



Gemeinde Schönau a. Königssee
Bebauungsplan Nr. 25 mit integriertem
Grünordnungsplan
„Hotel Zechmeisterlehen“
2. Änderung

VORENTWURF

Teil D – Textliche Festsetzungen

Fassung vom: 04.06.2021

Vorhabensträger:

Gemeinde Schönau am Königssee
Rathausplatz 1
83471 Schönau am Königssee

Verfasser:



Landschaftsarchitekten
Stadtplaner Ingenieure

Isarstraße 9 85417 Marzling
Telefon: 08161-98928-0
Telefax: 08161-98928-99
Email: nrt@nrt-la.de
Internet: www.nrt-la.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) D. Narr
B. Eng. M. Backes

Anmerkung: Sämtliche Festsetzungen durch Planzeichen und Text werden durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes neu getroffen.

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 „Sondergebiet- SO Hotel“

(1) Für die im Plan dargestellten Baugebiete SO 1 Hotel, SO 2 Hotel - Streichelzoo und SO 3 Hotel - Aussichtsturm wird als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet (SO) „Hotel“ gemäß §11 BauNVO festgesetzt.

(2) Zulässig sind:

- dem Beherbergungsgewerbe dienende Nutzungen wie z. B. Ferienwohnungen und -apartments, Hotelanlagen, Einrichtungen für gastronomische Zwecke
- ein Streichelzoo
- ein Ruheraumgebäude im Bereich SO 1
- ein Aussichtsturm im Bereich SO 3
- ein Schwimmteich
- **ein Freibad mit Nebenanlagen**
- Wohnungen soweit diese der Unterbringung von hotelangehörigem Personal und der Betriebsleitung dienen; die maximal zulässige Grundfläche der Betriebsleiterwohnung über dem Streichelzoo beträgt 110 m²

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

(1) Grundflächen (GR) gem. § 19 BauNVO der jeweiligen Gebäude

Die maximalen absoluten Grundflächen für die Gebäude in SO 1, SO 2, SO 3 sind in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.

Die in SO 1 festgesetzte Grundfläche GR für den Bereich Tiefgarage, Personalwohnhaus, Carport, Zugang Tiefgarage darf für die Erweiterung der Tiefgarage um bis zu 1.000 m² überschritten werden. **Die in SO 1 festgesetzte Grundfläche GR für die westliche Hotelerweiterung darf für die Erweiterung der Tiefgarage um bis zu 250 m² überschritten werden.**

Zwischen dem Hotelhauptgebäude in SO 1 und dem Erholungsbereich mit Schwimmteich SO 1 ist ein eingeschossiger, unterirdischer Verbindungstunnel mit einer maximalen Grundfläche GR von 300 m² zulässig.

(2) Zahl der zulässigen Vollgeschosse gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse für die einzelnen Bauräume ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.

(3) Höhe baulicher Anlagen: Wandhöhen § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Die maximal zulässige Wandhöhe für die einzelnen Bauräume ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.

Die Wandhöhe wird definiert als Abstand zwischen Oberkante des geplanten Geländes und Schnittpunkt der Vorderkante Außenwand mit der Dachhaut des jeweiligen Gebäudes.

Wandhöhen, von über diesen Punkt hinausgehenden Dachgauben, Quergiebel, Aufzugsschächte und Erker bleiben hierbei unberührt.

~~Anmerkung: Es steht kein vollständiges Geländeaufmaß zur Verfügung. Ein Bezug der zulässigen Wandhöhen auf das bestehende Gelände ist daher nicht möglich.~~

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Untergeordnete Bauteile wie Balkone, Wintergärten etc. dürfen bis max. 1,50 m über die Baugrenze hinaus errichtet werden. Hierbei ist ein Mindestabstand von 2,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.
- (2) Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, welche für die Errichtung von Ferienhäusern in Form von Chalets vorgesehen sind, sind bis zu 6 Einzelgebäude bis zu einer Größe von jeweils 75 m² Grundfläche zulässig. Zulässig ist auch eine Tiefgarage inkl. Zufahrt für die Chalets.
~~Zudem ist je Einzelgebäude ein Carport mit maximal 15 m² Grundfläche zulässig. (Lage noch nicht bekannt).~~
- (3) Garagen und Carports sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Ausgenommen davon sind im SO 1 Hotel der Erholungsbereich mit Schwimmteich, ~~der Bereich der Chalets~~ sowie das SO 3 Hotel Aussichtsturm; hier sind Garagen und Carports nicht zulässig. Im Bereich des SO 2 Hotel Streichelzoo ist nur eine Garage und ein Carport für das Abstellen von Bewirtschaftungsfahrzeugen des Streichelzoos bzw. Kraftfahrzeuge im Zusammenhang mit der Betriebsleiterwohnung zulässig.
- (4) Nicht überdachte Stellplätze sind im SO 1 Hotel auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen, aber nur innerhalb der Abgrenzungsflächen des Sondergebietes SO 1, zulässig. Ausgenommen ist davon im SO 1 Hotel der Erholungsbereich mit Schwimmteich; nicht überdachte Stellplätze sind hier nicht zulässig. Im SO 3 Aussichtsturm sind nicht überdachte Stellplätze ebenfalls nicht zulässig. Im SO 2 Streichelzoo sind nicht überdachte Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

- (5) In SO 1, ausgenommen dem Erholungsbereich mit Schwimmteich, SO 2 und SO 3 sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 mit Bruttorauminhalt kleiner 75 m³ (je Baukörper) allgemein auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- (6) Innerhalb des Sondergebietes SO 1 Erholungsbereich mit Schwimmteich sind eingeschossige Gebäude bis zu einer Grundfläche von insgesamt 500 m² oberirdisch innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Diese Gebäude dürfen mit einem Verbindungsgang miteinander verbunden werden. Der Verbindungsgang muss sich in seiner baulichen Ausführung und Kubatur deutlich den Gebäuden unterordnen.

1.4 Abstandsflächenrecht

- (1) Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 ~~Satz 1~~ BayBO sind einzuhalten.

~~(2) Abweichend von Abs. 1 gilt für Gebäudefassaden im Bereich der durch Planzeichen 7.2 festgesetzten Fläche für Fassaden zur Straße „Rennermoos“ hin eine Abstandsfläche von 0,5 Wandhöhe H, mindestens 3,0 m.~~

1.5 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)

- (1) Außer in den Ausgleichsflächen A1 und A2 sowie den landwirtschaftlichen Nutzflächen sind im gesamten Geltungsbereich Abgrabungen und Aufschüttungen für den Neubau von Gebäuden bzw. im Zusammenhang mit der Errichtung des Schwimmteiches zulässig.
- (2) Abgrabungen sind bis auf eine maximale Tiefenlage von 2,00-50 m zulässig.
- (3) Aufschüttungen sind bis auf eine maximale Höhenlage von 2,00-50 m zulässig.

1.6 Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- (1) Alle Ver- und Entsorgungsleitungen des Geltungsbereiches sind unterirdisch zu verlegen.
- (2) Der 6,0 m breite Schutzstreifen zur Hauptwasserleitung des Marktes Berchtesgaden ist einzuhalten und darf nicht mit oberirdischen Bauwerken überbaut werden.
- (3) Der 4,0 m Breite Schutzstreifen zur Gasleitung der Energie Südbayern GmbH ist einzuhalten und darf nicht mit oberirdischen Bauwerken überbaut werden.

2. Örtliche Bauvorschriften gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO)

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen

(1) Dachformen, Dachneigungen und Eindeckungen der Hotel-, Wohn- und Nebengebäude

Die Dachformen, -neigungen der Haupt- und Nebengebäude sowie der Garagen und Carports sind für die einzelnen Bauräume in der Planzeichnung des Bebauungsplanes in den jeweils zugehörigen Nutzungsschablonen festgesetzt.

Art der Dacheindeckung:	- Kupfereindeckung, unbeschichtet - Blecheindeckungen mit beschichteter Oberfläche - Ziegel- o. Betondachsteine
Farben der Dacheindeckungen:	- dunkle Rot-, Braun- und Grüntöne - naturrote Ziegeleindeckungen

Grelle Farben der Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

(2) Dachfenster, Dachgauben, Dacheinschnitte

In der Dachfläche liegende Dachfenster sind zulässig. Negative Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Dachgauben sind ~~nur ausnahmsweise, einheitlich gestaltet und gem. Art. 6 Abs. 8 BayBO dem Hauptgebäude untergeordnet im SO 1 zulässig allgemein zulässig bis 1/3 der Firstlänge je Dachseite pro Gebäudeteil.~~ Im Bereich der Ferienhäuser, des Funktionsgebäudes am Schwimmteich und möglichen anderen Gebäuden bis 500 m² Grundfläche am Schwimmteich sind Dachgauben nicht zulässig.

~~Quergiebel sind allgemein zulässig.~~

(3) Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen

~~Bei Errichtung von Photovoltaik oder Solaranlagen dürfen deren zusammenhängende Flächen jeweils nicht mehr als 2/3 der Dach- oder Fassadenflächen, an denen sie angebracht werden, betragen. Zwischen den Kollektorflächen, sowie zum First, zur Traufe und zum Ortgang, bzw. zur jeweiligen Fassadenaußenkante, ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Photovoltaik oder Solaranlagen sind auf den Dachflächen allgemein zulässig.~~

(4) Sockelhöhen

Die Sockelhöhe definiert sich aus dem Abstand des fertig modellierten Geländes bis zur Oberkante Fertigfußboden.

Die maximal zulässigen Sockelhöhen werden auf maximal 0,40 m festgesetzt.

~~Talseits sind Sockelhöhen nur ausnahmsweise bis maximal 1,10 m zulässig.
Anmerkung: Festsetzungen von z.B. Sockelhöhen mit Bezug auf das bestehende Gelände sind auf Grund des fehlenden Geländeaufmaßes nicht möglich.~~

(5) Gebäude innerhalb der Baumfallgrenze

Im Bereich, der durch Planzeichen festgesetzten Baumfallgrenze von 25 m, sind Gebäudehüllen (Dächer, Außenwandkonstruktionen und tragende Bauteile) in verstärkter Bauweise auszuführen.

(6) Werbeanlagen

Werbeanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

2.2 Immissionsschutz Streichelzoo und neues Hotelgebäude östlich Rennerlehen

(1) Streichelzoo

Lärm- und geruchsintensive Nutzungen, Misthaufen und die Ausläufe der Tiere sind auf der Ostseite des Streichelzoogeländes anzuordnen. Nach Süden orientierte Fenster und sonstige Öffnungen sind bei dem Stallgebäude des Streichelzoos nicht zulässig.

(2) Hotelgebäude östlich Rennerlehen

Bei der Gebäudeplanung ist hinsichtlich der Grundrisslösungen darauf zu achten, dass zu öffnende Fenster sich nur in den Fassaden nach Norden, Osten und Süden befinden.

3. Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Allgemeines

- (1) Die Bepflanzungen der privaten Grundstücksflächen sind entsprechend den Festsetzungen auszuführen und zu erhalten. Alle Pflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.
- (2) Ausgefallene Bäume und Sträucher sind entsprechend den Güteanforderungen nachzupflanzen.
- (3) Alle nicht überbauten, nicht für Zufahrten, Eingänge und Terrassen o.ä. befestigte Flächen sind durch Pflanzung und Ansaaten zu begrünen, im Wuchs zu fördern, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- (4) Bei Baum- und Strauchpflanzungen ist der Standort unter Einhaltung der Grenzabstände des Bayerischen Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch und anderer Gesetze Art. 47, 49 und 50 Abs. 1 AGBGB frei wählbar.

3.2 Private Grundstücksflächen

- (1) In SO 1, SO 2 und SO 3 ist pro 700 m² unbebauter Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3xv., mDb., STU 16/18 zu pflanzen. Die möglichen Arten sind in der Pflanzliste unter Punkt 5.4 aufgeführt.

4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen A1 und A2 -

- (1) Der bereits bestehende Bebauungsplan hat ein Ausgleichserfordernis im Umfang von 0,71 ha. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes hat ein Ausgleichserfordernis von 890 m² zur Folge. Der Ausgleich erfolgt vollständig auf den Ausgleichsflächen A1 und A2 innerhalb des Geltungsbereiches auf den Flurnummern 220/2, 221, 221/1 und 222 der Gemarkung Schönau. **Im Zuge der 2. Bebauungsplanänderung besteht kein weiterer zusätzlicher Ausgleichsbedarf.**

- (2) Ausgleichsfläche A1; Flurstücke 220/2, 221 und 221/1 Gemarkung Schönau, 0,71 ha
Die Vorgaben für die bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsfläche gelten unverändert fort:
 - Nutzungsextensivierung der Grünlandflächen als Puffer zur angrenzenden landwirtschaftlichen Flur durch zweischürige Mahd mit Schnittgutabfuhr in den ersten 5 Jahren und einschürige Mahd in den Folgejahren. Die Mahd erfolgt nicht vor dem 15. Juli. Auf Düngung **und Pflanzenschutzmittel** ist zu verzichten.
 - Anlage von Hochstaudenfluren und Schilfbeständen (Breite ca. 6 m) durch Initialpflanzung. Regelmäßige Turnusmahd der Hochstaudenfluren alle zwei bis drei Jahre.
 - Es ist ein Stillgewässer mit Flachwasserzone innerhalb bestehender Mulden (bestehende Fischteiche) mit umgebenden Feuchtstrukturen zur Verbesserung der Habitatstrukturen für Laubfrosch und Gelbbauchunke anzulegen. Die Sohle des modellierten Stillgewässers wird verdichtet und mittels einer Lehmschicht abgedichtet. Auf mittleren bis feuchten Standorten sind mittels Initialpflanzungen Hochstaudenfluren und Seggenriede zu entwickeln. In Teilabschnitten sind Rohbodenbereiche zu schaffen, die der natürlichen Sukzession überlassen werden.

- (3) Ausgleichsfläche A2; Flurstücke 220/2, 221, 221/1 und 222 Gemarkung Schönau, 0,089 ha
 - Nutzungsextensivierung der Grünlandflächen durch zweischürige Mahd mit Schnittgutabfuhr in den ersten 5 Jahren und einschürige Mahd in den Folgejahren. Die Mahd erfolgt nicht vor 01. September, während der Auslagerungsphase in den ersten 5 Jahren nicht vor dem 15. Juli.
 - Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

5. Hinweise

5.1 Oberboden

Bei allen Baumaßnahmen soll der vorhandene Oberboden fachgerecht gesichert, gelagert und so geschützt werden, dass er jederzeit wieder verwendbar ist. Oberbodenlager sollen oberflächlich mit einer Deckansaat versehen werden.

5.2 Befestigte Flächen auf privaten Grundstücken

Es wird empfohlen befestigte Flächen wie Stellplätze, Garagenzufahrten, Gehwege, Terrassen in wasserdurchlässigen Belagsarten auszuführen.

5.3 Baumpflanzungen

Bei den festgesetzten Baumpflanzungen ist der Boden bis in eine Tiefe von mindestens 1,00 m zu lockern: Leitungen im Umkreis von 1,00 m zum Baumstandort sind mindestens 1,20 m tief in einem Schutzrohr zu führen.

5.4 Pflanzlisten

Für Pflanzungen werden nachfolgende standortgerechte Arten empfohlen.

Acer campestre	(Feld-Ahorn)
Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus	(Berg-Ahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Fagus sylvatica	(Rot-Buche)
Fraxinus excelsior	(Esche)
Malus	in Arten und Sorten (Apfel)
Prunus	in Arten und Sorten (Kirsche und Pflaume)
Sorbus aria	(Mehlbeere)
Sorbus aucuparia	(Vogelbeere)
Tilia cordata	(Winter-Linde)
<u>Ulmus glabra</u>	<u>(Berg-Ulme)</u>

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv., mDb., STU 16/18

5.5 Salzabbau

Es wird darauf hingewiesen, dass das gesamte Gebiet der Gemeinde Schönau a. Königssee vom „Salz- und Solegrubenfeld Berchtesgaden“ überdeckt wird, für das die Südsalz GmbH (Salzbergwerk Berchtesgaden) die ausschließlichen Ausbeutungsrechte hat. Dies kann zur Folge haben, dass im Bedarfsfall in unmittelbarer Nähe der Bauvorhaben im Rahmen eines Betriebsplanverfahrens nach § 54 Abs. 1 BBergG Untersuchungs- und/oder Produktionsbohrungen sowie andere Maßnahmen für Erkundung, Aufschluss

und Abbau der vorhandenen Salzlagerstätten unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt und betrieben werden können.

5.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft -Vermeidungsmaßnahmen –

Vermeidungsmaßnahme V1: Begrenzung und Steuerung der Bauzeiten

Die Entfernung möglicher als Nistplatz, Quartier oder Unterschlupf dienender Strukturen (Gehölzrodungen) hat in der naturschutzrechtlich vorgeschriebenen Zeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar stattzufinden.

Zur Vermeidung baubedingter Individuenverluste von Amphibienarten finden die erdbaulichen Maßnahmen zum Bau des Fußweges ausschließlich in der Vegetationsperiode statt. Schädigungen sich in Winterruhe befindlicher Tiere können somit ausgeschlossen werden.

Vermeidungsmaßnahme V2: Schutz angrenzender ökologisch bedeutender Flächen und Strukturen

Für an das Baufeld angrenzende, naturschutzfachlich hochwertige Bestände (~~Baumgruppe im Nordwesten, Vegetationsbestände im Nahbereich des östlich verlaufenden Grabens~~) werden Schutzmaßnahmen durch das Errichten von ortsfesten Bauzäunen oder ähnlich geeignete Maßnahmen ergriffen (Schutzmaßnahmen nach DIN 18920). Vorhandene und zu erhaltende Bestände mit ökologischer Funktion werden somit während der Baumaßnahme vor mechanischen Schäden geschützt.

Vermeidungsmaßnahme V3: „Amphibiensicherer“ Bau und Ausgestaltung der baulichen Anlagen

Bauliche Außenanlagen, die zu Amphibienfallen werden könnten (z. B. Schächte), werden zur Vermeidung direkter Tierverluste von Amphibien, „amphibiensicher“ gebaut und ausgestaltet.

Vermeidungsmaßnahme V4: Vermeidung von Amphibienverlusten infolge von Wartungsarbeiten am Schwimmteich

Falls infolge von Wartungsarbeiten am bestehenden Schwimmteich Wasserabsenkungen erfolgen, wird der Teich vorher auf Amphibienvorkommen kontrolliert (Laich, adulte Tiere). Der Laich und die Tiere werden gegebenenfalls in geeignete Gewässer umgesiedelt.

Vermeidungsmaßnahme V5: Schutz von Gewässern und Vegetationsstrukturen mit hoch anstehenden Grundwasser

Schädigungen des östlich gelegenen Teiches oder des Flachmoores werden durch entsprechend geeignete Maßnahmen ausgeschlossen. Im Wesentlichen sind Einschwemmungen von Schad- und Nährstoffen sowie Oberboden in die Bestände zu verhindern.

5.7 Landwirtschaftliche Nutzflächen

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im unmittelbaren Umfeld der Hotelanlage landwirtschaftliche Nutzungen befinden. Aus deren Bewirtschaftung resultierenden Immissionen sind zu dulden.

5.8 Brandschutz

Es wird auf den Leitfaden zur Sicherstellung des Brandschutzes bei der Aufstellung von Bebauungs- und Flächennutzungsplänen hingewiesen.

Die Flächen für die Feuerwehr und die notwendige Löschwasserversorgung ist in der Planung zu berücksichtigen. Bei Gebäuden mit Brüstungshöhen über 8 m ab Gelände ist ein zweiter Rettungsweg baulich sicherzustellen. Die Feuerwehrezufahrten sind so vorzusehen, dass ein Abstand von weniger als 50 m zum Gebäude vorhanden ist. Aufgrund der Verteilung der Verkehrsflächen sind die Feuerwehrezufahrten und notwendigen Bewegungsflächen gewährleistet. Gemäß Art. 28 Abs. (2) BayBo sind Brandwände erst erforderlich, wenn diese Abschlusswände an oder mit einem Abstand von weniger als 2,50 m gegenüber der Grundstücksgrenze errichtet werden, es sei denn, dass ein Abstand von mindestens 5 m zu bestehenden oder nach den braurechtlichen Vorschriften zulässigen künftigen Gebäuden gesichert ist. Nachdem die Abstandsflächen jeweils mindestens 3 m betragen und sich dadurch ein Mindestabstand zwischen den Gebäuden von 6 m ergibt, sind keine zusätzlichen Maßnahmen wie Brandwände erforderlich.

Die Feuerwehr Berchtesgaden führte 2013 Anfahrtsproben mit der Drehleiter DLK 23/12 zum Hotel Zechmeisterlehen durch. Aus dem dazu erstellten Bericht geht vor, dass die 10-minütige Hilfsfrist sowohl über die B305 als auch über den Hanottenweg deutlich unterschritten und somit eingehalten wird.

Für die Umsetzung der Planung ist ein Brandschutzkonzept im Rahmen der Baueingabe zu erstellen.

In unmittelbarer Umgebung des Geltungsbereiches befinden sich zwei Oberflurhydranten sowie ein Unterflurhydrant.

Schönau a. Königssee,.....2021

.....

Rasp

Erster Bürgermeister