



**Gemeinde Reit im Winkl**  
**2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan "Gut Steinbach"**

**Präambel**  
 Aufgrund der §§ 2, 10, 12 und 22 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Bayerischen Bauordnung (BauBO), der bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanZ90), des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), in der jeweils gültiger Fassung, erlässt die Gemeinde Reit im Winkl diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

**Geltungsbereich:**  
 Die Änderung umfasst den gesamten bisher festgesetzten Geltungsbereich 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 entnehmen. 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 fremdverkehrsgebundener Hotel- und Gaststättenbetrieb (Gut Steinbach) mit ständig wechselnder Belegung zulässig. Als organisatorisch unselbständige Teile des Hotelbetriebs sind zulässig: Hotellegebäude insbesondere Hotel-Chalets, SPA- und Wellnessanlagen, 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. Ausnahmestellen 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 ausgebaut 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.  
 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: III + D  
 Bereich 1(2) Anlieferung: 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. 150m²  
 Zulässige Gesamt-GR für Teilbereich 1: max. 3.890m²
- 1.2.2.2 Teilbereich 2 Empfangsbereich/Hotelounge  
 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung:  
 I + D  
 GR 750 m² max. 60m²  
 WH 6,0 m max. 540m²  
 FH 8,0 m max. 2.350m²  
 Darüber hinaus sind im Teilbereich 2 zulässig:  
 GR für private Zufahrten / Wege: max. 450m²  
 GR für Parkplätze: max. 450m²  
 GR für Parkplatz östlich Baufenster inkl. Carport: 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: I + D GR 300 m² GR 200 m²  
 Typ B: I + D + GR für Terrasse: 80m² + GR für Terrasse: 50m²  
 Typ C: I + D + GR für Privatwege: 100m² + GR für Privatwege: 50m²  
 WH 7,5 m WH 6,0 m  
 FH 9,5 m FH 7,5 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 örtliche, 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, Bauweisen, 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 FF  
 1.3.4 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 Dachabschneppungen zulässig.  
 Bei Nebengebäuden in den Teilbereichen 3 bis 5 können ausnahmsweise auch Puttdächer zugelassen werden. Die Überdachung der Tiefgaragenabfahrt im Teilbereich 3(1) ist als Puttdach 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 Putt- 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 Fassadendeckung 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. Giebelstühle 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 Aufständigkeit der Anlagen ist unzulässig.
- 1.4.2 Fassadengestaltung  
 1.4.2.1 Als Außenwandbekleidungen sind weiß gestrichene Putzflächen und örtliche, 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 ebenen Erdgeschosses, für Haus- und Straßeneinschlüsse, 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 von max. 0,600m 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, Pflasterterrassen, Rasengittersteine, Rasenfugensteine mit mind. 20 mm Fuge und Schotterrassen. 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 private Flächen für Stellplätze  
 3.2 private Parkplätze  
 3.3 überdachte Stellplätze (Carport)  
 3.4 Flächen für Nebengebäude und Garagen  
 3.5 Tiefgaragenabfahrt ohne Überdachung. Die Abfahrt ist im gekennzeichneten Bereich in das anstehende Gelände so zu integrieren, dass die äußeren Abfahrtsränder vollständig mit Oberboden angedeckt und befestigt sind. Ein Heraussetzen von Betonsteinen ist unzulässig.  
 3.6 Aufstellfläche für Feuerwehr. Dieser Bereich ist als befahrbare Rasenfläche (Rasenwaben, etc.) zu begrünen.  
 3.7 Aufstellfläche für Wohnmobile. Dieser Bereich ist als befahrbare Rasenfläche (Rasenwaben, etc.) zu begrünen.  
 3.8 Garagen und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind nur in den dafür vorgesehenen Flächen gemäß Ziffer 3.1 bis 3.3 und 3.5 sowie innerhalb der Baugrenzen in den Teilbereichen 3(1) und Teilbereich 5 zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.  
 3.9 Die Anzahl von Stellplätzen richtet sich nach der Garagen- und Stellplatzverordnung der BayBO (GaStellV).  
 3.10 Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Transformatorstation. 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 höchst untenstehender Pflanzliste zu pflanzen. Die Lage des Baumstandortes darf unter Berücksichtigung der Nutzung um bis zu 5 m von der in der Planzeichnung abweichen.  
 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 Bebauungsrandlinie im Westen zwingend einzuhalten.  
 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.  
 4.1.4 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 Einzelbaumstatus) 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 Baumarten: Nutzf- und Pflanzgärten dar, in denen es keine Beschränkungen gibt. Unter Baumpflanzgärten 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 Ausgefällene Gehölze sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen haben den Güteanforderungen der entfallenen Bepflanzung zu entsprechen.  
 4.6 Die unbaubaren 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 Baugrängen 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 vom 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 Private Winterwanderweg und Loipe. Die Fläche ist als Extensivwiese zu pflegen.  
 4.11 Öffentliche 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 Einzinzunungen nur im Rahmen der Gestaltung von Bauern- und Nutzgärten zulässig. Dazu ist innerhalb des Hoteldorfes 1 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. Hartholz-, 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 Fußweges) erforderlich sind. In diesem Fall sind die Zaunanlagen durch eine Hinterpflanzung mit Gehölzen abzudecken.  
 4.13.4 Einzinzunungen, die aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht, d.h. zur Vermeidung von Unfällen erforderlich sind, sind im Vorhabengebiet generell zulässig und in Holz auszuführen.  
 4.13.4.1 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 Geltungsbereiches des Bebauungsplans:  
 Ausgleichsfläche A1  
 Der erforderliche Ausgleich, der im Rahmen der Hotelenerweiterung "Gut Steinbach" anfällt, wird innerhalb des Geltungsbereiches 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 Extensivwiese. 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 Ausleuchtung 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 Nachtschaltung mit Bewegungsmelder vorzusehen.  
 5.2.3 Vogelschutz: 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 Vogelschützern Hrg., 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 Ortsatzungsatzung 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 Rühpolding, Angaben in müNN; Höhenlinienabstand 0,5m  
 2. Flurgrenzen gemäß Amtlicher Digitaler Flurkarte, Stand 2021; Koordinatensystem UTM-32  
 3. Gebäude, Bestand (Darstellung entsprechend der aktuellen Digitalen Flurkarte)  
 4. Vorschlag für aufzubauende 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 bautechnische Versickerung über eine belüftete Oberbodenschicht anzustreben. Wenn die Dachdeckung 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. Gewässerentlastung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserentlastungsverordnung (NWFFV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENÖG) bzw. in das Grundwasser (TRENWG) 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 Entwässerungsatzung 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 Starkregeneignissen im Zuge des Klimawandels kann es auch im Planungsgebiet zu Überschwemmungen kommen. Es wird empfohlen, Kellerkellerräume und Kelleröffnungen bis zu einer Höhe von 30cm über Flur Grundwasserdruck 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 DöSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde.  
 12. Kabel und Kabelverläufe: Für neu zu verlegende Kabel werden die üblichen Zonen von 0,5 m Breite und 0,7 m Tiefe benötigt. Erforderliche Kabelverläufe auf privaten Flächen gegenüber sind von den Winderntien 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 ..... die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom ..... einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplans in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Gemeinde Reit im Winkl, den .....

Matthias Schlechter, 1. Bürgermeister Siegel

Ausgefertigt, Reit im Winkl, den .....

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 ..... ortsüblich bekannt gemacht.  
 Die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Reit im Winkl, den .....

Matthias Schlechter, 1. Bürgermeister Siegel

Gemeinde Reit im Winkl  
 Landkreis Traunstein

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

Entwurf  
 Änderungen im Vergleich zum Vorentwurf rot markiert

erstellt: 26.09.2023  
 geändert: 09.04.2024

Beauftragter: Bad Kohlgrub, den 09.04.2024  
 Bearbeiterin: Dr. U. Probst-Haider  
 Dipl.-Ing. B. Reiser Bad Kohlgrub, den 09.04.2024

Dr. Ulrike Probst-Haider

**AGL**  
 Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung GmbH  
 Institut für Ökologische Forschung

HRB 299685  
 Geschäftsführung: Prof. Dr. Dipl.-Ing. Ulrike Probst-Haider  
 Stadtplanerin S.N.L. Freie Landschaftsarchitekten BOLA  
 Geltingweg 1  
 82433 Bad Kohlgrub  
 fon 0049-090845-72 630  
 office@agl-probst.de | www.agl-probst.de