



A Festsetzungen durch Planzeichen

- 1.0 Maß der Nutzung nach §16 (1) und (4) BauNVO**
- 1.1 GR 1.090 m² maximal zulässige Grundfläche je Bauraum z.B. 1.090 qm
 - 1.2 WH 6,90 m maximal zulässige Wandhöhe z.B. 6,90 m (gemessen von OK EG FFB gem. C.4.1 und C.4.2 zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut)
 - 1.3 FH 10,11 m maximal zulässige Firsthöhe z.B. 10,11 m (gemessen von OK EG FFB gem. C.4.1 und C.4.2 zum First)
 - 1.4 SD Dachform Satteldach
 - 1.4 FD Dachform Flachdach
 - 1.5 Abgrenzung unterschiedlicher Dachform und unterschiedlicher Wand- und Firsthöhen
- 2.0 Baulinie, Baugrenze nach §§ 23 BauNVO**
- 2.1 Baulinie
 - 2.2 Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche
 - 2.3 Umgrenzung der Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen
- 3.0 Grünflächen**
- 3.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als "Eingrünung".
 - 3.2 Baum Bestand zu erhalten
- 4.0 sonstige Planzeichen**
- 4.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes §9 Abs.7 BauGB

B Hinweise durch Planzeichen

- 1.0 Bestehende Gebäude und Nebengebäude, Hausnummer
- 2.0 Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- 3.0 141/5 bestehende Flurstücknummer z.B. 141/5
- 4.0 1A - A1' Schnittlinie (Schnittzeichnung)
- 5.1 526,00 ü. NHN bestehende Geländehöhe z.B. 526,00 ü. NHN
- 5.2 525,00 ü. NHN geplante Geländehöhe z.B. 525,00 ü. NHN
- 6.0 vorgeschlagener Baukörper Hauptgebäude
- 7.0 vorgeschlagener Baukörper Nebenanlage
- 8.0 abzurechende Gebäude
- 9.0 Sichtdreieck
- 10.1 Baum Bestand außerhalb des Planungsgebietes
- 10.2 Baum zu fällen außerhalb des Planungsgebietes
- 10.3 Baum zu pflanzen außerhalb des Planungsgebietes
- 10.4 vorgeschlagener Baumstandort gemäß textliche Festsetzungen 6.3

C Festsetzungen durch Text

- 1.0 Vorhabenbezogener Bebauungsplan**
- 1.1 Für die Grundstücke Fl.Nrn. 141/5 und 142/7, jeweils Gemarkung Bayerisch Gmain wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erlassen.
 - 1.2 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus diesem Planteil, und Satzungstext vom 29.01.2025 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 29.01.2025
 - 1.3 Der vom vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfasste Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr.1 „Bayerisch Gmain Südwest, Streiftlichgebiet“ wird im Geltungsbereich durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ersetzt.
- 2.0 Art der baulichen Nutzung**
- 2.1 Im Geltungsbereich sind Betriebe des Beherbergungs-Gewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften und Wohnnutzungen zulässig.
 - 2.2 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, (§ 12 Abs. 3a BauGB)

3.0 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Die maximal zulässige Grundfläche darf für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Gesamtgrundfläche von 2.146,70 m² überschritten werden.
- 4.0 Gestaltung der Gebäude, Abstandsflächen**
- Es gilt die Satzung der Gemeinde Bayerisch Gmain über die örtlichen Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO in der Fassung vom 23. März 2009 mit der Satzung zur Änderung der örtlichen Bauvorschrift vom 22. Juni 2022.
- Abweichend davon wird festgesetzt:
- 4.1 **Höhenlage des Neubaus an der Sonnenstraße:**
Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens beim Neubau an der Sonnenstraße wird mit 525,00 ü. NHN festgesetzt. Die Oberkanten der Fußpfetten dürfen beim Neubau an der Sonnenstraße und beim Bestandsgebäude maximal bei + 6,70 m liegen.
 - 4.2 **Höhenlage des Neubaus an der Langenfeldstraße:**
Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens beim Neubau an der Langenfeldstraße wird bei 515,80 ü. NHN festgesetzt. Die Oberkanten der Fußpfetten dürfen maximal bei +5,80 m liegen.
 - 4.4 **Verhältnis Gebäudelängsseite zu Gebäudebreitseite:**
Beim Neubau an der Langenfeldstraße darf die Gebäudelängsseite maximal 13,05 m und die Gebäudebreitseite maximal 11,80 m betragen.
 - 4.5 **Stützmauern:**
Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zur Einbindung von Terrassenflächen, Zufahrten und Stellplätzen sowie von Nebenanlagen (Pool) in das natürliche Gelände zulässig.
 - 5.0 **Abstandsflächen:**
An der Grundstücksgrenze zwischen den Fl.St.Nrn. 142/7 und 142/18 ist die Errichtung eines grenzständigen Gebäudes gemäß den Festsetzungen der Planzeichnung zulässig; insoweit ist gem. Art. 6 Abs. 1 S. 3 BayBO keine Abstandsfläche erforderlich. Im Übrigen sind die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO einzuhalten.
 - 6.0 **Grünordnung**
 - 6.1 Mit Ausnahme der Terrassenflächen und Zufahrtsbereiche sind alle befestigten Flächen (Stellplätze, Wege, etc.) mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.
 - 6.2 Im Bereich der planerischen Festsetzungen gem. Ziff. A.3.1 sind zum Ziel einer funktionierenden Eingrünung Hecken oder mehrere Einzelsträucher mit heimischen Arten zu pflanzen bzw. bestehende Hecken oder Gehölze zu erhalten, soweit es die baulichen Maßnahmen erlauben. Innerhalb dieser Flächen ist unter und neben den Gehölzpflanzungen eine Staudenpflanzung oder Wiesenflächen aus autochtonem Saatgut zum Zwecke der Artenvielfalt zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
 - 6.3 Auf Grundstücksfläche sind insgesamt min. 6 heimische, standortgerechte Bäume mit der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm. sowie 15 heimische, standortgerechte Sträucher mit der Mindestpflanzqualität 2x verpflanzt, Höhe 100 cm - 150 cm zu pflanzen.
 - 6.4 Zusätzlich zu den Pflanzungen gem. Ziff. C.6.3 sind als Ersatz für die bestehenden Obstbäume min. 4 heimische, standortgerechte Obstbäume mit der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm oder Heister 200-250 cm, zu pflanzen.
 - 6.5 Der für die verlegte Zufahrt zu fallende Baum (Kastanie) an der Sonnenstraße ist durch eine Neupflanzung (4xV, STU 20-25) zu ersetzen (um das Straßenbild (Allee) zu erhalten)
 - 6.6 Bäume und Sträucher nach Ziff. C. 6.2-6.4 sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Sie dürfen nur aus Gründen der Verkehrssicherheit oder soweit sie komplett abgestorben sind entfernt werden. Bei Entfall sind diese mit einer Ersatzpflanzung spätestens in der nächsten Pflanzperiode zu kompensieren.

D Hinweise durch Text

- 7.0 **Außenbeleuchtung:**
 - 7.1 Die Beleuchtung ist auf ein minimal notwendiges Maß zu reduzieren.
 - 7.2 Nicht sicherheitsrelevante Beleuchtung ist insektenfreundlich mit warmweißen LEDs zu gestalten. Die Farbtemperatur muss dabei zwischen 1800 bis maximal 3000 Kelvin liegen, in der Nähe von Schutzgebieten maximal 2400 K.
 - 7.3 Wegen der Wärmeentwicklung und der direkten Gefahr für Insekten dürfen nur voll abgeschlossene Lampengehäuse ohne Fallenwirkung verwendet werden, deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 60°C aufheizt.
 - 7.4 Die Beleuchtung ist an Bedarfszeiten (Geschäfts-, Arbeitszeit) anzupassen. Nach Beendigung der Nutzung muss die Beleuchtung um mind. 70% gedimmt oder ganz ausgeschaltet werden. Optimal eingestellte Bewegungsmelder oder Zeitschaltuhren sind zu verwenden.
 - 7.5 Die Gebäude- und Wegbeleuchtung ist mit möglichst niedrigen Lichtmasten mit „Full Cut-Off-Leuchten“ (nachweislich keine Abstrahlung nach oben oder über die Horizontale) auszuführen.
 - 7.6 Reine Fußwegbeleuchtung ist bodennah (max. 1m über dem Boden) und ggf. mit Bewegungsmeldern umzusetzen.
 - 8.0 **Freiflächengestaltungsplan**
 - Die vorgesehene Bepflanzung ist vom Bauherren in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der gemäß § 1 Abs. 5 Bauvorlageverordnung mit dem Bauantrag einzureichen ist.
 - 9.0 **Naturschutzrechtlicher Ausgleich**
 - Der erforderliche Ausgleich von 2.776 WP wird auf der Ökotothfläche Obere Rott der Bayerische Staatsforsten AöR, Gemeinde und Gemarkung Übersee im Naturraum D66 durch Ankauf von Wertpunkten erbracht. Die Erbringung der Ausgleichsmaßnahmen ist im Durchführungsvertrag rechtlich abzu sichern.
- 1.0 Schallschutz**
- Die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung des Ingenieurbüros Müller BBM (Bericht M173897/03) vom 12. Dezember 2024 ist bei der Planung zu berücksichtigen. Im Baugenehmigungsverfahren ist im Einklang mit den baugenehmigungrechtlichen Vorgaben eine schalltechnische Untersuchung vorzulegen, die die Einhaltung der Immissionswerte an den maßgeblichen Immissionsorten unter Berücksichtigung der konkreten Nutzungen und der Bauausführung nachweist.
- 2.0 Oberflächenwasser**
- Zur Vermeidung geologischer Risiken ist auf eine Einleitung von Oberflächenwasser in den Boden zu verzichten. Stattdessen erfolgt die Niederschlagswasserableitung über das bestehende Kanalsystem. Der Anschluss in der Sonnenstraße bleibt für die Bestandsflächen bestehen. Hier wird hier die zusätzliche Einleitungsmenge auf 2l/s begrenzt. Zur Vermeidung geologischer Risiken ist auf eine Einleitung von Oberflächenwasser in den Boden zu verzichten. Stattdessen erfolgt die Niederschlagswasserableitung über das bestehende Kanalsystem.

Stand 13.02.2025

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
 "Hotel Villa Sonnenhof" Sonnenstraße 11 / Langenfeldstraße 3
 Gemeinde Bayerisch Gmain
 Landkreis Berchtesgadener Land

Gemeinde: Bayerisch Gmain
 Regierungsbezirk: Oberbayern
 Landkreis: Berchtesgadener Land
 M 1 / 500

Die Gemeinde Bayerisch Gmain erlässt aufgrund § 2 Abs.1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Artikel 23 und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) sowie der Planzeichenverordnung (PlanfZ) in der jeweils gültigen Fassung diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung "Hotel Villa Sonnenhof" als Satzung.

Verfahrensvermerk

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung wurde am 14.03.2023 in öffentlicher Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Bayerisch Gmain beschlossen und am im ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB zum Bebauungsplan mit Grünordnung in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Die Gemeindevertretung hat gemäß § 4 BauGB am den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom gebilligt und beschlossen, diesen öffentlich auszulegen.
5. Die öffentliche Auslegung wurde am im ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde vom den bis den gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeindevertretung hat am in öffentlicher Sitzung die Stellungnahmen behandelt und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Bayerisch Gmain, den (Siegel) Armin Wierer, 1. Bürgermeister

Bayerisch Gmain, den (Siegel) Armin Wierer, 1. Bürgermeister

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung wird bestätigt.

Bayerisch Gmain, den (Siegel) Armin Wierer, 1. Bürgermeister