GEMEINDE BAD WIESSEE

BEBAUUNGSPLAN NR. 42
"GEBIET EHEMALIGES HOTEL LEDERER / SPIELBANK "
Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB

1. Änderung

Teil A - Planzeichnung
Teil B - Textteil
Teil C - Begründung
Teil D - Umweltbericht
Teil E - Fachgutachten

München, den 11.05.2021
geändert am 17.02.2022

Bebauungsplan:
Architektin & Stadtplaner im PLANKREIS
Dorner und Gronle Partnerschaft mbB
80335 München, Linprunstraße 54, Tel.: 089/121519-0, mail@plankreis.de

Grünordnung:
Vogl und Kloyer, Landschaftsarchitekten
82362 Weilheim, Sportplatzweg 2, Tel.: 0881/9010074, mail@vogl-kloyer.de

GEMEINDE BAD WIESSEE

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 42

"GEBIET EHEMALIGES HOTEL LEDERER / SPIELBANK"

GEMÄSS § 12 BAUGB

1. Änderung

TEXTTEIL

Städtebau:
Architektin & Stadtplaner im PLANKREIS
Dorner und Gronle Partnerschaft mbB
Linprunstraße 54, 80335 München, Tel. 089/121519-0
mail@plankreis.de

Grünordnung:
Vogl und Kloyer, Landschaftsarchitekten
Sportplatzweg 2, 82362 Weilheim, Tel. 0881/9010074, Fax 0881/9010076
mail@vogl-kloyer.de

Inhalt Teil B - Textteil

B.1 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Abstandsflächen
4. Nebenanlagen
5. Gestaltung
6. Garagen und Stellplätze
7. Retentionsfläche / Hochwasserschutz
8. Abgrabungen und Aufschüttungen
9. Grünordnung
10. Spezieller Artenschutz
11. Erschließungs- und Antennenanlagen
12. Entwässerung und Nachbarschutz
13. Immissionsschutz
14. Vorhaben- und Erschließungsplan

B.2 HINWEISE DURCH TEXT UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Denkmalschutz
2. Wasserwirtschaft
3. Immissionsschutz
4. Eingriffsregelung

B.1 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt als:

- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Fremdenverkehr" gemäß § 11, Abs. 2 BauNVO

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet werden die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausgeschlossen.

1.3 Im Sondergebiet 1 (SO1) sind folgende Nutzungen zulässig:

- Hotel mit maximal 50 Suiten / Zimmern
- gastronomische Einrichtungen
- Wellness-, Fitness- und Badeeinrichtungen
- Seminar- und Tagungseinrichtungen
- Gewächshaus mit max. 190 m² Grundfläche

1.4 Im Sondergebiet 2 (SO2) sind folgende Nutzungen zulässig:

- Hotelzimmer sowie Wohnungen (Serviced Apartements), die nicht dem dauernden Aufenthalt dienen, einem wechselnden Personenkreis zur Verfügung gestellt werden und dem Hotel (SO1) zuzuordnen sind. (gesamt max. 40)
- Kinderbetreuungseinrichtungen für Hotelgäste
- kulturelle und gastronomische Einrichtungen
- kleinere Einzelhandelseinrichtungen im Erdgeschoss.

1.5 Im Sondergebiet 3 (SO3) sind ausschließlich Wohnungen für Bedienstete des Hotels (SO1 und SO2) zulässig. Die Wohnungen müssen dem Hotelbetrieb zugeordnet werden.

1.6 Eine über die Festsetzungen 1.3 - 1.5 hinausgehende Wohnnutzung in den Sondergebieten ist unzulässig.

1.7 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Errichtung von Zweitwohnungen unzulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die planerisch festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl, die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen, die Erdgeschosshöhe, die Wandhöhe und die Anzahl der Vollgeschosse, gelten entsprechend den genannten Festsetzungen als Höchstgrenzen. Untergeordnete Dachaufbauten für Kamine, Lüftungsgeräte etc., dürfen die festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe überschreiten.

2.2 Die festgesetzte Grundfläche im Geltungsbereich gilt wie folgt:

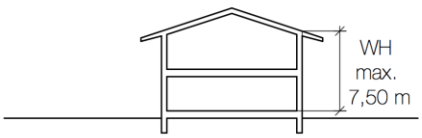
Grundfläche 1 (GR1) umfasst die Hauptnutzungen, das sind die Gebäude nach den Außenwänden ohne auskragende Bauteile.

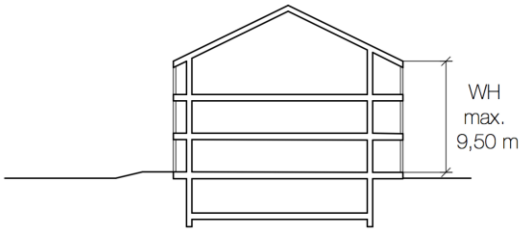
Grundfläche 2 (GR2) umfasst die Hauptnutzung des Gebäudes einschließlich aller auskragenden Bauteile, wie Dachüberstände, Balkone, Terrassen sowie außenliegende Erschließungen wie Treppen und Laubengänge
In den Baufeldern 03, 04a+b und 07a+b ist es zulässig, dass je Baukörper ein Balkon mit einer maximalen Breite von 5m bis zu 1,50 m über die festgesetzte Baugrenze hinausragt.

2.3 Die nach Ziffer 2.2 zulässigen Grundflächen dürfen durch die Grundflächen von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO in den einzelnen Gebieten bis zu einer höchstzulässigen Grundflächenzahl wie folgt überschritten werden:

- WA 0,75
- SO1 0,75
- SO2 0,90
- SO3 0,75

2.4 Die festgesetzten Wandhöhen beziehen sich auf das Maß von der festgesetzten Erdgeschosshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Im Falle von vor der Fassade stehenden Holzkonstruktion o.ä ist nicht die Außenwand, sondern die außen liegende Flucht maßgebend.





2.5. Durch die teilweise deutlich über dem angrenzenden Gelände festgesetzten Erdgeschosshöhen ist sicherzustellen, dass durch Geländemodellierungen, wie z.B. Böschungen, die festgesetzten Wandhöhen in Bezug auf das neue Gelände nicht um mehr als 2,00 m überschritten werden.

3.0 Abstandsflächen

3.1 Sondergebiet

Die festgesetzten Baugrenzen haben Vorrang gegenüber den gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO und der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Bad Wiessee.
Im Falle von der Errichtung mehrerer Gebäude innerhalb eines Baufensters ist sicherzustellen, dass die Gebäude so zueinander angeordnet werden, dass die für die jeweilige Nutzung erforderlichen Belüftungs- und Belichtungsbedingungen eingehalten werden.

3.2 Allgemeines Wohngebiet

Es gilt die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Bad Wiessee.
Eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung aller Aufenthaltsräume ist dabei zu sichern.

4.0 Nebenanlagen

4.1 Innerhalb der für Nebenanlagen festgesetzten Flächen und der überbaubaren Flächen dürfen folgende Nutzungen untergebracht werden:

GTG	Tiefgaragen und deren Zufahrten
PD	Gemeinschaftsgarage / Parkdeck
GST	Offene, ebenerdige Stellplätze
NA	unterirdische Räume für Serviceeinrichtungen des Hotels (wie z.B. Anlieferung) sowie technische Anlagen, Verbindungsgänge und Kellerräume die nicht unter den Gebäuden liegen Lichthöfe, Rampen und Treppenanlagen einschließlich der Mauern zur Absturzsicherung mit Überdachungen
SPA	Im gekennzeichneten Bereich sind zusätzlich außenliegende Saunakabinen sowie Schwimm- und Tauchbecken mit Terrassen und Überdachungen zulässig. In dem mit Planzeichen I.7.12 gekennzeichneten Bereich ist ein Tiefhof bis zur im Plan angegebenen Höhenkote zulässig.
AG	Im gekennzeichneten Bereich sind feste Einbauten bis max. 60m², die der Außengastronomie zugeordnet sind, wie z.B. eine Outdoorküche zulässig.

4.2 Im besonders gekennzeichneten Bereich ist eine Unterbauung der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zur Errichtung der Gemeinschaftstiefgarage zugelassen.

4.3 Für die festgesetzte Gemeinschaftsgarage / Parkdeck werden zwei Parkebenen zugelassen. Die in der Planzeichnung angegebene maximale Wandhöhe von 4,00 m bezieht sich auf den dort angegebenen Höhenreferenzpunkt von 731,00 m über NN.

4.4 Bedingt durch die Topografie dürfen die festgesetzten Tiefgaragen (GTG) und Nebenanlagen (NA) auf der Talseite um maximal 3,00 m aus dem Bestandsgelände herausragen. Brüstungen bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m sind zur Absturzsicherung zusätzlich zulässig.
Durch Geländemodellierungen wie z.B. Böschungen ist sicherzustellen, dass diese Mauern einschließlich Brüstung nicht mehr als 2,50 m aus dem neugestalteten Gelände herausragen.

4.5 Außerhalb der Flächen für Nebenanlagen und der überbaubaren Flächen sind auch Nebenanlagen zur Unterbringung von Fahrrädern, Müllbehältern, Gartengeräten im gesamten Geltungsbereich sowie Pavillons, Schattendächer, aufgeständerte Holzdecks, Spaliere etc. innerhalb des Hotelgartens zulässig.
Ebenerdige Terrassen, die nicht zu den Hotelzimmern gehören, sind in den mit TER gekennzeichneten Bereichen ebenso wie in den Flächen für Nebenanlagen zulässig. Diese sind nicht auf die je Baufeld festgesetzte GR anzurechnen, bei der Ermittlung der GRZ über das Baugrundstück jedoch zu berücksichtigen.

5.0 Gestaltung

5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet und SO3 gilt die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes (Ortsgestaltungssatzung), soweit dieser Bebauungsplan nicht abweichende Regelungen trifft.

5.2 Für die Sondergebiete SO1 und SO2 wird festgesetzt:

Baukörper

5.2.1 Hauptgebäude sind als rechtwinklige Baukörper mit waagerechten Gliederungselementen auszubilden.

5.2.2 In Baufeld 01 ist ein gegliederter Baukörper mit wechselnden Firstrichtungen zulässig.

Dachgestaltung

5.2.3 Zulässig sind folgende Dachformen und Dachneigungen:
- Satteldach mit einer Dachneigungen von 18-28°
  in den Baufeldern 01, 03, 04a+b, 06a,07a+b, 08a+b
- Satteldach mit einer Dachneigungen von 38-45°
  in den Baufeldern 02a, 05, 06b, 09, 11
- Zeltdach mit einer Dachneigung von 38-40°
  in Baufeld 02b

5.2.4 Gauben und Dachflächenfenster sind nicht zulässig. Ausnahmsweise ist in Baufeld 11 eine Gaube mit einer Breite von max. 14,50 m zulässig. Die Dacheindeckung hat der des Hauptdaches zu entsprechen. In Baufeld 02a ist ein in die Dachfläche hochgezogenes Fensterelement mit einer maximalen Breite von 5 m bis zu 1 m über Wandhöhe zulässig.

5.2.5 Mit Ausnahme von Baufeld 11 sind alle Gebäude mit Dachüberstand auszubilden. Dacheinschnitte sind mit Ausnahme von Baufeld 01 nicht zulässig.

5.2.6 Zur Dacheindeckung sind Holzschindeln und Dachziegel (naturrot, braun und grau) zulässig. In Baufeld 05 ist ein Glasdach zulässig.

Außenwände

5.2.7 Außenwandflächen eines Gebäudes sind an allen Gebäudeseiten mit jeweils gleichen Materialien und denselben Farbtönen zu gestalten.

5.2.8 Folgende Materialien sind zulässig:
Holz, Beton (in verschiedenen Körnungen), Glas, Ziegel, Naturstein, Putz

Balkone, Fenster, Türen

5.2.9 Balkone sind als Vollholztragkonstruktionen auszuführen.

5.2.10 Fenster und Fenstertüren sind mit rechteckigen Formaten auszuführen. Ausnahmsweise sind in Baufeld 08a+b und 09 jeweils ein rundes Fenster mit einem Durchmesser von 2,50 bis 3,50 m zentriert im oberen Giebelbereich zulässig.

Sonnenschutz

5.2.11 Der Sonnenschutz ist aus Holz oder Metall durch Lamellen oder Klapp- bzw. Schiebeläden herzustellen.

Farbgebung

5.2.12 Es sind zurückhaltende Farbtöne zu wählen, die die Materialität erkennen lassen.

5.3 In den Baufeldern 03, 04a und 07b des Sondergebietes SO1 ist das zulässige Nutzungsmaß gleichmäßig auf zwei Baukörper aufzuteilen, die versetzt zueinander anzuordnen sind.

6.0 Garagen und Stellplätze

6.1 Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen sind nur innerhalb der gesondert festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

6.2 Die Tiefgaragenzu- und -ausfahrt im SO2 ist nur in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich zulässig.
Es ist abweichend von der Garagenverordnung eine Neigung von bis zu 20% zulässig.

6.3 Die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze richtet sich in allen Gebieten nach der örtlichen Stellplatzsatzung (Satzung über die Ermittlung, Herstellung und Ablösung von Stellplätzen der Gemeinde Bad Wiessee). Der Nachweis ist entsprechend der tatsächlich entstehenden Nutzungen im Rahmen des Bauantrages zu erbringen.

6.4 Die Lage oberirdische Stellplätze entlang der öffentlichen Verkehrsflächen kann in Verbindung mit einer Neuordnung der Verkehrsflächen abweichen. Die festgesetzte Mindestzahl ist dabei einzuhalten.

7.0 Retentionsfläche / Hochwasserschutz

Zum Erhalt der Retentionsfläche im Fall eines Hochwasserereignisses HQ100 sind innerhalb des besonders gekennzeichneten Bereichs der öffentlichen Grünflächen (siehe Festsetzung I.7.17) und auf den Privatgrundstücken außerhalb der besonders festgesetzten Flächen (siehe Festsetzung I.7.16) ausreichend Retentionsflächen, zur Kompensation des verloren gegangenen Retentionsvolumens, nachzuweisen. Der Nachweis dieser Flächen ist im Rahmen der Genehmigungsplanung nach Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim und dem Landratsamt Miesbach, Team 32.2 vorzulegen.

8.0 Abgrabungen und Aufschüttungen

8.1 Zur Einbindung der Gebäude und Nebenanlagen in die Topografie sind auf den Privatgrundstücken Aufschüttungen außerhalb der besonders festgesetzten Flächen (siehe Festsetzung I.7.16) bis maximal 2,50 m und Abgrabungen bis maximal 1,50 m zulässig. Diese Geländeveränderungen sind behutsam in das Gesamtgelände einzubinden und zu den Nachbargrundstücken auf das Bestandsniveau anzugleichen.

8.2 In den besonders festgesetzten Bereichen (siehe Festsetzung I.7.16) auf den Privatgrundstücken sind im Rahmen der Freiflächengestaltung nur geringfügige Geländeveränderungen bis maximal 50 cm zulässig. Ausnahmsweise sind in dem Bereich nördlich der Baufelder 01 und 02a Abgrabungen bis zu 1 m und Stützmauern, die das Gelände um nicht mehr als 50 cm überragen, zulässig. Ein Mindestabstand von 1 m zur Grundstücksgrenze ist dabei einzuhalten.

8.4 Abgrabungen zur Schaffung von Retentionsflächen unter Punkt B1.7.0 sind nur innerhalb des besonders gekennzeichneten Bereichs der öffentlichen Grünflächen (siehe Festsetzung I.7.17) und auf den Privatgrundstücken außerhalb der besonders festgesetzten Flächen (siehe Festsetzung I.7.16) bis maximal 1,50 m zugelassen. Diese Geländeveränderungen sind behutsam in das Gesamtgelände einzubinden. Es ist darauf zu achten, dass das Gelände so modelliert wird, dass das Wasser nach einem Hochwasserereignis ungehindert zum See abfließen kann. Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Brücke) ist sicherzustellen, dass die bestehende Wegeverbindung entlang des Sees bestehen bleibt.

9.0 Grünordnung

9.1 Die im Plan festgesetzten Bäume und Baumgruppen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgrabungen, Auffüllungen und Ablagerungen im Wurzelbereich sind grundsätzlich nicht zulässig. Im Einflussbereich nicht zu vermeidender, künftiger Eingriffe sind zu erhaltende Bäume gemäß den Vorgaben der DIN 18920 und RAS-LP 4 zu schützen.

9.2 Sofern ein zu erhaltender Baum z.B. aus Verkehrssicherungsgründen zwingend gefällt werden muss, ist ein Ersatz durch Neupflanzung eines standortgerechten, heimischen Baumes derselben Wuchsordnung zu leisten. Als Mindestpflanzgröße gilt Hochstamm, 3xv, Stammumfang 20-25cm.

9.3 Je angefangene 700 qm des Baugrundstücks ist mind. ein heimischer und standortgerechter Baum zu pflanzen, der Anteil an Bäumen 1. und 2. Ordnung muss jeweils mindestens 25 % betragen. Zeichnerisch vorgeschlagene Bäume werden hierauf angerechnet.

9.4 Für festgesetzte Baumpflanzungen sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten oder Obstbäume zu verwenden. Darüber hinaus sind Kulturgehölze in den Binnenbereichen der Bebauung und im Bereich zeichnerisch dargestellter Terrassen (TER), nicht jedoch in den zum See hin orientierten Freiflächen zulässig.

9.5 Für die Neupflanzung von Bäumen gelten folgende Mindest-Pflanzgrößen:
Bäume 1. und 2. Ordnung: 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm
Bäume 3. Ordnung: 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

9.6 Unterbaute Flächen außerhalb der erforderlichen Erschließungsflächen sind als Grünflächen zu gestalten und zu erhalten. Sie müssen in diesen Bereichen mindestens 60 cm durchwurzelbaren fachgerechten Bodenaufbau aufweisen.

9.7 Über das Geländeniveau hervortretende Mauern und Sockel sind durch Geländemodellierung, Bepflanzung und Begrünung in die angrenzenden Freiflächen einzubinden.

9.8 Bereiche mit erhaltenswertem Baumbestand und mit geschützten Pflanzenvorkommen sind während Baumaßnahmen wirksam vor Beeinträchtigungen zu schützen.

9.9 Zur Vermeidung von Vogelschlag sind größere Glasflächen (ab ca. 4 qm zusammenhängender Glasfläche) mit speziellem Glas oder Folien auszustatten.

9.10 Die Beleuchtung ist in den zum See hin orientierten Bereichen auf ein gezieltes Anstrahlen von Bodenflächen zu beschränken. Unzulässig ist das Anstrahlen von Gebäuden, Gehölzen oder anderer vertikaler Flächen, sowie in den Himmel gerichtete Bodenstrahler. Dies gilt auch für die fassadenintegrierte Beleuchtung.

Es sind nur abgeschirmte und möglichst bodennah angebrachte Strahler mit fokussiertem Lichtkegel zulässig, um eine weit sichtbare Ausstrahlung zu vermeiden.

9.11 Abseits sicherheitsrelevanter Straßen- und Außenbereichsflächen ist die Beleuchtungsdauer durch den Einsatz von Bewegungsmeldern zu begrenzen oder die Beleuchtung über Zeitschaltvorrichtungen, in der Nachtzeit nach 24:00 Uhr abzuschalten.

9.12 Es sind ausschließlich „insektenfreundliche“ LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 3500 K zulässig. Es dürfen ausschließlich Strahler verwendet werden, die gegen das Eindringen von Insekten gesichert sind und an den Außenseiten nicht wärmer als 60 °C werden.

9.13 Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der aus den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zu entwickeln ist.

10.0 Spezieller Artenschutz

10.1 Im Umfeld vorhandener Fledermausquartiere dürfen in der Zeit zwischen 01.04. und 31.08. keine Eingriffe erfolgen. Außer baulichen Eingriffen ist auch keine intensive Beleuchtung des Ausflugsbereiches sowie eine Einhausung z.B. durch Gerüste zulässig. Bei Eingriffen im März ist durch baubegleitende Kontrollen eines Sachverständigen sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände berührt werden.

10.2 Kann zum Zeitpunkt der Quartieroffenlegung die Anwesenheit von Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden, sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um die erneute Nutzung des Quartiers zu verhindern. Vor Zerstörung des Quartiers ist eine Kontrolle auf möglicherweise anwesende Fledermäuse durchzuführen und ggf. eine Umsiedlung vorzunehmen.

10.3 Es sind Ersatzquartiere für Fledermäuse in den neu gebauten Fassaden in einem möglichst kurzen Zeitraum nach Beseitigung des bestehenden Quartiers zu schaffen. In mindestens drei Bereichen sind auf einer Länge von 2 m Großraumkästen in die Fassaden zu integrieren. Für die konkrete Ausgestaltung und Umsetzung ist ein Sachverständiger hinzuzuziehen. Durch ein Monitoring in den Jahren 1, 3 und 5 nach der Errichtung der Ersatzquartiere ist der Erfolg der Maßnahme zu belegen bzw. ggf. nachzubessern.

10.4 Bei einem zeitlichen Abstand von mehr als 12 Monaten zwischen Abriss des bestehenden Fledermausquartiers und Errichtung der Ersatzquartiere in den Fassaden sind temporäre Ersatzquartiere zu schaffen. Es sind mindestens 4 Großraumquartiere auf mindestens 5 m hohen Stelzen auszubringen. Sie müssen geeignete Spaltenquartiere für Zwerg- und Wasserfledermäuse aufweisen. Zusätzlich sind vorher aufgenommene Sozialrufe aus dem zerstörten Quartier mit einem Wiedergabegerät abzuspielen.

10.5 Als Ersatzquartiere für die Wasserfledermaus sind mindestens 8 Fledermauskästen unterschiedlicher Bauart (3 Flachkästen, 3 Rundkästen, 2 Großraumkästen) in zwei Gruppen sowie mindestens 6 Vogelnistkästen (Meisennistkästen) an umliegenden Bäumen anzubringen und jährlich zu warten und instandzuhalten.

10.6 Als Ersatzquartier für den Haussperling sind 5 Sperlingskoloniekästen auszubringen.

10.7 Nachtdauerbaustellen mit intensiver Beleuchtung sind in der Zeit vom 01.03. bis zum 30.09. nicht zulässig.

10.8 Das Vorkommen des Kriechenden Sellerie (Helosciadium repens) ist hinsichtlich Qualität und Ausdehnung zu erhalten und dauerhaft zu sichern.

10.8.1 Während der Baumaßnahmen sind die Pflanzenvorkommen durch Schutzzäune vor oberirdischen Beeinträchtigungen wie Befahren, Lagern, Stoffeinträge etc. zu schützen.

10.8.2 Der bestehende und für die Art zwingend notwendige Wasserhaushalt darf sowohl während der Baumaßnahmen als auch dauerhaft nicht erheblich gestört werden. Sofern natürliche Wasserzuströme zu den Wuchsstandorten unterbrochen werden, ist eine künstliche Zufuhr von Wasser während der Bauzeit sicher zu stellen und auch dauerhaft ein Zustrom zu gewährleisten.

10.8.3 Nicht vermeidbare Eingriffe in Randbereiche oder kleine Einzelvorkommen sind durch Maßnahmen zur Förderung des Kriechenden Sellerie im Bereich der Retentionsmulde auszugleichen. Hierfür ist bei der Modellierung ein Anschnitt der Seetonschichten oder im Fall tiefergehender Auffüllungen der Einbau einer überdeckenden stauenden Seetonschicht vorzunehmen. Die Oberbodenandeckung ist in 10 cm Stärke mit örtlich anstehendem Oberboden vorzunehmen. Entnommenes Pflanzmaterial aus Eingriffsbereichen ist als Initialpflanzung auf der Fläche einzubringen. Für die Rasenansaat ist eine Landschaftsrasenmischung aus regionaler Herkunft für wechselfeuchte Standorte zu verwenden.

10.8.4 Zur dauerhaften Sicherung ist eine intensive Pflege der Vorkommen und der Retentionsmulde (Entwicklungsbereich) als Parkrasen durch regelmäßige Mahd sicher zu stellen.

10.8.5 Die Bestandsentwicklung ist durch ein Monitoring in den Jahren 1, 3, 5 und 10 nach Beginn der Baumaßnahmen zu kontrollieren und gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde zu dokumentieren. Bei Veränderungen der Bestandsgröße und/ oder des Wasserhaushaltes sind ggf. Maßnahmen zu ergreifen.

10.9 Zu allen Baumaßnahmen, die Auswirkungen auf geschützte Arten haben können, ist eine ökologische Baubegleitung durch Sachverständige hinzuzuziehen.

11.0 Erschließungs- und Antennenanlagen

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Plangebiet unterirdisch zu führen. Freistehende oder auf Dächern montierte Antennenanlagen für Mobilfunk und Fernsehempfang sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.

12.0 Entwässerung und Nachbarschutz

Bei Aufschüttungen im Bereich der westlichen Grundstücksgrenze des Hotels ist durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. Drainagen oder Rigolen, sicherzustellen, dass es bei Starkregenereignissen zu keinem Rückstau auf den im Westen angrenzenden Privatgrundstücken kommt.

13.0 Immissionsschutz

Verkehrsgeräusche

13.1 Aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung sind bei Neu-, Aus- und Erweiterungsbauten sowie bei der wesentlichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Es sind geeignete, bautechnische Maßnahmen zu ergreifen, um in Abhängigkeit des maßgeblichen Außenlärmpegels die erforderlichen, gesamten bewerteten Bauschalldämmmaße schutzbedürftiger Räume gemäß DIN 4109-1, Teil 1 und 2, Stand: Januar 2018, entsprechend der Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom April 2021, sicherzustellen. Die dazu benötigten Beurteilungspegel bzw. maßgeblichen Außenlärmpegel können dem schalltechnischen Gutachten (Ingenieurbüro Greiner, Bericht Nr. 216150 / 7 vom 10.02.2022) zum Bebauungsplan entnommen werden. Der rechnerische Nachweis der Erfüllung der Anforderung gemäß DIN 4109 Teil 2 (Januar 2018) ist den Bauantragsunterlagen beizulegen oder spätestens zur Fertigstellung des Gebäudes vorzulegen.

Gewerbegeräusche

13.2 Der Schallleistungspegel der geplanten haustechnischen Anlagen (Außen- und Fortluft-aggregate von Gutshaus, Wirtshaus, Kunstscheune, TG, Schwimmscheune, Waldbad, Außengeräte Klima, Kaminzug Heizung usw.) ist so zu begrenzen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm während der Tages- und Nachtzeit an den maß-gebenden Immissionsorten um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden.

13.3 Die Tiefgaragenrampe ist einzuhausen und innenseitig über eine Länge von 10 m absorbierend auszukleiden. Der Absorptionsgrad muss einen Wert von mindestens 0,5 bei 500 Hz erreichen.

13.3 Die Regenrinnen und Rolltore (sofern geplant) sind nach dem Stand der Lärmminderungstechnik auszuführen.

13.4 Die Gemeinschaftsgarage (Außenfassade und Dach) ist geschlossen auszuführen. Das erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ muss einen Wert von mindestens 25 dB erreichen.

14.0 Vorhaben- und Erschließungsplan

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind gemäß §12 Abs. 3 a BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

B.2 Hinweise durch Text und nachrichtliche Übernahme

1.0 Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Miesbach oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.

2.0 Wasserwirtschaft

2.1 Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich liegt im Einflussbereich des Überschwemmungsgebietes des Tegernsees. Beim Bau der Gebäude im Nähebereich zum See wird auf die dauerhaft verbleibenden Hochwasser- und Grundwasserrisiken und das gesetzliche Gebot zur Schadensreduktion ausdrücklich hingewiesen. Zur Reduzierung der Gefährdungen werden über die unter den Festsetzungen durch Text getroffenen Maßnahmen hinaus hochwasserangepasste Bauweisen und Nutzungen empfohlen. Hierzu wird auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums verwiesen. Ferner wird der Abschluss einer Elementarschadensversicherung empfohlen.

2.2 Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der quantitativen Schutzzone des Heilquellenschutzgebietes der Wilhelmina- und Adrianusquelle. Es gelten grundsätzlich die Auflagen und Anforderungen der örtlichen Schutzgebietsverordnung vom 25.03.1992. Insbesondere sind Grab- und Bohrarbeiten in diesem Bereich nur bis zu einer Tiefe von 20 m unter Normalpegel des Tegernsees erlaubnisfrei.

3.0 Immissionsschutz

3.1 Die Verträglichkeit der geplanten Hotelanlage mit den angrenzenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen wurde in der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 216150 / 7 vom 10.02.2022 des Ingenieurbüros Greiner nachgewiesen.

3.2 Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind unter Berücksichtigung der weiterführenden Planung die in o.g. Untersuchung unter Punkt 6 genannten Schallschutzmaßnahmen festzulegen, sodass die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der umliegenden schutzbedürftigen Bebauung eingehalten werden.

4.0 Bergbauliche Belange

In dem Gebiet um den Tegernsee sind in den vergangenen Jahren / Jahrzehnten oberflächennahe Gasaustritte bekannt geworden. Auch wurde in diesem Gebiet versucht das sog. Quirinus-Öl zu gewinnen.
Da die genaue Lage der Gasaustritte sowie der Gewinnungsstätten nicht bekannt sind, sollten vor Baubeginn seitens des Vorhabensträgers Gasmessungen und/oder Schürfe veranlasst werden, um Gefährdungen durch Gasaustritte zu vermeiden. Auf eine fachgerechte Ausführung und Überwachung ist dabei zu achten.

5.0 Eingriffsregelung

Für den Eingriff in Natur und Landschaft sind unter Anwendung des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung 4.230 m2 Ausgleichsfläche erforderlich. Der Ausgleich wird außerhalb des Geltungsbereiches auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 243, Gemarkung Helfendorf, Gemeinde Aying, Landkreis München, erbracht.

Bestand: Grünland intensiv genutzt
Entwicklungsziel: mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland
Herstellungs- und Pflegemaßnahmen: Umbruch und Neuansaat mit standortgerechter, authochthoner Ansaatmischung (mindestens 70 % Kräuteranteil), Flächenanteil der Neuansaat mindestens 50 %.
Zweimalige Mahd/ Jahr mit Entfernung des Mähgutes ohne Düngung und Pestizideinsatz. Blühstreifen mit ca. 15 m Breite auf 20 % der Fläche ohne Mahd, die Lage muss jährlich wechseln. Erster Mähgang Anfang Juni, zweiter Mähgang Anfang August.

Nach drei Jahren Erfolgskontrolle und Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt München, ggf. Anpassung des Pflegeregimes.
Aufwertungszeitraum: 8 – 10 Jahre

Die Maßnahmen sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt München durchzuführen.
Die Ausgleichsmaßnahmen sind grundbuchrechtlich und durch einen städtebaulichen Vertrag zu sichern.

Lageplan maßstabslos mit Ausgleichsfläche