

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

STADT TEGERNSEE

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 49 „HOTELANLAGE ALMDORF“ GEM. § 12 BAUGB

München, den 01.08.2012
geändert am 05.09.2013

Städtebau:

Architekturbüro Eberhard von Angerer
Lohensteinstr. 22
81241 München

T.:089-561602 | F.:089-561658
mail@vonangerer.de

Grünordnung:

Vogl + Kloyer Landschaftsarchitekten
Sportplatzweg 2
82362 Weilheim

T. : 0881-9010074 F. : 0881-9010076
mail@vogl-kloyer.de

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im M 1 : 1000
Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen, Verfahrensvermerke
- Teil B - Textlichen Festsetzungen**
- Teil C - Begründung
- Teil D - Umweltbericht

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

§ 1 Art der baulichen Nutzung

- (1) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Fremdenverkehr „Hotelanlage Almdorf“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- (2) Im Sondergebiet sind folgende Nutzungen zulässig:
 - a) ein Hotel mit Wellnessbereich mit 76 Gästebetten mit wechselnder Gästebelegung und maximal zulässiger Belegdauer von sechs Wochen;
 - b) eine Gaststätte für Hotelgäste und für die öffentliche Nutzung mit einer Nutzfläche von mindestens 250 qm und maximal 300 qm;
 - c) eine Betriebsleiterwohnung mit einer maximalen Nutzfläche von 100 qm;
 - e) ein Laden mit einer maximalen Nutzfläche von 40 qm in Baukörper Nr. 2;
 - f) im Bereich der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkplatz zur Nutzung durch jedermann“ ist eine öffentlich zugängliche Toilettenanlage zulässig;
- (3) Eine über § 1 Abs. 2 lit. c) der textlichen Festsetzungen hinausgehende Wohnnutzung ist unzulässig.
- (4) Zulässig sind nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Als Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Planzeichnung angegebenen Werte für die Grundflächen als Höchstgrenze gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO.
- (2) Die festgesetzten Baugrenzen dürfen überschritten werden
 - a) von vor die Außenwand vortretende Bauteile wie Gesimse und Dachüberstände,
 - b) von Balkonen, wenn sie nicht mehr als 1,50 m vor diese Außenwand vortreten,

- c) von Terrassen, wenn sie nicht mehr als 2,50 vor diese Außenwand vortreten und jeweils eine Größe von 15 qm nicht überschreiten.
- (3) Die Summe der zulässigen Grundflächen darf durch Flächen gem. § 2 Abs. (2) dieser Satzung und durch die Grundflächen von Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.
- (4) Die in der Planzeichnung angegebenen Werte für die Wandhöhe (gemessen von der Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut) gelten als Höchstgrenze.
- (5) Die in der Planzeichnung angegebenen Höhen für den Erdgeschoßfertigfußboden (OK EG) gelten zwingend.
- (6) Die öffentliche Toilettenanlage darf eine Grundfläche von 25 qm und eine Wandhöhe von 3,00 m (gemessen von der Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bzw. oberer Abschluss Attika) nicht überschreiten.

§ 3 Dächer

- (1) Für die Gebäude Nr. 1 - 10 werden Satteldächer mit einer Neigung von 18° festgesetzt.
- (2) Bei den Satteldächern muss der First mittig über der Gebäudelängsrichtung verlaufen.
- (3) Bei den Satteldächern für die Gebäude 1 – 10 darf jeweils an einer Giebelseite das in der Ortsgestaltungssatzung festgesetzten Maß für die Dachüberstände auf 30 cm verringert werden.
- (4) Für das Gebäude Nr. 11 wird ein Flachdach unter der Geländeoberfläche festgesetzt.
- (5) Für die öffentliche Toilettenanlage ist ein Sattel- oder Walmdach mit einer Neigung von 15° bis 18° oder ein begrüntes Flachdach zulässig.
- (6) Dacheinschnitte, Dachgauben und andere Dachaufbauten sind unzulässig.

§ 4 Gestaltung der Gebäude

- (1) Die Fassaden der Erdgeschosse sind als verputzte und in Weißtönen gestrichene Flächen oder als Natursteinwände zulässig. Für die Fassaden der Obergeschosse sind natur belassene oder naturfarben gestrichene Holzschalungen zulässig.
- (2) Außenwandöffnungen von mehr als 1 m Breite sind gestalterisch zu unterteilen. Fensterflächen dürfen insgesamt nicht mehr als 2/3 der Fassade in Anspruch nehmen. Für die Außenwandöffnungen ist natur belassenes oder naturfarben gestrichenes Holz zulässig.
- (3) Balkone dürfen eine maximale Tiefe von 1,50 m haben, aber nicht tiefer sein als die Dachüberstände.

- (4) Für die öffentliche Toilettenanlage ist eine natur belassene oder naturfarben gestrichene Holzschalung zulässig.

§ 5 Stellplätze und Tiefgaragen

- (1) Je 2 Gästebetten ist 1 Stellplatz und für die 1 Wohnung für die Geschäftsführung sind 2 Stellplätze in der Tiefgarage nachzuweisen.
Für die öffentliche Nutzung der Gaststätte sind die Stellplätze gemäß den Bestimmungen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) in der jeweils gültigen Fassung nachzuweisen.
- (2) Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
- (3) Die Tiefgaragenein- und ausfahrt ist nur in dem gekennzeichneten Bereich zulässig.
- (4) Die Tiefgarage ist im Bereich von Grünflächen mit einer Mindeststärke von 1 m zu überdecken und mit einem fachgerechten Bodenaufbau zur Begrünung mit Bäumen zu versehen.
- (5) Zur Vermeidung von starken Schallreflexionen an Wänden, Boden und Decke der Tiefgaragenrampe müssen im Bereich der Ausfahrt Schall absorbierende Baumaterialien mit einem Schallabsorptionsgrad α von mindestens 0,5 verwendet werden.
- (6) Die Tiefgaragenentlüftung muss über eine maschinelle Entlüftung über Dach des Gebäudekomplexes erfolgen, damit die Kfz-Schadstoffe in die frei Luftströmung gelangen können.
- (6) Oberirdische Stellplätze sind nur in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
- (7) Stellplätze für die Hotelanlage müssen bei Schräg- oder Senkrechtaufstellung mindestens eine Breite von 2,50 m und eine Länge von 5,00 m und bei Längsaufstellung mindestens eine Breite von 2,00m und eine Länge von 5,20 m (ohne Markierung) bzw. 5,70 m (mit Markierung) haben.

§ 6 Auffüllungen und Abgrabungen

- (1) Nur für die Tiefgaragenzufahrt ist eine talseitige Abgrabung zulässig.
- (2) Talseitige Außenwände dürfen unter Oberkante Erdgeschoßfertigfußboden max. 0,50 m über das natürliche Gelände ragen.
- (3) Das Gebäude Nr. 11 muss vollständig unter der Geländeoberfläche liegen. Lediglich in dem besonders gekennzeichneten Bereich ist eine Abgrabung bis zur Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens von 892,00 ü. NN zulässig.

§ 7 Grünordnung

- (1) Die Geländemodellierung ist dem natürlichen Geländeverlauf möglichst gut nachzusempfinden.

- (2) Mindestens 20 % der Fläche des Baugrundstückes sind als Grünflächen außerhalb von Unterbauungen zu gestalten und zu erhalten. Zusätzlich sind die unterbauten Flächen außerhalb der unbedingt erforderlichen Erschließungsflächen als Grünflächen zu gestalten und zu erhalten. Die Grünflächen über unterbauten Flächen müssen mindestens 15 % der Fläche des Baugrundstückes umfassen.
- (3) Zu begrünende Tiefgaragenflächen sind mit einem fachgerechten Bodenaufbau zu überdecken. Die Mindestaufbauhöhe beträgt 60 cm
- (4) Die Begrünung des Baugrundstücks mit Bäumen hat mit heimischen und standortgerechten Baumarten - im Bereich der Almhütten mit Obstbäumen - als Halb- oder Hochstämme zu erfolgen. Je 250 qm Grundstücksfläche ist innerhalb des Baugrundstücks mind. ein Baum zu pflanzen.

Empfohlene Baumarten:

| | |
|------------------------------|----------------------------|
| Bäume 1. Ordnung (Großbäume) | |
| Berg-Ahorn | <i>Acer pseudoplatanus</i> |
| Spitz-Ahorn | <i>Acer platanoides</i> |
| Winter-Linde | <i>Tilia cordata</i> |
| Sommer-Linde | <i>Tilia platyphyllos</i> |
| Stieleiche | <i>Quercus robur</i> |

| | |
|--------------------------------------|-------------------------|
| Bäume 2. Ordnung (Mittelgroße Bäume) | |
| Sand-Birke | <i>Betula pendula</i> |
| Feld-Ahorn | <i>Acer campestre</i> |
| Hainbuche | <i>Carpinus betulus</i> |
| Vogelkirsche | <i>Prunus avium</i> |

| | |
|--|-------------------------|
| Bäume 3. Ordnung (Kleinpäume) | |
| Eberesche | <i>Sorbus aucuparia</i> |
| Mehlbeere | <i>Sorbus aria</i> |
| Holz-Birne | <i>Pyrus communis</i> |
| Holz-Apfel | <i>Malus sylvestris</i> |
| Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme (Apfel, Birne, Zwetschge, Walnuß in standortangepassten Sorten) | |

- (5) Mindestpflanzqualitäten für Baumpflanzungen:
- Obstbäume im Bereich der Almhütten:
Hochstamm oder Halbstamm, 3xv, mDb, StU 12-14 cm
- Bäume 1. Ordnung im Zugangsbereich:
Hochstamm, 3xv, mDB, StU 20-25 cm
- Bäume 1. und 2. Ordnung östlich der Bebauung:
Hochstamm, 3xv, mDB, StU 16-18 cm
- (6) Eine intensive gärtnerische Gestaltung der Grünflächen ist auf untergeordnete Flächenanteile zu beschränken.
- (7) Bauliche Anlagen wie Treppen und Rampen sind in die Topographie einzubetten. Mauerwangen über 50 cm Höhe sind nicht zulässig. Terrassen sind, sofern sie sich vom Geländeverlauf deutlich abheben, als Holz- oder Holz-/ Stahlkonstruktionen aufzuständern.
- (8) Rodungsarbeiten und der Abriss der Altgebäude sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit, im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar, zulässig.
- (9) Fußwege sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

- (10) Eine Grundstückseinfassung der gesamten Hotelanlage ist nur als landschaftsgerechter Holzzaun zulässig. Grundstückseinfassungen zwischen den einzelnen Baukörpern durch Zäune oder geschnittene Hecken sind unzulässig. Lediglich eine Trennung des Gastronomiebereiches vom Hotelbereich durch einen landschaftsgerechten Holzzaun ist zulässig.
- (11) Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan gem. Art. 7 BayBO vorzulegen, der aus den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zu entwickeln ist.

§ 8 Erschließungsanlagen

- (1) Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Plangebiet unterirdisch zu führen.
- (2) Die Wasserleitung der Brauerei ist innerhalb des Sondergebietes neu zu verlegen.
- (3) In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.
Hinsichtlich geplanter Baumbepflanzung ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Durch die Baumpflanzungen dürfen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

§ 9 Ortsgestaltungssatzung

Soweit in diesem Bebauungsplan nicht abweichend oder weitergehend festgesetzt, gilt die „Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen in der Stadt Tegernsee“ in der jeweils gültigen Fassung.

§ 10 Eingriff in Natur und Landschaft

Für den Eingriff in Natur und Landschaft sind unter Anwendung des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung 3.777 qm erforderlich. Der Ausgleich wird außerhalb des Geltungsbereiches auf Teilflächen der Flur-Nrn. 971, 972 und 973, Gemarkung Tegernsee, erbracht.

Entwicklungsziel: extensives, artenreiches Grünland

Herstellungsmaßnahmen: in den ersten 3 bis 5 Jahren Aushagerung durch dreimaligen Schnitt/ Jahr mit Entfernung des Mähgutes, keine Düngung

Dauerhafte Pflegemaßnahmen: zweimal jährlich Mahd mit Entfernung des Mähgutes, keine Düngung. 1. Mähgang nach dem 15.06. Alternativ zum zweiten Schnitt ist auch eine Nachbeweidung möglich.



Lageplan Ausgleichsfläche M 1:2.000

§ 11 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der zwischen Vorhabenträger und Stadt abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil dieser Satzung.

B HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH TEXT

Bodendenkmäler

Bodenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen. 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.

Bau- und Kunstdenkmalflege

Im Nähebereich des Bebauungsplanes befindet sich das Baudenkmal Haus Neureuthstraße 52 a. Für jede Art von Veränderungen an diesem Denkmal und in seinem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Landwirtschaft

Mögliche Immissionen im Bereich des Bebauungsplanes (Lärm, Geruch, Staub) infolge ordnungsgemäßer Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind zu dulden.

Wasserwirtschaft

Gem. Baugrunduntersuchung des Büros BGU, Büro für Geotechnik und Umweltfragen GbR, Eching, vom 26.08.2013 ist die Versickerung von Niederschlagswasser in den Untergrund nicht durchführbar.

Niederschlagswasser ist daher in Regenrückhalteinrichtungen zurückzuhalten und gedrosselt in den bestehenden Regenwasserkanal in der Neureuthstraße und Olaf-Gulbransson-Straße einzuleiten. Die Größe der Rückhalteinrichtungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu ermitteln und nachzuweisen.

Sollte die Einleitung in den Regenwasserkanal aus Kapazitätsgründen nicht möglich sein, kann Niederschlagswasser in den östlich gelegenen Kohlaufgraben eingeleitet werden. Das Einleiten von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer kann im Rahmen des Gemeingebräuches (§ 25 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 WHG, Art. 18 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BayWG) erlaubnisfrei sein, wenn die dazugehörigen Technischen Regeln (TRENOG) eingehalten werden. Andernfalls ist eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Der Bauherr bzw. sein Planer muss dabei zunächst eigenverantwortlich prüfen, ob für sein Bauvorhaben die Voraussetzungen für die Anwendung der NWFreiV vorliegen. Unabhängig davon hat die Planung und Ausführung der Einleitungsanlagen in jedem Fall in Abstimmung mit dem Landratsamt Miesbach, Team 32.2 Wasserwirtschaft (Tel. 08025/704-316 oder -397), zu erfolgen.

Immissionsschutz

Bauarbeiten dürfen nur außerhalb der gesetzlichen Ruhezeiten, d.h. im Zeitraum von 7.00 bis 20.00 Uhr an Werktagen, durchgeführt werden.

Die Firmen müssen über lärmarmen Baumaschinen verfügen, die dem RAL-Umweltzeichen UZ 51 entsprechen.