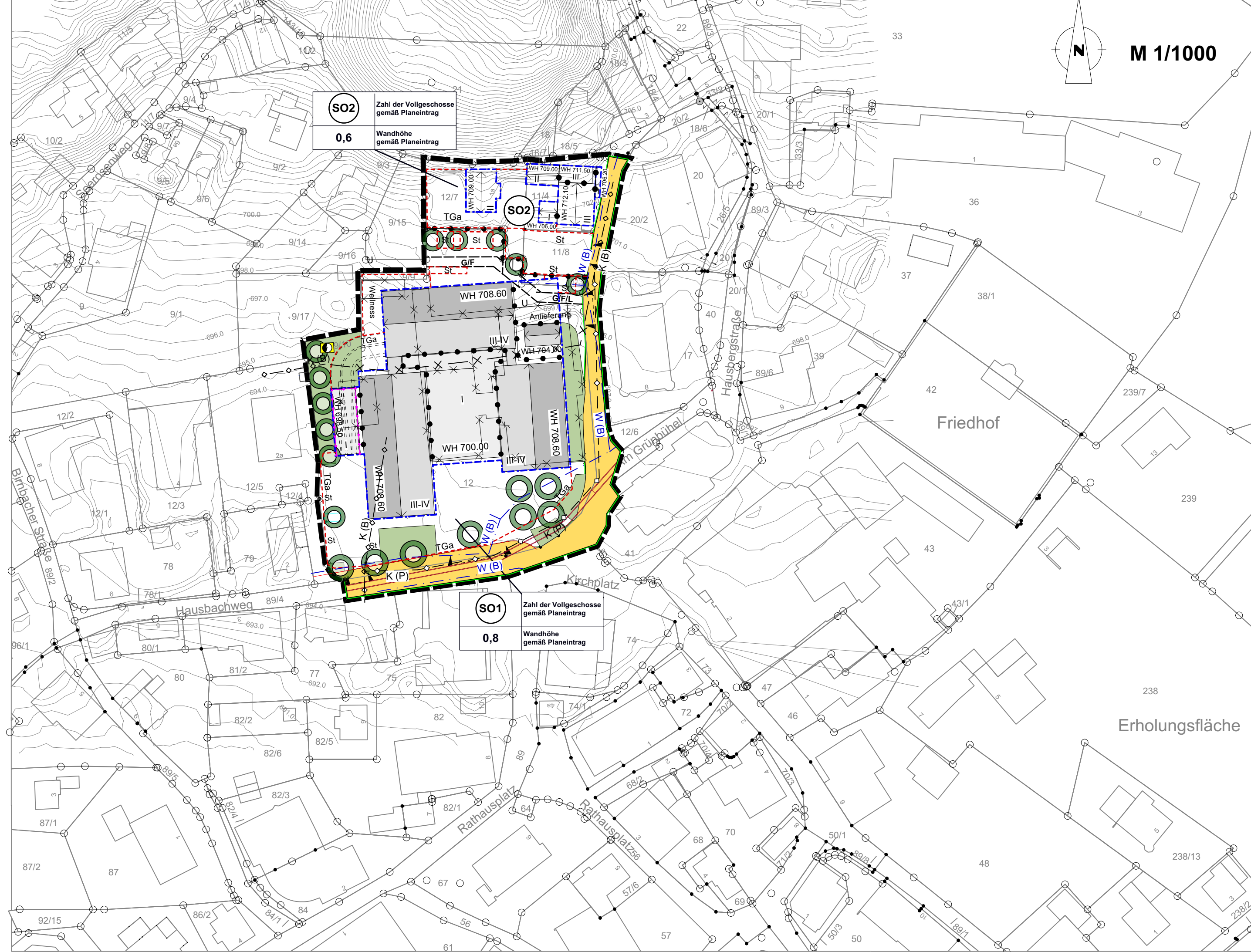


Textliche Festsetzungen

- 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 Hotelpersonal
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.
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 sind zulässig.
3.3 Folgende bauliche Anlagen bzw. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen möglich:
- Treppenaufgänge von unten 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 Nachbarbauten muss mindestens 2,0 m betragen.
4. Baugestaltung im Sondergebiet SO1
Die Festsetzungen der Baugestaltungssatzung der Gemeinde Reit im Winkl in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.
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 Holzleisteinschalungen 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.
5. Stellplätze
5.1 Tiefgaragen und Stellplätze dürfen innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
6. Verkehrsflächen / ruhender Verkehr
6.1 Private Grundstückszufahrten, Stellplätze und Garagenzufahrten sind aus versickerungsfähigen Materialien herzustellen.
7. Grünordnung
7.1 Innerhalb der Grundstücke mit Neuerrichtung von Gebäuden bzw. Ersatzbebauung ist pro 300 m² nicht überbaute Grundstücksfläche ein Laubbau 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 (Eibersche)
(3) Obstgehölze (Halbstamm oder Hochstamm), folgende Sorten sind geeignet:
Apfel (Hochstamm): Berner Rosenapfel, Gravensteiner Apfel, Croncels, 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): Hoefflinger Zwetsche (Halb- oder Hochstamm): Hauszwetsche, Büblers Frühzwetsche
7.2 Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen, buntblaubige Gehölze sowie Serbische Fichte, Blaufichte, Tanne, Thuja und Scheinzypressen in Arten und Sorten sind als Bepflanzungselemente nicht zugelassen.
7.3 Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung des Gebäudes folgenden Pflanzperiode (Frühjahr / Herbst) durchzuführen.
7.4 Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben den Güteanforderungen der Listen unter Ziffer 7.1 zu entsprechen.
7.5 Nicht überbaute Tiefgaragen müssen in bepflanzten Bereichen eine mindestens 50 cm dicke, wasserundurchlässige Überdeckung erhalten.
7.6 Bei der gärtnerischen Anlage der privaten Grünflächen ist die Verwendung von Kies und Felsbrocken unzulässig.
8. Immissionsschutz
8.1 Schutzanspruch der Nutzungen im Sondergebiet:
Die Schutzbedürftigkeit aller Immissionsorte im Geltungsbereich des Bebauungsplans vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche wird derjenigen eines Mischgebiets nach § 6 BauNVO gleichgesetzt.
8.2 Bauweise der Tiefgarage:
Die Tiefgaragenrampe ist eingehaust zu errichten. Diese Einhausung ist nach dem diesbezüglichen Stand der Technik fugendicht, witterungsbeständig und innerseitig schallabsorbierend auszuführen.
8.3 Nachnutzung der Parkplätze:
Die Nutzung der oberirdischen Stellplätze im Sondergebiet SO1 durch Hotelpersonal oder Hotelgäste ist durch geeignete organisatorische Maßnahmen (z.B. Beschilderung und Aushänge, Anweisung an die Mitarbeiter oder sog. "Parkplatzsperrn" oder "Parkbügel") auf die Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr) zu beschränken.

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-jährlichen 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 Leitungsstrassen (Schmutzwasserkanal, Wasser, Hausbach) ersetzt nicht die Spartenauskunft 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, Widersdorfer 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.
19. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Bauvorhaben im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet.
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
Satteldach, 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 Festsetzungen

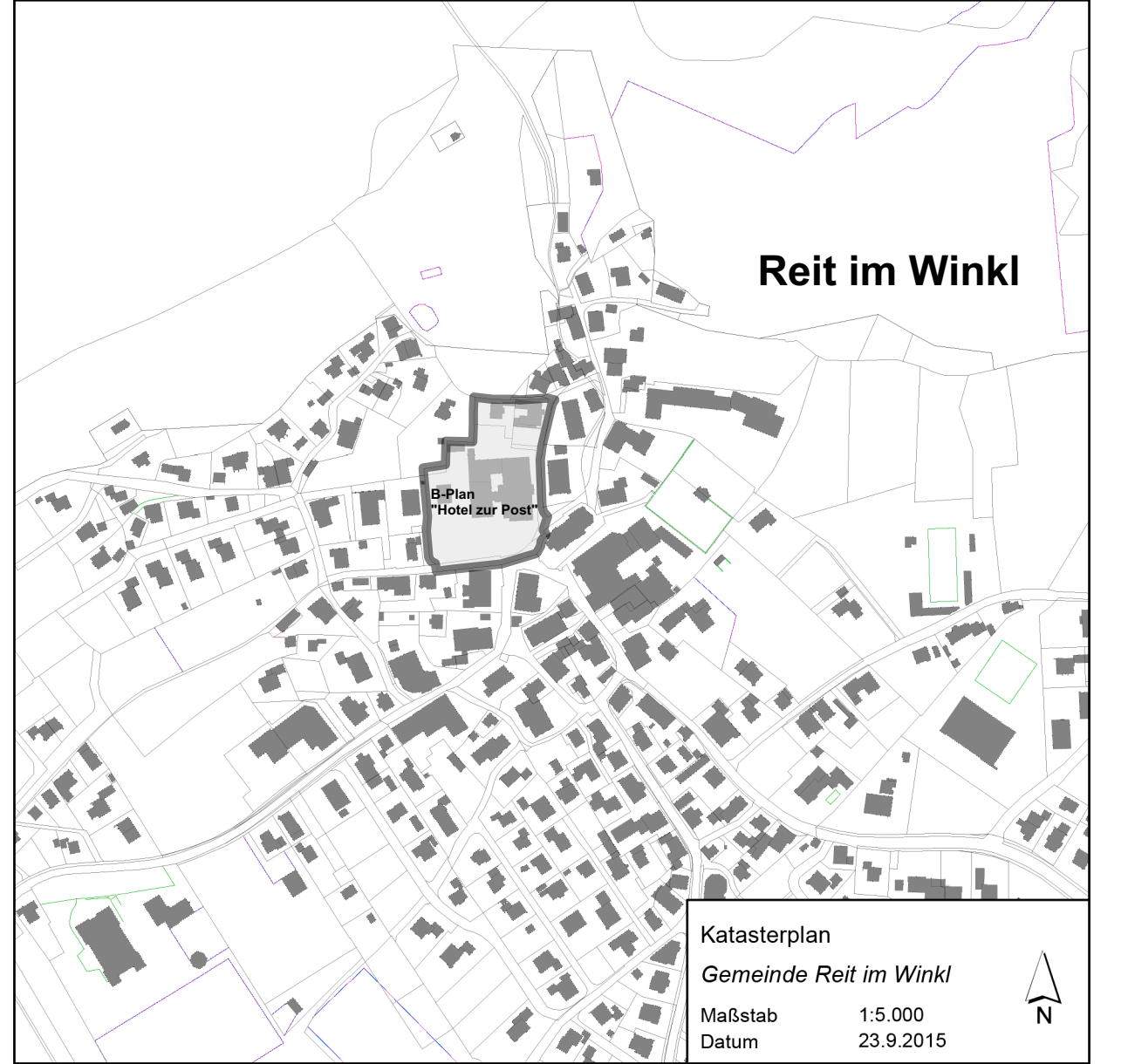
- SO1 Sondergebiet Fremdenverkehr nach § 11 BauNVO, z.B. SO1
0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,8
III-IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß = III-IV
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II
WH 708.60 Wandhöhe als Höchstmaß in Metern über NN, z.B. 708.60
Baugrenze
U Unterirdisch bebaubare Fläche
Satteldach, 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:
Art der Nutzung | Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl | Wandhöhe
Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB
Geplante Trasse des Hausbachs (Verrohrung)

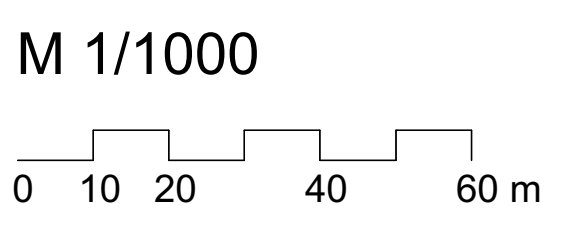
SATZUNG

- Verfahrensvermerke:
1. Der Gemeinderat Reit im Winkl hat in der Sitzung vom 12.11.2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 06.11.2019 und den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans in der Fassung vom 21.11.2019 bis 23.12.2019 stattgefunden.
3. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 12.01.2021 und der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans in der Fassung vom 10.12.2020 wurden mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.01.2021 bis 26.02.2021 öffentlich ausgelegt.
4. In der Zeit vom 14.05.2021 bis 14.06.2021 wurden der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 20.04.2021 und der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans in der Fassung vom 20.04.2021 neuerlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
5. Die Gemeinde Reit im Winkl hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 20.07.2021 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom 20.07.2021 einschließlich dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 20.07.2021 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Reit im Winkl, den
Matthias Schlechter
Erster Bürgermeister
6. Ausgefertigt
Reit im Winkl, den
Matthias Schlechter
Erster Bürgermeister
7. Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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



GEMEINDE REIT IM WINKL

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "HOTEL ZUR POST"
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 20.07.2021
Architektur
Ortsplanung
Landschaftsplanung
Einrichtungsplanung

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