



# GEMEINDE BAD WIESSEE

## BEBAUUNGSPLAN NR. 54 "GRUNDSTÜCK EHEMALIGES HOTEL EDELWEISS" 1. ÄNDERUNG

Im beschleunigten Verfahren  
gemäß § 13a BauGB

### Teil A - Planzeichnung mit Textteil

Teil B - Begründung



#### **von Angerer Architekten und Stadtplaner**

Perhamerstraße 66 | 80687 München | Tel: 089 - 561602 | Fax: 089 - 561658 | mail@vonangerer.de | www.vonangerer.de

München, den 25.07.2019

Die Gemeinde Bad Wiessee erlässt aufgrund

- § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diese vom Architekturbüro von Angerer Architekten und Stadtplaner GbR, gefertigte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 "Grundstück ehemaliges Hotel Edelweiss" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als

## S A T Z U N G .

Die Änderung des Bebauungsplanes besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im M 1 : 500  
Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen,  
Festsetzungen und Hinweise durch Text, Verfahrensvermerke**
- Teil B - Begründung

### I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 GR = 240 max. zulässige Grundfläche (z.B. 240 m<sup>2</sup>)
- 2.2 III max. zulässige Zahl der Vollgeschosse (z.B. drei Vollgeschosse)
- 2.3 WH 747,60 m ü.NN max. zulässige Wandhöhe im Meter über NN


#### 3. Baugrenzen


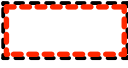



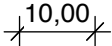
- 3.1  Baugrenze

#### 4. Grünflächen








- 4.1  zu erhaltender Baum mit Nummerangabe Baumliste (siehe Punkt. IV)

#### 5. Sonstige Festsetzungen

- 5.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 5.2 SD Satteldach
- 5.3 18 - 20° Dachneigung 18 - 20°

5.4		Hauptfirstrichtung
5.5		Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen
5.6	GSt	Gemeinschaftsstellplätze
5.7		Gemeinschaftstiefgarage
5.8		Grundstückszu- und ausfahrt
5.9		Tiefgaragenein- und ausfahrt
5.10		Maßangabe in Meter (z.B. 10,00 m)

## II. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

1.		bestehende Grundstücksgrenze
2.	227/2	Flurstücksnummer
3.	<b>14</b>	Hausnummer
4.		Höhenlinie mit Angabe der Höhe in Meter ü.NN
5.	G1	Gebäude mit Nummerierung (z.B. Gebäude Nr. 1)
6.		bestehender Baukörper
7.		vorgeschlagene Baukörper
8.		vorgeschlagene Tiefgaragenrampen
9.		vorgeschlagene Stellplätze
10.		Sichtdreieck

### **III. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch
- die in der Planzeichnung festgelegte zulässige Grundfläche
  - das in der Planzeichnung festgelegte Höchstmaß für die Wandhöhe
  - die maximale Anzahl der Vollgeschosse
- 2.2 Der angegebene Wert für die Grundfläche darf überschritten werden
- a) von vor die Außenwand vortretende Bauteile wie Gesimse und Dachüberstände
  - b) von Balkonen und Terrassen, wenn sie nicht mehr als 1,5 m vor diese Außenwand vortreten
- 2.3 Die festgesetzte Grundfläche darf durch die Flächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauVNO bis zu einer GRZ von 0,75 überschritten werden.
- 2.4 Die planzeichnerisch zulässigen Wandhöhen werden in Metern über N.N. angegeben. Durch die in Punkt III.3.1 zulässigen Geländeänderungen ist sicherzustellen, dass die Wandhöhe des Gebäudes 1 (G1) an der Talseite einen Wert von 9,20 m und an der Bergseite einen Wert von 8,75 m nicht überschreitet. Bei den Gebäuden 2 und 3 (G2 + G3) darf die Wandhöhe 8,30 m und bei den Fassadenrücksprüngen maximal 8,75 m nicht überschreiten.
- 2.5 Ein Dachausbau über dem dritten Vollgeschoss ist nicht zulässig.

#### **3. Abstandsflächen, Baugrenzen**

- 3.1 Die Baugrenzen haben Vorrang gegenüber den gesetzlichen Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO und den Festsetzungen der gemeindlichen Abstandsflächensatzung vom 01.06.2012.
- 3.2 Balkone dürfen die Baugrenzen um 1,5 m überschreiten.

#### **4. Höhenlage der Gebäude**

- 4.1 Zur Einbindung der Gebäude in das Gelände sind Geländemodellierungen von maximal 80 cm zulässig. Zu den Nachbargrundstücken muss das Bestandsgelände eingehalten werden.
- 4.2 Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 50 cm zulässig und sind nur bis zu einem Abstand von 1,00 m zur Grundstücksgrenze zulässig.
- 4.3 Die nach III.3.2 zulässigen Stützmauern sind in gestocktem Beton oder Naturstein auszuführen.

## **5. Tiefgaragen / Stellplätze / Nebengebäude**

- 5.1 Stellplätze und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der besonders festgesetzten Flächen zulässig.
- 5.2 Nebenanlagen (zur Unterbringung von Fahrrädern, Müllbehältern oder Gartengeräten) sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 5.3 Das Einfahrtsgebäude ist ausschließlich in dem planzeichnerisch festgesetzten Bereich zu errichten. Die Tiefgaragenzufahrt ist aus Schallschutzgründen einzuhausen. Die Innenwände sind mit schallabsorbierendem Material auszukleiden.
- 5.4 Für die einzelnen Gebäude ist die folgende Anzahl von Stellplätzen nachzuweisen:
- G1 (Betreute Wohnen): mindestens 15 Stellplätze  
G2 + G3 (Wohnen): Nachweis gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Bad Wiessee

## **6. Grünordnung**

- 6.1 Die festgesetzten bestehenden Bäume sind zu erhalten, gem. DIN 18920 fachgerecht zu schützen und bei Ausfall zu ersetzen.
- 6.2 Für die Flächenversiegelung sind wasserdurchlässige Befestigungen wie Rasengittersteine oder Rasenfugenpflaster zu verwenden.
- 6.3 Nicht überbaubare private Grundstücksflächen sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Befestigung dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.
- 6.4 Auf den ausgewiesenen Baugrundstücken ist pro angefangene 300 m<sup>2</sup> nicht bebauter Grundstücksfläche, mindestens ein mittelgroßer Baum und mind. 5 Sträucher nach freier Standortwahl zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Auswahl ist auf die Verwendung von heimischen Bäumen und Sträuchern zu achten. Bei Ausfall von Pflanzungen ist entsprechender Ersatz zu leisten.
- 6.5 Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan gem. Art. 7 BayBO vorzulegen.

## **7. Ortsgestaltungssatzung**

Soweit in diesem Bebauungsplan nicht abweichend oder weitergehend festgesetzt, gilt die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes (Ortsgestaltungssatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

## **IV. HINWEISE DURCH TEXT**

### **Angaben zum Allgemeinen Wohngebietes**

Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages, der vor Rechtskraft des Bebauungsplanes zwischen Investor und der Gemeinde Bad Wiessee geschlossen wird, wird festgelegt, dass im Gebäude G1 ausschließlich Wohnungen für Betreutes Wohnen mit entsprechenden Gemeinschaftsräumen und einem Café, das auch von externen Besuchern genutzt werden kann, errichtet werden darf. Für die Gebäude G2 und G3 bestehen keine Einschränkungen.

## **Bodendenkmäler**

Bodendenkmäler, 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.

## **Wasserwirtschaft**

Niederschlagswasser ist vor Ort über die belebte Oberbodenzone wie begrünte Flächen, Mulden oder Sickerbecken zu versickern. Erst wenn alle Möglichkeiten einer Muldenversickerung ausgeschöpft wurden oder wenn dichte Böden eine Oberflächenversickerung unmöglich machen, ist im zu begründenden Ausnahmefall eine unterirdische Versickerung über Rigolen oder Sickerschächte oder eine Einleitung in ein oberirdisches Gewässer zulässig. Bei unterirdischer Versickerung ist durch geeignete Vorbehandlungsmaßnahmen, bei Einleitung in ein oberirdisches Gewässer durch ausreichenden Rückhalteraum, ein sicherer Schutz des Gewässers zu gewährleisten.

Für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist wegen der Lage im Heilquellenschutzgebiet eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Für das Einleiten von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer sind die zugehörigen Technischen Regeln (TREN OG) einzuhalten, andernfalls ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Planung und Ausführung der Einleitungsanlagen sind in jedem Fall mit dem Landratsamt Miesbach, Team 32.3 Wasserwirtschaft, abzustimmen.

## **Baumliste**

Zu erhaltende Bäume mit Höhe und Kronenumfang:

1. Kirsche - Höhe 10,0 m - Kronenumfang 8,0 m
2. Linde - Höhe 15,0 m - Kronenumfang 8,0 m
3. Esche - Höhe 15,0 m - Kronenumfang 6,0 m
4. Ahorn - Höhe 5,0 m - Kronenumfang 6,0 m
5. Linde - Höhe 10,0 m - Kronenumfang 8,0 m
6. Linde - Höhe 10,0 m - Kronenumfang 8,0 m
7. Kastanie - Höhe 8,0 m - Kronenumfang 8,0 m

## **Georisiko**

Für das Grundstück ist grundsätzlich ein Georisiko (Anfälligkeit für flachgründige Hanganbrüche im Extremfall) vermerkt. Hierzu wird auf die Möglichkeit der Eigenvorsorge hingewiesen.

## **Heilquellenschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Verordnung des Landratsamtes Miesbach über das Heilquellenschutzgebiet für die staatlich anerkannten Heilquellen "Wilhelminaquelle" und "Adrianusquelle" in der jeweils gültigen Fassung.

Das Bebauungsplansplangebiet befindet sich im Geltungsbereich der festgelgten Zone 1 des Heilquellenschutzgebietes der Ludwigsquelle. Sinngemäß der Festsetzung der erweiterten Schutzzone 3 bedürfen Grab- und Bohrarbeiten ab einer Tiefe von 709,30 m üNN einer wasserrechtlichen Gestattung.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 25.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 2 in der Zeit vom 10.02.2016 bis einschließlich ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
3. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
4. Nach der öffentlichen Auslegung hat der Gemeinderat in der Sitzung vom ..... beschlossen, den Planentwurf geringfügig abzuändern bzw. zu ergänzen. Gleichzeitig wurde beschlossen, die hierfür erforderliche Einholung der Stellungnahmen im Verfahren nach §4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.
5. Der geänderte Planentwurf lag in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich aus mit dem Hinweis, dass nur zu den geänderten Punkten der Planung Stellung genommen werden kann.
6. Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... durchgeführt.
7. Die Gemeinde Bad Wiessee hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan in der Fassung vom ..... samt Begründung in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel)

Bad Wiessee, den .....

.....  
Peter Höß, Erster Bürgermeister

8. Ausgefertigt:

(Siegel)

Bad Wiessee, den .....

.....  
Peter Höß, Erster Bürgermeister

9. Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich am .....  
Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Bad Wiessee zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.  
Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

(Siegel)

Bad Wiessee, den .....

.....  
Peter Höß, Erster Bürgermeister