

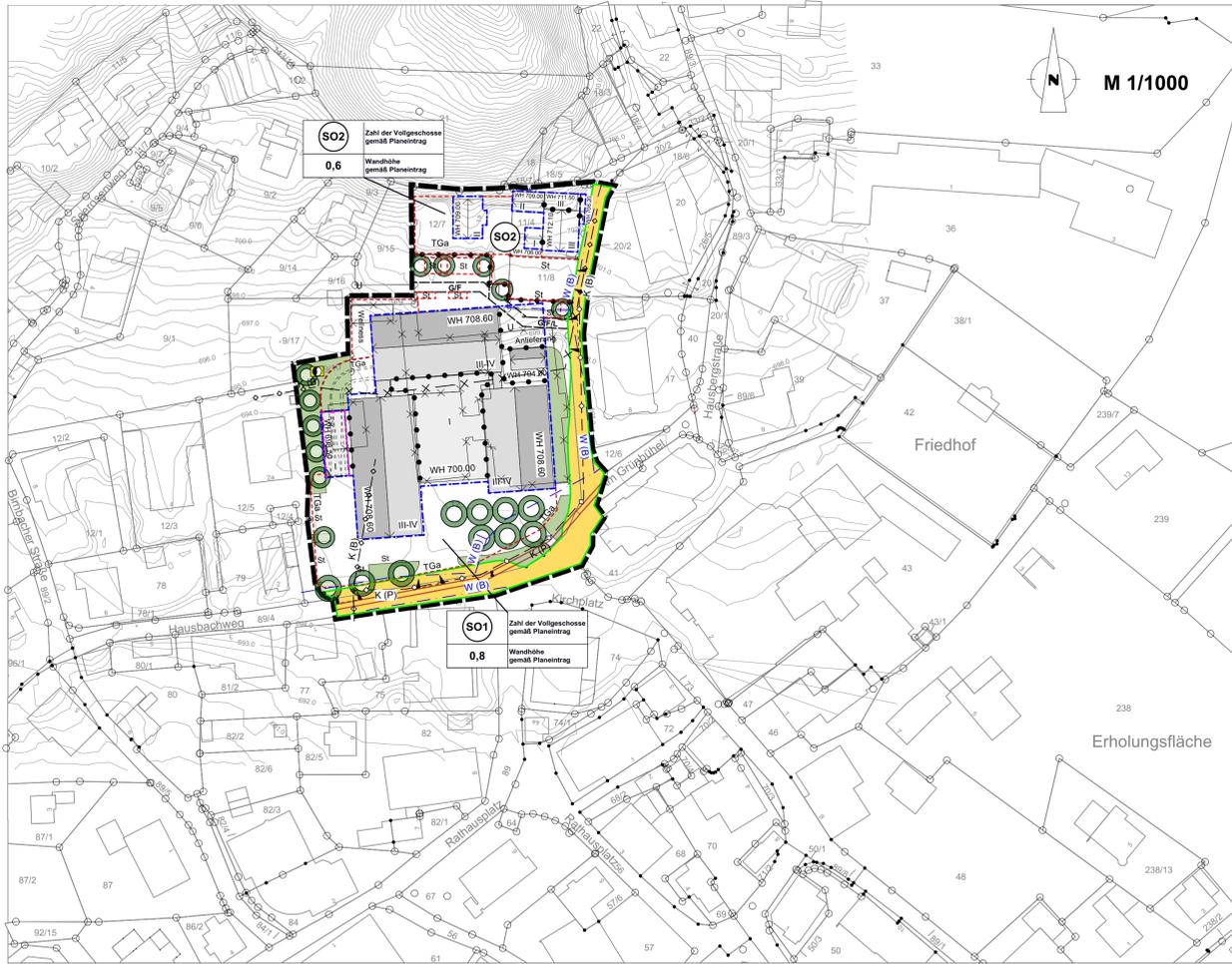
Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Sondergebiet "Fremdenverkehr" gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
1.2 Im Sondergebiet SO1 sind zulässig:
- eine Hotelanlage mit Wellnessbereich
- Einrichtungen für gastronomische Zwecke sowie Läden
1.3 Im Sondergebiet SO2 sind zulässig:
- Wohnungen und Zimmer für Helpersonal
2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Die maximal zulässige Wandhöhe wird gemäß Planeintrag mit einer Höhenangabe über NN festgesetzt.
2.2 Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss wird im Sondergebiet SO1 mit 695,00 m ü. NN festgesetzt.
2.3 Vor die Außenwand vortretende Bauteile und Vorbauten sind gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO Bestandteile der Hauptanlagen und somit auf die zulässigen Grundflächen anzurechnen.
2.4 Nicht anzurechnen sind über die Baukörper ausragende Dachvorsprünge.
2.5 Untergeordnete technische Bauteile wie Kamine, Lüftungsleitungen usw., dürfen die festgesetzte max. Gesamthöhe überschreiten.
2.6 Im Sondergebiet SO1 sind über dem eingeschossigen Baukörper mit der Wandhöhe 700,00 m ü.NN Oberlichter mit einer Gesamtfläche von max. 60 m² und einer Wandhöhe von max. 700,50 m ü. NN zulässig.
3. Bauweise
3.1 Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663), werden Außenwände mit einer geringeren Tiefe der Abstandsfläche zugelassen.
3.2 Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch vor die Außenwände vortretende Bauteile wie Dachüberstände und Hauseingangstreppe incl. deren Überdachungen sind zulässig.
3.3 Folgende bauliche Anlagen bzw. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen möglich:
- Treppenaufgänge von unter der Geländeoberkante liegenden Geschossen
- Ebenerdige Licht- und Entrauchungsschächte
- In Sitzbank integrierte Entrauchungsschächte
- Lüftungstürme im Sondergebiet SO 1 mit einer Höhe von max. 4,50 m und einem Durchmesser von max. 1,60 m, der Abstand zu den Nachbargrenzen muss mindestens 2,0 m betragen.
4. Baugestaltung im Sondergebiet SO1
4.1 Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden:
4.1.1 Hauptgebäude sind als langgestreckte, liegende Baukörper mit waagrechtlicher Gliederung (zum Beispiel durch Balkone) auszubilden.
4.1.2 Im Sockelbereich sind weiße Putzstrukturen, in den Obergeschossen senkrechte Holzleisten-schalungen zu verwenden.
4.2 Dachform, Dachneigung
4.2.1 Bauflächen ohne Darstellung von Firstrichtungen können als geneigte Dächer mit Dachneigung gemäß Baugestaltungssatzung oder als begrünte Flachdächer ausgeführt werden.
4.2.2 Solaranlagen dürfen alternativ zum flächenbündigen Einbau in die Dachfläche auch auf der Dachfläche (parallel mit gleicher Neigung wie die Dachfläche) errichtet werden.
4.2.3 Dachüberstände sind an den Hauptgebäuden mit einer Tiefe bis zu 2,30 m zulässig.
5. Stellplätze
5.1 Tiefgaragen und Stellplätze dürfen innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
5.2 Der Stellplatzbedarf richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Reit im Winkl in der jeweils gültigen Fassung.
5.3 Die Stellplätze sind auf den hierfür festgesetzten ober- und unterirdischen Flächen oder innerhalb der Baugrenzen nachzuweisen.
6. Verkehrsflächen / ruhender Verkehr
6.1 Private Grundstückszufahrten, Stellplätze und Garagenzufahrten sind aus versickerungsfähigen Materialien herzustellen (z.B. Schotterterrassen, Kies, Pflaster mit Rasetefuge, Mineralbeton, wasserdurchlässige Pflastersteine und Pflastersysteme, asphalt- und kunstharzgebundene Beläge mit hohem Porenanteil).
7. Grünordnung
7.1 Innerhalb der Grundstücke mit Neuerrichtung von Gebäuden bzw. Ersatzbebauung ist pro 300 m² nicht überbaute Grundstücksfläche ein Laubbaum laut folgender Artenliste und Mindestqualität zu pflanzen:
(1) Großbäume (Hochstamm 3xv mB, StU 18-20):
Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Fraxinus excelsior (Gemeine Esche), Quercus robur (Stiel-Eiche), Tilia cordata (Winter-Linde), Aesculus hippocastanum (Rosskastanie) in Sorten
(2) Kleinbäume (Hochstamm 3xv mB, StU 12-14):
Acer campestre (Feldahorn), Betula pendula (Birke), Carpinus betulus (Hainbuche), Sorbus aucuparia (Eberesche)
(3) Obstgehölze (Halbstamm oder Hochstamm), folgende Sorten sind geeignet:
Äpfel (Hochstamm): Berner Rosenapfel, Gravensteiner Apfel, Cronsels, Klarapfel, Rote Sternrenette, Prinz Albrecht von Preußen, Glockenapfel, Jakob Fischer, Landsberger Renette, Goldparmäne Birne (Hochstamm): Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Gute Luise
Kirsche (Halb- oder Hochstamm): Hiedelinger Zwetschge (Halb- oder Hochstamm); Hauszwetschge, Bühlers Frühzwetschge
Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen, buntlaubige Gehölze sowie Serbische Fichte, Blaufichte, Tanne, Thuja und Scheinzypressen in Arten und Sorten sind als Bepflanzungselemente nicht zugelassen.
7.2 Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung des Gebäudes folgenden Pflanzperiode (Frühjahr / Herbst) durchzuführen.
7.3 Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben den Güteanforderungen der Listen unter Ziffer 7.1 zu entsprechen.
7.4 Nicht überbaute Tiefgaragen müssen in bepflanzten Bereichen eine mindestens 50 cm dicke, wasserdurchlässige Überdeckung erhalten.
7.5 Bei der gärtnerischen Anlage der privaten Grünflächen ist die Verwendung von Kies und Felsbrocken unzulässig.
7.6 Nachnutzung der Parkplätze:
Die Nutzung der oberirdischen Stellplätze im Sondergebiet SO1 durch Helpersonal oder Hotelgäste ist durch geeignete organisatorische Maßnahmen (z.B. Beschilderung und Aushänge, Anweisung an die Mitarbeiter oder sog. "Parkplatzsperrern" oder "Parkbügel") auf die Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr) zu beschränken.

- 9. Zulässig sind nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB).

Textliche Hinweise

- 1. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
2. Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden.
3. Es ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.
4. Im gesamten Geltungsbereich ist bei Starkniederschlägen mit größeren flächigen Abflüssen (wild abfließendes Niederschlagswasser) zu rechnen.
5. Gemäß dem Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt der südliche Geltungsbereich bei einem 100-jährigen Hochwasser HQ 100 im Überflutungsbereich des Hausbachs.
6. Es wird empfohlen, Tiefgaragen und zugehörige Abfahrten in die Kanalisation zu entwässern.
7. Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung, z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung, wird hingewiesen.
8. Die Darstellung von Leitungstrassen (Schmutzwasserkanal, Wasser, Hausbach) ersetzt nicht die Spartenankunft im Rahmen von Baumaßnahmen.
9. Zwischen der Außenwand des Hausbachgerinnes und der neuen Bebauung ist ein mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmender Abstand einzuhalten.
10. Während der Bauarbeiten "Hotel zur Post" ist, vor allem im Bereich der Tiefgarage mit der tief liegenden Gründung, auf eine Sicherung des Hausbachgerinnes sowie der Sparten zu achten.
11. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind am Hausbachgerinne sowie an den Sparten entlang des Gerinnes im Umgriff des Vorhabens Erhebungen und Beweissicherungsmaßnahmen mit Dokumentation des bestehenden Zustands durchzuführen.
12. Die weiteren Planungen sind detailliert mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.
13. Sollte der geplante Neubau des Hausbachgerinnes noch nicht umgesetzt sein, ist während der Bauarbeiten "Hotel zur Post" auf eine ausreichende Sicherung des bestehenden Hausbachgerinnes zu achten.
14. Für den Hotelneubau liegt ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept vor.
15. Die Nahwärmeversorgung befindet sich im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und versorgt über den Geltungsbereich hinaus hinterliegende gemeindliche, kirchliche und private Anwesen.
16. Hinsichtlich des Abbruchs der bestehenden Gebäude wird auf das Rückbau- und Entsorgungskonzept des Büros Mull & Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Widderdorfer Straße 190, 50825 Köln, verwiesen.
17. Es wird auf die Einhaltung der Vorschriften des Art. 48 (Barrierefreies Bauen) Abs. 2 BayBO hingewiesen.
18. Die Beleuchtung sollte nachts möglichst reduziert werden (z.B. durch Dimmen), und es sollten nicht nach oben strahlende Lampen mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln verwendet werden.
19. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Bauvorhaben im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet.
20. Vor dem Abbruch ist das Hotel auf eine Besiedlung durch Fledermäuse, gebäudebrütende Vogelarten und Insekten durch eine geeignete Fachperson zu überprüfen.



Planzeichen als Festsetzungen

- SO1 Sondergebiet Fremdenverkehr nach § 11 BauNVO, z.B. SO1
0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,8
III-IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß = III-IV
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II
WH 708.60 Wandhöhe als Höchstmaß in Metern über NN, z.B. 708.60
Baugrenze
U Unterirdisch bebaubare Fläche
Sattelfeld, Firstrichtung zwingend
Straßenverkehrsflächen: öffentlich
Strassenbegrenzungslinie
Einfahrtbereich
Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung:
Elektrizität (Trafostation)
Private Grünfläche
Baum zu pflanzen, Vorschlag Baumstandort

- Umgrenzung von Flächen für Garagen, Stellplätze sowie Freizeit- und Erholungsflächen
Zweckbestimmung:
St Stellplätze
TGa Tiefgarage
Wellness Wellnesshof
Mit Geh-, Fahr- und / bzw. Leitungsrechten zu belastende Flächen (s. Planeintrag)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebiets
Lärmschutz gemäß Ziffer 8.2 der textlichen Festsetzungen

Planzeichen als Hinweise

- Bestehende Grundstücksgrenze
12 Flurnummer, z.B. 12
Höhenlinie, z.B. 699 m üNN
Bestehender Schmutzwasserkanal
Zu verlegender Schmutzwasserkanal
Geplanter Schmutzwasserkanal
Bestehende Wasserleitung
Vorgeschlagene Gebäude
Bestehende Gebäude
Abzubrechende Gebäude
Rampe geplant

Schema der Nutzungsschablone:

Table with 2 columns: Art der Nutzung, Zahl der Vollgeschosse. Row 1: Grundflächenzahl, Wandhöhe.

Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB

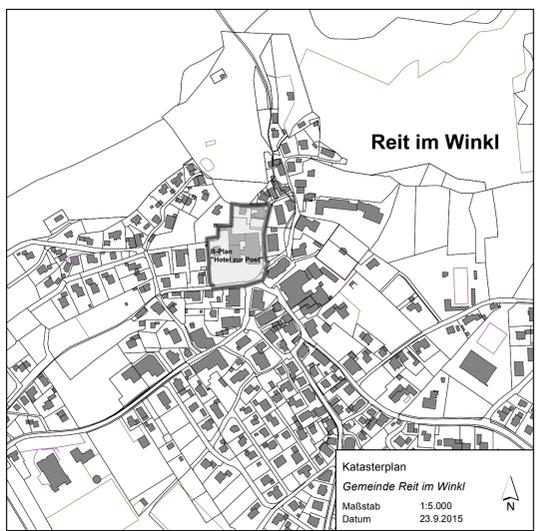
- Geplante Trasse des Hausbaches (Verrohrung)

Die Gemeinde Reit im Winkl erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10, 12 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der BauNVO, dem Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und dem Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

- Verfahrensvermerke:
1. Der Gemeinderat Reit im Winkl hat in der Sitzung vom 11.07.2023 die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 11.07.2023 und den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans in der Fassung vom 30.06.2023 hat in der Zeit vom 21.07.2023 bis 18.08.2023 stattgefunden.
3. Der Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 12.09.2023 und der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans in der Fassung vom 30.06.2023 wurden mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.09.2023 bis 27.10.2023 öffentlich ausgestellt.
4. Die Gemeinde Reit im Winkl hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 07.11.2023 die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 07.11.2023 einschließlich dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 30.06.2023 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

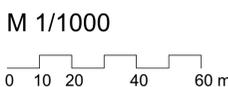
Reit im Winkl, den
Matthias Schlechter Erster Bürgermeister (Siegel)
Ausgefertigt Reit im Winkl, den
Matthias Schlechter Erster Bürgermeister (Siegel)
Der Satzungsbeschluss zu der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich dem Vorhaben- und Erschließungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Reit im Winkl, den
Matthias Schlechter Erster Bürgermeister (Siegel)



GEMEINDE REIT IM WINKL



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "HOTEL ZUR POST" - 1. ÄNDERUNG
Geltungsbereich: Flur-Nrn. 12, 89/4T, 9/9, 9/10, 11/3, 11/4, 11/8, 12/7, 18/6T und 20/2, Gemarkung Reit im Winkl



Mißberger + Wiesbauer Architekten
Mozartstraße 19, 84508 Burgkirchen
Kalederweg 5, 84529 Tittmoning
Burgkirchen, den 07.11.2023
Architektur Ortsplanung Landschaftsplanung Einrichtungsplanung

W. Mißberger Dipl.-Ing., Architekt, Stadtplaner
E. Simmet Dipl.-Ing. Landespflege