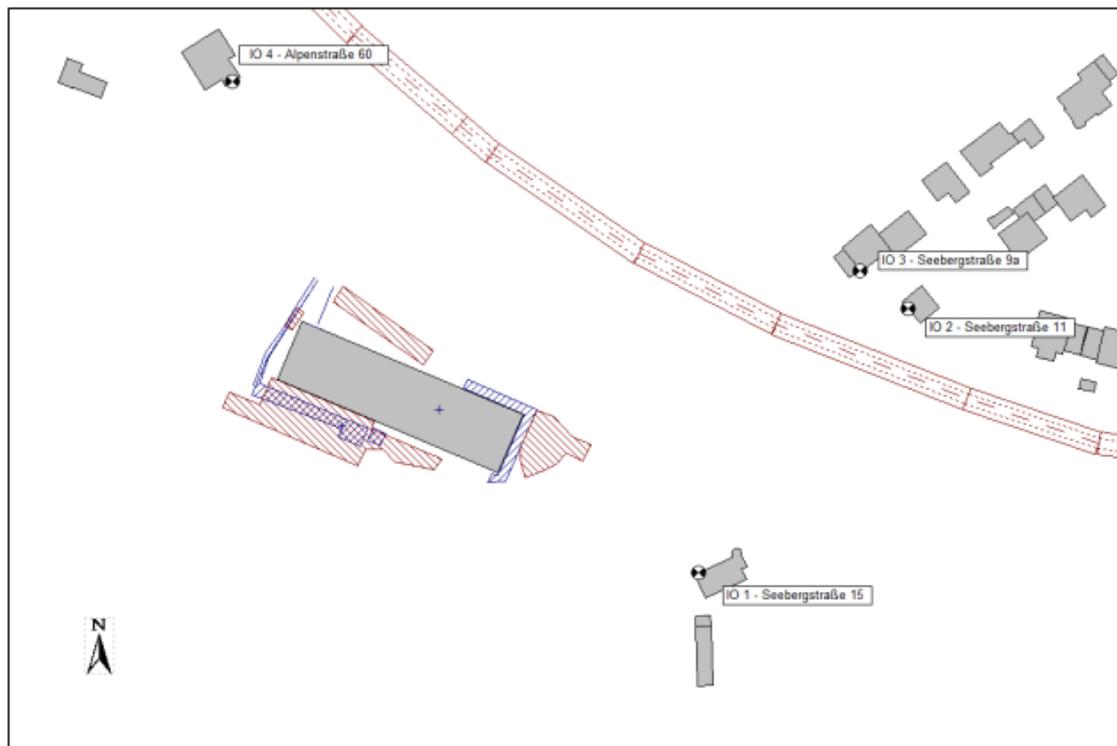
10 Wasserwirtschaft

- 10.1 Vor Geländeänderungen ist das Bestandsgelände detailliert aufzumessen und das vorhandene Retentionsvermögen auf dem Grundstück mit dem Wasserspiegel HW₁₀₀, gemäß der Hydraulischen Untersuchung zum Vorhaben, EDR GmbH v. 05.09.2023 mit Ergänzung v. 13.10.2023 zu ermitteln. Dieses Fassungsvermögen wird als Mindestvolumen betrachtet, welches nach Fertigstellung der Baumaßnahme wieder zur Verfügung stehen muss. Der Nachweis ist durch ein Aufmaß nach Beendigung der Baumaßnahme zu führen.
- 10.2 Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass die als Retentionsraum in Frage kommenden Bereiche ausschließlich durch einströmendes Hochwasser geflutet und nicht durch ggf. ansteigendes Grundwasser gefüllt werden.

- 10.3 Zum Schutz gegen Schäden aus Hochwasser sind unterhalb einer Höhe von mindestens 25 cm über dem Wasserspiegel bei HQ₁₀₀ Zugänge, Öffnungen und nicht wasserdichte und druckfeste Kellerfenster sowie nicht wasserdichte Sparteneinführungen nicht zulässig. Aufenthaltsräume unterhalb der HQ₁₀₀-Linie sind unzulässig.
- 10.4 Die Verwendung und Lagerung wassergefährdender Stoffe (z. B. Heizöl) ist nicht zulässig.

11 Immissionsschutz

- 11.1 Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998 (zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 01.06.2017) zu beachten. Insbesondere müssen Lärm erzeugende Anlagenteile entsprechend dem Stand der Lärmschutztechnik aufgestellt, gewartet und betrieben werden. Darüber hinaus sind Körperschall abstrahlende Anlagen bzw. Aggregate durch elastische Elemente von Luftschall abstrahlenden Gebäude- und Anlagenteilen zu entkoppeln.
- 11.2 Die Beurteilungspegel der von allen Betriebsweisen und Anlagen einschließlich des Fahrverkehrs ausgehenden Geräusche dürfen die Immissionsrichtwerte an den umliegenden, maßgebenden Immissionsorten nicht überschreiten.
Die Lage der Immissionsorte wird entsprechend der Schallimmissionsprognose der ACCON GmbH, Bericht Nr. ACB-0424-246047/02 vom 24.04.2024 wie folgt festgesetzt:



- 11.3 Das geplante Vorhaben ist entsprechend den vorgelegten Planunterlagen sowie den Betriebsdaten, welche in der schalltechnischen Untersuchung der ACCON GmbH Bericht Nr. ACB-0424-246047/02 vom 24.04.2024 dokumentiert sind, auszuführen und zu betreiben.
Variationen der aufgeführten Kennwerte sind zulässig, wenn diese zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte führen. Sie bedürfen jedoch einer schalltechnischen Überprüfung.

- 11.4 Das Plangebiet ist durch die Geräuschemissionen der Bundesstraße B 307 sowie der westlich und südlich gelegenen Sportanlagen belastet. Entsprechend der DIN 4109 (in der Fassung vom Januar 2018) resultieren für die Gebäude Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ von bis zu 35 dB.

E. HINWEISE DURCH TEXT

- 1 **Abstandsflächen**

Der Bebauungsplan ordnet keine gesetzlichen Abstandsflächen an. Diese ergeben sich gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO. Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Wandhöhe sind die zulässigen Gebäudeabstände definiert. Mit der Festsetzung ergibt sich eine Verkürzung der Abstandsflächen nach Nordwesten zum Grundstück Fl.Nr. 164/11, Gemarkung Bayrischzell.
- 2 **Altlasten**

Hinweise oder Kenntnisse zu Altlastenverdachtsflächen liegen im Plangebiet nicht vor. Sollten während der Baumaßnahmen dennoch Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Miesbach zu verständigen.
- 3 **Niederschlagswasser**

Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienhafte/ linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen und Rigolen vorzuziehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig.

Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Gering belastetes Niederschlagswasser sollte daher versickert werden (nach LfU Merkblatt Nr. 4.3/2 und DWA-Blatt M 153).

Wenn die Dacheindeckung aus Kupfer, Zink oder Blei besteht, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien < 50m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) bzw. in das Grundwasser (TREN GW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Kreisverwaltungsbehörde mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der DWA-Blätter A 138, A 117 und M 153 einzuhalten.

Sofern für die Versickerung grundwasserschützende Deckschichten durchstoßen werden müssen (z. B. durch Sickerschächte), ist alternativ der Anschluss an den Regenwasserkanal durchzuführen.

Starkregenereignisse mit der Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser können flächendeckend überall auftreten und lokal sehr große Schäden hervorrufen. Wild abfließendes Oberflächenwasser ist im Rahmen des Entwässerungskonzeptes zu berücksichtigen.

Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§ 37 WHG). Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungen, usw.) die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können dürfen daher nicht durchgeführt werden.

- Zur Bauvorlage ist ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 Punkt 14.9.3 zu führen. Zur Bauvorlage ist darüber hinaus ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten und mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim sowie der Gemeinde abzustimmen.
- 4 Abwasserentsorgung
Abwasser ist im Trennsystem zu erfassen (§ 55 Abs. 2 WHG). Das Schmutzwasser muss über die zentrale Kanalisation entsorgt werden
 - 5 Denkmalschutzgesetz
Art. 8 Abs. 1
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
 - 6 Energiegewinnung
Im Hinblick auf die Nutzung alternativer Energiegewinnungsanlagen sind die rechtlichen Grundlagen zur Energieeinsparung (wie EEG, EnEV, EEWärmeG) einzuhalten
 - 7 DIN-Normen
Die, in den Festsetzungen und Hinweisen genannten Rechtsvorschriften, Normen und Richtlinien liegen bei der Gemeindeverwaltung zur Einsicht auf.
 - 8 Vogelfreundliches Bauen
Bzgl. der Verwendung von Vogelschutzglas (s. Festsetzung durch Text, Unterpunkt Artenschutz) wird auf den Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (H. SCHMID et al., Hrsg. Schweizerische Vogelwarte, Sempach, 2012) verwiesen.
 - 9 Vorsorgender Bodenschutz
Der Mutterboden ist nach § 202 BauGB zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.
 - 10 Baumpflanzungen
Für Baumpflanzungen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.