

GEMEINDE BAD HEILBRUNN

BEBAUUNGSPLAN HOTEL POST

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN "HOTEL POST"

DER GEMEINDE BAD HEILBRUNN

Eberhard von Angerer, Dipl.Ing., Architekt, Regierungsbaumeister,
Am Knie 11, 8000 München 60, Tel. 089/83 39 09

1. Rahmenbedingungen

1.1 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich in der Ortsmitte von Bad Heilbrunn.

Das Baugebiet grenzt im Osten an ein bestehendes Wohngebiet, im Süden an die Badstraße, im Westen an die Gebäudegruppe eines Sanatoriums und geht im Norden in die freie Landschaft über.

Das Planungsgebiet fällt von Süden nach Norden um ca. 18 m. Innenhalb des Geltungsbereiches befinden sich einzelne Gehölze, wie z.B. Obstbäume. Die Bäume und Sträucher können jedoch nicht als erhaltenswert eingestuft werden.

1.2 Aussagen des Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Heilbrunn ist der Planungsbereich im nördlichen Teil als Fläche für die Landwirtschaft, im mittleren Teil als Sondergebiet und im südlichen Teil als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die Darstellung des allgemeinen Wohngebietes beschränkte sich ausschließlich auf das bestehende Gebäude des Gasthofes Post. Nachdem die Abgrenzung zwischen allgemeinem Wohngebiet und Sondergebiet bei der neugeplanten Bebauung nicht mehr sinnvoll wäre, wird im Bebauungsplan das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Hotel" bis zur Badstraße hin erweitert. Da diese geringfügige Änderung noch als Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan betrachtet werden kann, wird der bestehende Flächennutzungsplan nicht geändert.

1.3 Verkehr

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt von Süden aus über die vorhandene Badstraße.

Aus Gründen des Immissionsschutzes ist es beabsichtigt, durch eine verkehrsrechtliche Anordnung die Benutzung der Stellplätze an der Ostgrenze des Geltungsbereiches in der Zeit von 22.00 - 7.00 Uhr zu untersagen.

1.4 Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene Kanalisation der Gemeinde Bad Heilbrunn. Die Wasserversorgung über das Leitungsnetz der Gemeinde. In der angrenzenden Straße sind ausreichend dimensionierte Wasser- und Kanalanschlußmöglichkeiten vorhanden. Das über die Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit an Ort und Stelle versickert werden.

Das Gebiet wird von den Isar-Amper-Werken mit Strom versorgt.

Die Müllversorgung in der Gemeinde Bad Heilbrunn erfolgt durch den Landkreis Bad Tölz.

2. Ziel und Zweck der Planung

Nachdem der Eigentümer des Gasthofes Post einen größeren Hotelneubau an dieser Stelle plant, wurde zunächst in einem Gespräch mit dem Landratsamt Bad Tölz - Wolfratshausen überprüft, ob das Baugesuch nach § 34 BauGB genehmigungsfähig wäre. Auf Empfehlung des Landratsamtes soll für diesen Bereich ein Bebauungsplan aufgestellt werden, um die Hotelnutzung festzuschreiben. Der Neubau eines Hotels an dieser Stelle ist für die Struktur der Gemeinde notwendig und sinnvoll.

3. Auswirkungen der Planung

Nach der Realisierung der vorgesehenen Planung wird die Fremdenverkehrsstruktur der Gemeinde Bad Heilbrunn entscheidend gestärkt und verbessert werden können.

4. Bebauungskonzept

Der geplante Gebäudekomplex des Hotels soll von der Badstraße aus erschlossen werden. Der südlichste Gebäudeteil folgt der Baugrenze des bestehenden Gebäudes. Dies ist für die straßenräumliche Situation notwendig.

Im östlichen Grundstücksteil entlang der Badstraße ist wieder die Anlage eines Biergartens vorgesehen.

Die gesamte Baumasse gliedert sich in einzelne Gebäudeteile und folgt in der Abstufung dem Gelände. Als Dachform sind Walm- bzw. Krüppelwalmdächer vorgesehen.

Neben einer Tiefgarage sind oberirdische Stellplätze auf der Ostseite des Grundstückes vorgesehen. Weitere Parkmöglichkeiten bestehen im Süden von der Badstraße aus. Die Gestaltung dieser Flächen soll in einem Freiflächengestaltungsplan festgelegt werden.

Die Grünordnung im Planungsgebiet wird durch einen Grünordnungsplan, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist, geregelt.

5. Immissionsschutz

Um den Belangen des Immissionsschutzes in ausreichendem Maße Rechnung tragen zu können, hat die Gemeinde auf Anraten des Landratsamtes Bad Tölz - Wolfrathausen eine schalltechnische Beurteilung der im Zusammenhang mit dem Hotelbetrieb auftretenden Geräuschen erarbeiten lassen. Dieses Gutachten wurde von der Firma Franken Consult erarbeitet und liegt der Begründung im Anhang bei.

6. Art und Maß der Nutzung

Das Planungsgebiet wurde im nördlichen Teil entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplans als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Der südliche größere Teil wurde als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Hotel" gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung wurde eine maximale Grundflächenzahl von 0,35 und eine maximale Geschoßfläche von 4600 qm vorgesehen. Bezogen auf die Gesamtgrundstücksfläche von 8300 qm errechnet sich daraus eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,55. Dies entspricht auch den Werten der umliegenden Bebauung.

7. Flächenbilanz und bauliche Nutzung

Bruttobauland (Geltungsbereich):	1,35 ha	=	100,0 %
davon entfallen auf:			
Nettobauland:	0,83 ha	=	61,5 %
Fläche für die Landwirtschaft:	0,47 ha	=	34,8 %
Verkehrsflächen:	0,05 ha	=	3,7 %

8. Realisierung

8.1 Bodenordnende Maßnahmen

Da sich das Grundstück im Besitz eines Eigentümers befindet, sind bodenordnende Maßnahmen nicht notwendig.

8.2 Erschließungskosten

Da das Planungsgebiet über bestehende Straßen erschlossen wird, fallen keine Erschließungskosten an.

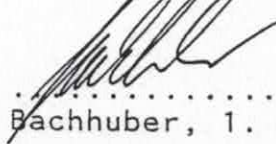
München, 08. Dezember 1989
geändert, 09. April 1990
geändert, 18. Dezember 1990
geändert, 17. Februar 1992

Bad Heilbrunn, 08. Dez. 1989
geändert, 09. April 1990
geändert, 18. Dez. 1990
geändert, 17. Febr. 1992



.....
E. v. Angerer

28. Jan. 1997

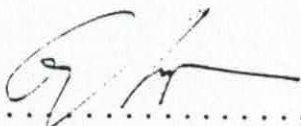


.....
Bachhuber, 1. Bürgermeister

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplan in der Zeit vom 06.07.1992 bis 06.08.1992 öffentlich ausgelegen.

geändert, 07. Dez. 1992
(redaktionell)

geändert, 07. Dez. 1992
(redaktionell)



.....
E. v. Angerer



.....
Bachhuber, 1. Bürgermeister