Präambel
Aufgrund der §§ 2, 10, 12 und 22 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90), des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), in der jeweils gültigen Fassung, erlässt die Gemeinde Reit im Winkl diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

Geltungsbereich:
Die Änderung umfasst den gesamten bisher festgesetzten Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Gut Steinbach" mit seiner 1. Änderung und erweitert diesen im Osten. Die Abgrenzung des neuen Geltungsbereich ist der Planzeichnung im M 1:1000 zu ennehmen. Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan wird durch die nachfolgenden Festsetzungen durch Planzeichen und Text vollständig ersetzt.

Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweisen, Abstandsflächen, Gestaltung

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Vorhaben Hoteldorf Gut Steinbach
Die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind als "Vorhaben Hoteldorf Gut Steinbach" festgesetzt.
Das Hoteldorf Gut Steinbach dient vorwiegend der Unterbringung eines Hotelbetriebs mit Hoteldorf, Veranstaltungs-/ Tagungseinrichtungen, Empfangsgebäude/Loungebereich, Gastronomie und Nebenanlagen des Hotelbetriebs.

1.1.2 Art der Nutzung
Im gesamten Geltungsbereich, also in den Teilbereichen 1 bis 5, ist ein fremdenverkehrsgewerblicher Hotel- und Gaststättenbetrieb (Gut Steinbach) mit ständig wechselnder Belegung zulässig. Als organisatorisch unselbstständige Teile des Hotelbetriebs sind zulässig: Hotelgebäude insbesondere Hotel-Chalets, SPA- und Wellnesseinrichtungen, Veranstaltungs- und Tagungseinrichtungen, Empfangsgebäude, Schank- und Speisewirtschaften (z.B. Lounge, Restaurant, Bar) und sonstige Nebenanlagen des Hauptbetriebs (z.B. Anlagen zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs, Anlagen für Infrastruktur, Freizeitanlagen).

Im Teilbereich 3 "Hoteldorf I", Bereich 3(1) sind ferner maximal 2 Wohneinheiten für Wohnnutzungen durch den Hotelbetriebsinhaber, den Hotelbetriebsleiter und sonstiges Hotelpersonal zulässig. Ausnahmsweise können maximal 3 weitere Wohneinheiten für weitere Wohnnutzungen im Teilbereich 3(1) zugelassen werden, sofern diese Wohnnutzungen in das Vorhaben Hoteldorf Gut Steinbach baulich und betrieblich integriert sind.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Im Vorhabengebiet Hoteldorf Gut Steinbach wird die höchstzulässige Nutzung neuer Gebäude durch die Grundfläche und die Anzahl der Geschosse sowie die Gebäudehöhe bestimmt.

III + D	höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse, z.B. drei Vollgeschosse mit Dachgeschoss; das Dachgeschoss kann als Vollgeschoss ausgebildet werden.
GR 2.770 m²	höchstzulässige Grundfläche, z.B. 2.770 m²
WH 10,0 m	höchstzulässige Wandhöhe (WH) an der Traufseite in Meter, gemessen von OK Fertigfußboden Erdgeschoss bis Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut, z.B. 10,0 m.
FH 13,25 m	höchstzulässige Firsthöhe (FH) in Meter, gemessen von OK Fertigfußboden Erdgeschoss bis OK First, z.B. 13,25 m. Die OK Fertigfußboden Erdgeschoss darf max. 0,45 m über den in der Planzeichnung festgesetzte Bezugspunkt in müNN liegen.
495 müNN	**Bezugshöhe** für die OK FF EG in müNN

1.2.2 Für die einzelnen Teilbereiche gelten folgende Festsetzungen:

1.2.2.1 **Teilbereich 1 Gut Steinbach - Hotel und SPA**
Zulässiges Maß der baulichen Nutzung:

Bereich 1(1) Hotel:	Bereich 1(2) Anlieferung:
III + D	I
GR 2.770 m²	GR 170 m²
WH 10,00 m	WH 4,00 m
FH 13,25 m	FH 5,50 m

Darüber hinaus sind im Teilbereich 1 zulässig:
GR für Nebenanlagen: max. 1 Nebengebäude mit einer GR von max. 20m²
GR für private Zufahrten / Wege: max. 930m²
Zulässige Gesamt-GR für Teilbereich 1: max. 3.890m²

1.2.2.2 **Teilbereich 2 Empfangsbereich/Hotellounge**
Zulässiges Maß der baulichen Nutzung:
I + D
GR 750 m²
WH 6,0 m
FH 8,0 m
Darüber hinaus sind im Teilbereich 2 zulässig:
GR für private Zufahrten / Wege: max. 60m²
GR für Stellplätze: max. 540m²
GR für Parkplatz östlich Baufenster inkl. Carport max. 2.350m²
GR für Nebenanlagen/Garagen am Parkplatz: max. 450m²
Zulässige Gesamt-GR für Teilbereich 2: max. 4.150m²

1.2.2.3 **Teilbereich 3 (Teile 3(1) bis 3(3)) Hoteldorf I**
Im Teilbereich 3 Hoteldorf I sind insgesamt maximal 10 Hauptgebäude zulässig. Die zulässigen Haustypen in den Baufeldern sind der Planzeichnung entnehmen:

Typ A:	Typ B:	Typ C:
I + D	I + D	I + D
GR 300 m²	GR 200 m²	GR 180 m²
+ GR für Terrasse: 80m²	+ GR für Terrasse: 50m²	+ GR für Terrasse: 50m²
+ GR für Privatwege: 100m²	+ GR für Privatwege: 50m²	+ GR für Privatwege: 100m²
WH 7,5 m	WH 6,0 m	WH 6,5 m
FH 9,5 m	FH 7,5 m	FH 8,5 m

Darüber hinaus sind im Teilbereich 3 zulässig:
GR für Nebenanlagen: max. 1 Nebenanlage mit max. 15m² pro Hauptgebäude
GR für eine Tiefgarage mit teilüberdachter Zufahrt (Teilüberdachung max. 26m²) auf der Fl.-Nr. 520/12, die über die dort zulässige Grundfläche des Hauptgebäudes hinausgeht: max. 200m²
Zulässige Gesamt-GR für Teilbereich 3: max. 4.460m²

1.2.2.4 **Teilbereich 4 Hoteldorf II**
Innerhalb des Teilbereichs 4 Hoteldorf II sind maximal 7 Hauptgebäude des Typs B mit den zugeordneten Terrassen und privaten Zuwegungen gemäß Ziffer 1.2.2.3 zulässig.
Darüber hinaus sind in Teilbereich 4 zulässig:
GR für Nebenanlagen: max. 1 Nebengebäude mit einer GR von max. 25m²
Zulässige Gesamt-GR für Teilbereich 4: max 2.125m²

1.2.2.5 **Teilbereich 5 Hoteldorf III**
Innerhalb des Teilbereichs 5 Hoteldorf III sind maximal 5 Hauptgebäude des Typs B mit den zugeordneten Terrassen und privaten Zuwegungen gemäß Ziffer 1.2.2.3 zulässig.
Darüber hinaus sind in Teilbereich 5 zulässig:
GR für Nebenanlagen: max. 1 Nebengebäude mit einer GR von max. 25m²
GR für öffentliche Fußwege: max. 410m²
GR für private Fußwege: max. 200m²
GR für Caravan-Stellplätze: max. 250m²
Zulässige Gesamt-GR für Teilbereich 5: max. 2.485m²

1.2.2.6 **Dem Betrieb dienende Nebengebäude und die Tiefgaragenüberdachung im Teilbereich 3 bis 5 sowie das Carport auf dem Parkplatz gem. Ziffer 3.3:**
Für die gemäß Ziffer 1.2.2.3 bis 1.2.2.5 zulässigen Nebengebäude gilt folgendes zulässiges Maß:
WH 2,5 m
FH 3,5 m

1.2.3 Die **zulässige Grundfläche** darf überschritten werden durch untergeordnete Anlagen i.S. Art. 6 Abs. 8 BayBO sowie durch ortsübliche, umlaufende Balkone und mehr als 1,5 m auskragende Vordächer.
§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO findet keine Anwendung.

1.3 Größe der Baugrundstücke, Baugrenzen, Bauweise, Abstandsflächen

1.3.1 Grenze der **überbaubaren Grundstücksflächen** (Abgrenzung der Baufelder)

1.3.2 **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**: Abgrenzung der Teilbereiche 1 bis 5 mit unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

1.3.3 **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**: Abgrenzung von Bereichen innerhalb der Baufenster mit unterschiedlichen Bezugshöhen für die Situierung der OK FFB

1.3.4 7,60 Verbindliche **Maße**, Angabe in Meter

1.3.5 Die **Abstandsflächen** sind gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 der BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2007, zuletzt geändert am 25. Mai 2021 zu bemessen. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 und Abs. 7 der BayBO finden keine Anwendung.

1.4 Gestaltungsvorschriften

1.4.1 Dachgestaltung

1.4.1.1 Bei den **Hauptgebäuden** sowie beim **Carport** gemäß Ziffer 3.3 sind nur Satteldächer sowie Satteldächer mit Dachabschleppungen zulässig.
Bei **Nebengebäuden** in den Teilbereichen 3 bis 5 können ausnahmsweise auch Pultdächer zugelassen werden.
Die Überdachung der **Tiefgaragenabfahrt** im Teilbereich 3(1) ist als Pultdach zulässig, wenn sie als Anbau an das Haupthaus errichtet wird. Andernfalls ist ein Satteldach zu errichten.
Bei den **Anlagen für Wellness und Spa** beim Hotel (Teilbereich 1) sind Pult- und Flachdächer allgemein zulässig. Flachdächer sind zu begrünen.

1.4.1.2 Die festgesetzten Satteldächer sind nur mit **Dachneigungen** von 17° bis 23° zulässig.

1.4.1.3 Als **Dacheindeckung** sind rote oder rotbraune, kleinteilige Dachplatten, anthrazit-grau, rot oder rotbraunes Metall, rot besandete Pappe oder Holzschindeln zulässig.

1.4.1.4 Im Teilbereich 1 sind **Dachaufbauten** (Schleppgauben, Quergiebel) zulässig. Die Größe, Form und Anordnung der Gauben hat sich nach der Fassadengliederung der Vollgeschosse zu richten. Sie sind innerhalb der Dachfläche von gleicher Art und in Reihe auf gleicher Höhe einzubauen. Quergiebel sind aus der Traufe heraus zu entwickeln und dürfen die Dachneigung des Hauptdaches nicht unterschreiten jedoch maximal 35° betragen. Glockenstühle sind nur auf dem vorderen Giebel der Gebäude im Teilbereich 1 und 3 zulässig.

1.4.1.5 Die Verwendung von unbeschichteten, metallischen **Materialien für Dachflächen** oder Regenwasserleitungen ist nicht zulässig. Insbesondere die Verwendung von kupfer-, zink- oder bleihaltigen Materialien ist unzulässig.

1.4.1.6 Anlagen zur **Nutzung der Sonnenenergie** sind ausschließlich auf den Dachflächen zulässig. Diese sind parallel zur Dachhaut auf dieser aufliegend oder integriert vorzusehen. Eine Aufständerung der Anlagen ist unzulässig.

1.4.2 Fassadengestaltung

1.4.2.1 Als **Außenwandbekleidungen** sind weiß gestrichene Putzflächen und ortsübliche, unbehandelte oder braun gestrichene Holzschalungen zulässig. Außenwände können im Erdgeschoß auch mit Natursteinmauerwerk ausgeführt werden.

1.4.2.2 **Balkone**, **Fenster** und **Fensterläden** sind nur aus Holz zulässig.

1.4.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

1.4.3.1 Veränderungen der **Geländeoberfläche** sind nur zulässig für die Herstellung eines ebenerdigen Erdgeschosses, für Haus- und Straßenanschlüsse, die Integration der Tiefgarage in das Gelände im Teilbereich 3(1), die Anlage von Gewässer (gemäß Ziffer 4.12), die Herstellung eines Alpingartens sowie für die Herstellung der Erschließungswege und Straßen. Die natürliche Geländeoberfläche ist im übrigen zu erhalten. Geländesprünge sind als Böschung auszubilden. Mauern sind nur bis zu einer Höhe vom max. 0,60cm zulässig, wenn diese als trockene Natursteinmauer ausgebildet wird.

2. Verkehrsflächen

2.1 **Öffentliche Verkehrsfläche** mit **Straßenbegrenzungslinie**

2.2 **Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung**: Fußweg

2.3 **Private Verkehrsfläche** mit **Straßenbegrenzungslinie**

2.4 **Private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung**: Dorfplatz. Die Oberfläche ist wasserdurchlässig, z.B. als wassergebundene Decke auszubilden.

2.5 **Private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung**: Fußweg

2.6 Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Zufahrten, Wege, Stellplätze und Terrassen sind als befestigte Vegetationsflächen oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken **wasserdurchlässig** auszubilden.
Als wasserdurchlässig gelten wassergebundene Decken, Pflasterrasen, Rasengittersteine, Rasenfugensteine mit mind. 20 mm Fuge und Schotterrasen.
Eine **Vollversiegelung** (z.B. Asphalt) ist nur in den festgesetzten Verkehrsflächen gemäß Ziffern 2.1, 2.3 und 2.4 zulässig.

3. Flächen für Nebenanlagen sowie für Garagen und Stellplätze

3.1 St private Flächen für **Stellplätze**

3.2 P private **Parkplatzfläche**

3.3 C **überdachte Stellplätze** (Carport)

3.3 N/Ga Flächen für **Nebengebäude** und **Garagen**

3.4 TG **Tiefgaragenabfahrt ohne Überdachung**. Die Abfahrt ist im gekennzeichneten Bereich in das anstehende Gelände so zu integrieren, dass die OK der äußeren Abfahrtswände vollständig mit Oberboden angedeckt und begrünt sind. Ein Herausstehen von Betonteilen ist unzulässig.

3.5 F Aufstellfläche für **Feuerwehr**. Dieser Bereich ist als befahrbare Rasenfläche (Rasenwaben, etc.) zu begrünen.

3.6 Caravan Aufstellfläche für **Wohnmobile**. Dieser Bereich ist als befahrbare Rasenfläche (Rasenwaben, etc.) zu bepflanzen.

3.7 **Garagen und Stellplätze** im Sinne des § 12 BauNVO sind nur in den dafür festgesetzten Flächen gemäß Ziffer 3.1 bis 3.3 und 3.5 sowie innerhalb der Baugrenzen in den Teilbereiche 3(1) und Teilbereich 5 zulässig.
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.

3.8 Die **Anzahl von Stellplätzen** richtet sich nach der Garagen- und Stellplatzverordnung der BayBO (GaStellV).

3.9 Fläche für **Versorgungsanlagen** mit der Zweckbestimmung Transformatorenstation.
Je erforderliche Trafostation ist eine max. Grundfläche von 20 m² zulässig.

4. Grünordnung

4.1 **Gehölzarten und Qualitäten:** Für Grünflächen sind ausschließlich heimische Gehölze (Herkunftsgebiet VI Alpen und Alpenvorland (Quelle: Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze, Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU), 2012)) sowie heimische Obstgehölze zulässig. Empfohlene Gehölzarten sind in den nachstehenden Listen aufgeführt mit Angabe der Mindestqualität (Sol. = Solitärstrauch; v.Str. = verpflanzter Strauch; 3xv = 3 mal verpflanzt, Tr. = Triebe; mB = mit Ballen; StU = Stammumfang; h = hoch).

4.1.1 **Einzelbäume** sind in der Mindestqualität Sol., 3xv, mB, StU 12-14 cm gemäß untenstehender Pflanzliste zu pflanzen. Die Lage des Baumstandortes darf unter Berücksichtigung der Nutzung um bis zu 5 m von der in der Planzeichnung abweichen.

Acer pseudoplatanus	*Berg- Ahorn*
Betula pendula	*Sand-Birke*
Quercus robur	*Stiel-Eiche*
Sorbus aucuparia	*Vogelbeere*
Tilia cordata	*Winter-Linde*

4.1.2 **Obstbäume** sind als Halbstamm oder Hochstamm gemäß untenstehender Pflanzliste zu pflanzen (resistente und harte Sorten für über 800 m ü. NN). Die Lage des Baumstandortes darf unter Berücksichtigung der Nutzung um bis zu 5 m von der in der Planzeichnung abweichen. Bei den Bäumen der Ausgleichsflächen A1 bis A3 ist jedoch ein Abstand von 9 m zur Bepflanzungsplangrenze im Westen zwingend einzuhalten.

Äpfel (geeignete Sorten, z.B.):	*Berner Rosenapfel, Gravensteiner Apfel, Croncels, Kiraapfel, Rote Sternrenette, Prinz Albrecht von Preußen, Glockenapfel, Jakob Fischer Apfel, Landsberger Renette, Goldparmäne*
Birne (geeignete Sorten, z.B.):	*Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Gute Luise*
Kirsche (geeignete Sorte, z.B.):	*Hedelfinger*
Zwetschge (geeignete Sorten, z.B):	*Hauszwetschge, Bühlers Frühzwetschge*
Sowie weitere standortgerechte Obstbaumarten.	

4.1.3 **Freiwachsende Gehölze** sind der folgenden Artenliste zu entnehmen und im Raster 1,5 x 1,5 in der Mindest-Pflanzqualität v.Str. mB, 5 Tr., h 100-150 cm zu pflanzen.

Amelanchier canadensis	*Felsenbirne*
Acer campestre	*Feldahorn*
Corylus avellana	*Haselnuss*
Crataegus monogyna	*Eingriffliger Weißdorn*
Crataegus laevigata	*Zweigriffliger Weißdorn*
Philadelphus coronarius	*Bauernjasmin*
Ribes alpinum	*Alpen-Johannisbeere*
Rosa spec.	*Rosen-Arten*
Salix caprea	*Sal-Weide*
Salix purpurea	*Purpur-Weide*
Sambucus nigra	*Schwarzer Holunder*
Spiraea bumalda	*Spierstrauch*
Spiraea x arguta	*Brautspiere*
Syringa vulgaris	*Gemeiner Flieder*
Sowie weitere standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen.	

4.2 **Einzelbaum zu erhalten**

4.3 **Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
Die bestehenden Gehölzbestände sind durch Nachpflanzungen von Bergahorn (Heisterpflanzen mit Einzelbaumschutz) und standortgerechten Sträuchern in lichten Bereichen zu ergänzen. Pflegemaßnahmen sind nur im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht für Straßen und Wege erforderlich.

4.4 **Nadelgehölze, gelb- und rotlaubige Gehölze** sind im Geltungsbereich nicht zulässig. Eine Ausnahme stellen die Bauerngärten, Nutz- und Pflanzgärten dar, in denen es keine Beschränkungen gibt. Unter Bauerngärten, Nutz- und Pflanzgärten sind umzäunte Gartenbereiche mit einer maximalen umzäunten Fläche von 100 m² zu verstehen. In diesen Gärten sind jedoch keine Gehölze von über 2,0 m Höhe zulässig.

4.5 **Ausgefallene Gehölze** sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen haben den Güteanforderungen der entfallenen Bepflanzung zu entsprechen.

4.6 Die **unbebauten Flächen innerhalb der Baufenster,** die nicht als Terrassen- oder Wegeflächen erforderlich sind, sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Zu verwenden sind heimische Gehölzarten der unter Ziffer 4.1 genannten Listen.

4.7 **intensiv genutzte Grünfläche** (private Grünflächen): gepflegte Rasen- und Wiesenfläche, Bereiche für Nutz- und Bauerngärten sowie Alpiner Gartenanlagen inkl. erforderlicher privater Erschließungswege

4.8 **extensiv gepflegte Wiese (**private Grünfläche): Die Fläche ist extensiv zu bewirtschaften. Die erste Mahd ist nicht vorm dem 15.06. zu legen. Zulässig sind max. 3 Schnitte im Jahr. Auf Dünger und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten. Das Mahdgut ist zu entfernen und sachgerecht zu verwerten.

4.9 Fläche für die **Landwirtschaft**

4.10 W Öffentlicher **Winterwanderweg** und **Loipe**. Die Fläche ist als Extensivwiese zu pflegen.

4.11 Teich A **Private Wasserfläche**. Nutzung auch als Retentionsfläche. Die Anlage von Wasserflächen ist mit folgender Größe zulässig:
Teich A: max. 950m²; für Brückenbauwerke ist eine Grundfläche von max. 100 m² zulässig.

4.13 Einfriedungen und Zäune

4.13.1 Im Bereich der **Nutzungskomplexe Hoteldorf II und III** (Teilbereiche 4+5) sind keine Einfriedungen zulässig. Es sind nur freiwachsende Hecken mit Sichtschutzfunktion zugelassen (vgl. Artenliste unter Ziffer 4.1.3). Hecken im Übergang zur freien Landschaft sind nicht zulässig.

4.13.2 Im Bereich des **Nutzungskomplexes Hoteldorf I** (Teilbereich 3) sind Einzäunungen nur im Rahmen der Gestaltung von Bauern- und Nutzgärten zugelassen. Dazu ist innerhalb des Hoteldorfes I pro Gebäude ein Bauern- und Nutzgarten von max. 100 m² eingefriedeter Gartenfläche zulässig, der eingezäunt werden darf. Als Einfriedung sind hier nur sockellose Holzzäune (z.B. Hanickel-, Flechtzäune) oder historische Zäune aus Metallguss jeweils mit einer Höhe von max. 1,20 m zugelassen. Geschnittene Hecken und lineare Sichtschutzpflanzungen sind nicht zulässig; freiwachsende Hecken sind zulässig.

4.13.3 Im Bereich des **Hotels und des Empfangsgebäudes** (Teilbereiche 1+2) sind Zäune nicht zulässig, sofern diese nicht aus Sicherheitsgründen (z.B. gesicherte seitliche Einfriedung von Zufahrten, erforderliche Abgrenzung von Teilbereichen entlang des öffentlichen Fußwegs) erforderlich sind. In diesem Fall sind die Zaunanlagen durch eine Hinterpflanzung mit Gehölzen abzudecken.

4.13.4 Einzäunungen, die aus Gründen der **Verkehrssicherungspflicht**, d.h. zur Vermeidung von Unfällen erforderlich sind, sind im Vorhabengebiet generell zulässig und in Holz auszuführen.

4.13.4 Sämtliche zulässige Einfriedungen sind so auszubilden, dass sie einen Bodenabstand von mindestens 15cm aufweisen.

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

5.1 Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans:

Ausgleichsfläche A1
Der erforderliche Ausgleich, der im Rahmen der Hotelerweiterung "Gut Steinbach" anfällt, wird innerhalb des Geltungsbereichs erbracht. Auf den Flächen im Westen wird eine artenreiche Extensivwiese mit einer Obstbaumreihe entwickelt. Eine detaillierte Darstellung der Herstellungs-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sowie der Vorgaben zum Monitoring sind der Begründung mit Umweltbericht zur 2. Änderung des Bebauungsplans "Gut Steinbach" zu entnehmen.

Ausgleichsfläche A2
Dieser Bereich wird der 1. Änderung des Bebauungsplans "Am Steinbachweg" als Ausgleichsfläche zugeordnet. Entwicklungsziel ist eine artenreiche Extensivweise. Näheres regelt die Begründung mit Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Am Steinbachweg" sowie der städtebauliche Vertrag.

Ausgleichsfläche A3
In diesem Bereich wird der erforderliche Ausgleich zur 2. Änderung des Bebauungsplans festgesetzt. Entwicklungsziel ist eine artenreiche Extensivwiese. Eine detaillierte Darstellung Herstellungs-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sowie der Vorgaben zum Monitoring sind der Begründung mit Umweltbericht zur 2. Änderung des Bebauungsplans "Gut Steinbach" zu entnehmen.

5.2 Artenschutzrechtliche Belange:

5.2.1 **Gehölzfällungen** sind in der Zeit zwischen dem 01.03. und 30.09. zum Brutvogelschutz nicht zulässig. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden.

5.2.2 **Beleuchtung:** Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind zur Beleuchtung der öffentlichen und privaten Grundstücksflächen ausschließlich "insektenfreundliche" Lampen mit einem Spektralbereich > 400 nm (z.B. LEDs) zu verwenden, die aufgrund ihrer Lichtfrequenz keine Lockwirkung auf Insekten haben. Um Streulicht nach oben und zur Seite zu vermeiden, sind die Strahler in Richtung Boden auszurichten und mit Ringblenden zu versehen. Darüber hinaus ist auf eine dichte und langlebige Ausführung des Gehäuses zu achten, so dass keine Insekten in das Innere der Lampe gelangen können.
Neue Beleuchtungsanlagen auf Privatgrund sind, soweit keine sicherheitsrelevanten Aspekte dagegen sprechen, nach 22 Uhr zu dimmen oder es ist eine Nachtabschaltung mit Bewegungsmelder vorzusehen.

5.2.3 **Vogelschlag:** Zur Vermeidung von Vogelverlusten an großformatigen Glasflächen sind geeignete Maßnahmen nach dem aktuellen wissenschaftlichen Stand vorzusehen. Es wird auf den Leitfaden "Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben (Ländergemeinschaft der Vogelschutzwarten Hrsg., Stand 02.2021) verwiesen.

6. Werbeanlagen

6.1 Jegliche Arten von **Beleuchtungsschriften** und **beleuchteter Werbung** sind nicht zulässig.

7. Weitere örtliche Bauvorschriften

7.1 Die **Ortsgestaltungssatzung** der Gemeinde Reit im Winkl findet keine Anwendung. Der Bebauungsplan enthält die entsprechenden Festsetzungen zur Gestaltung in Ziffer 1.4.

8. Sonstige Planzeichen

8.1 Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches**

Hinweise durch Planzeichen und Text

1. **Vermessung des Geländes** vom 24.02.2014, BG Trauntal Ruhpolding, Angaben in müNN; Höhenlinienabstand 0,5m
2. 523/2 **Flurgrenzen** gemäß Amtlicher Digitaler Flurkarte, Stand 2021; Koordiantensystem UTM-32
3. **Gebäude, Bestand** (Darstellung entsprechend der aktuellen Digitalen Flurkarte)
4. Vorschlag für **aufzuhebende Grundstücksgrenze**
5. **geplante Gebäude** (unverbindliche, beispielhafte Darstellung von Lage, Gebäudestellung und Dimensionierung)
6. **Immissionen aus der Landwirtschaft:** Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.
7. **Dachflächen- und Niederschlagswasser:** Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Wenn die Deckeindeckung aus Kupfer, Zink oder Blei besteht, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien < 50 m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter DWA-A138 und DWA-M102 einzuhalten.
8. **Abwasser:** Die Abwasserbeseitigung hat den allgemeinen Regeln der gültigen Entwässerungssatzung der Gemeinde Reit im Winkl zu entsprechen. Können diese Regelungen nicht eingehalten werden, sind die erforderlichen Genehmigungen einzuholen.
9. **Gefährdung durch schnell abfließendes Oberflächenwasser bei Starkregen**: Durch die Zunahme von Starkregenereignissen im Zuge des Klimawandels kann es auch im Planungsgebiet zu Überschwemmungen kommen. Es wird empfohlen, Kellergeschosse und Kelleröffnungen bis zu einer Höhe von 30cm über Flur Druckwasserdicht auszubilden.
10. **Grundwasser / Hangschichtwasser:** Angaben zum Vorkommen von Grund- oder Hangschichtwasser liegen nicht vor. Sollte während der Bauphase Grund- oder Hangschichtwasser erschlossen werden, ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Traunstein zu beantragen.
11. **Bodendenkmalschutz:** Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde.
12. **Kabel und Kabelverteiler:** Für neu zu verlegende Kabel werden die üblichen Zonen von 0,5 m Breite und 0,7 m Tiefe benötigt. Erforderliche Kabelverteiler sollen auf privaten Flächen geduldet werden, um den Winterdienst nicht unnötig zu beeinträchtigen.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss:
Öffentliche Bekanntmachung

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
nach § 3.1 BauGB:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger
öffentlicher Belange nach § 4.1 BauGB:

Billigungs- und Auslegungsbeschluss:

Beteiligung der Öffentlichkeit
nach § 3.2 BauGB:

Beteiligung der Behörden und Träger
öffentlicher Belange nach § 4.2 BauGB:

Abwägung:

Satzungsbeschluss:
Die Gemeinde Reit im Winkl hat mit dem Beschluss des Gemeinderats vom 30.07.24 die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 30.07.24 einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplans in der Fassung vom 30.07.24 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Reit im Winkl, den 16.10.2024
Matthias Schlechter, 1. Bürgermeister — Siegel

Ausgefertigt, Reit im Winkl, den 16.10.2024
Matthias Schlechter, 1. Bürgermeister — Siegel

Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integrierter Grünordnungsplanung „Gut Steinbach" einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplans wurde am 17.10.24 ortsüblich bekannt gemacht.
Die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Reit im Winkl, den 17.10.2024
Matthias Schlechter, 1. Bürgermeister — Siegel

Gemeinde Reit im Winkl
Landkreis Traunstein

2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integrierter Grünordnungsplanung "Gut Steinbach"

erstellt: 26.09.2023
geändert: 09.04.2024
30.07.2024

Bearbeiter/in:
Prof. Dr. U. Pröbstl-Haider
Dipl.-Ing. B. Reiser

Bad Kohlgrub, den 30.07.2024
Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

N
M 1:1.000

Koordinatensystem ETRS89.UTM32-N
Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

AGL
Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung GmbH
Institut für Ökologische Forschung
HRB 289685
Gehrweg 1
82433 Bad Kohlgrub
fon 0049-(0)8845-75 72 630
office@agl-gmbh.com | www.agl-gmbh.com