



### 1. Legende für zeichnerische Festlegungen für das Vorhaben

- 1. Überbaubare Grundstücksfläche**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans / VEP
  - Grenze der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze, Abgrenzung der Baufelder)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung; Abgrenzung der Teilbereiche 1 bis 5 mit unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung; Abgrenzung von Bereichen innerhalb der Baufenster mit unterschiedlichen Bezugshöhen für die Situierung der OK FFB
  - Verbindliche Maße, Angabe in Meter
- 2. Verkehrserschließung, Stellplätze und Nebenanlagen**
  - Öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie; asphaltiert
  - öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung; Fußweg; wasserdrainagefähig als Rasenpflaster oder wassergebundene Decke
  - Private Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie; teilweise vollbefestigt gemäß Ziffer 2.4 (Aufbau der Fahrwege)
  - private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung; Dorfplatz; wasserdrainagefähig als Rasenpflaster oder wassergebundene Decke
  - Private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung; Fußweg; wasserdrainagefähig als Rasenpflaster oder wassergebundene Decke
  - private Flächen für Stellplätze, wasserdrainagefähig
  - private Parkplatzfläche, wasserdrainagefähig
  - überdachte Stellplätze (Carport)
  - Aufstellfläche für Feuerwehr, wasserdrainagefähig
  - Flächen für Nebengebäude und Garagen
  - Tiefgaragenabfahrt ohne Überdachung. Die Abfahrt ist im gekennzeichneten Bereich in das anstehende Gelände so zu integrieren, dass die OK der äußeren Abfahrtsränder vollständig mit Oberboden angegedekt und begrünt sind. Ein Herausstellen von Betonteilen ist unzulässig.
  - Aufstellfläche für Wohnmobile; befahrbare Rasenfläche (Rasenwaben, etc.)
  - Caravan
  - Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Transformatorstation
- 3. Freiflächen**
  - zu erhaltender Einzelbaum
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - zu pflanzender Einzelbaum
  - zu pflanzender Obstbaum
  - Private intensiv genutzte Grünfläche inkl. erforderlicher privater Erschließungswege
  - Private extensiv gepflegte Wiesenfläche
  - Fläche für die Landwirtschaft
  - Öffentlicher Winterwanderweg und Loipe
  - Private Wasserfläche / Retentionsfläche
  - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
    - Fläche A1 als Ausgleich für vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gut Steinbach" mit seiner 1. Änderung
    - Fläche A2 als Ausgleich zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Am Steinbachweg"
    - Fläche A3 als Ausgleich zur 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Gut Steinbach"
- 4. Hinweise und Sonstiges**
  - Grundstücksgrenze mit Flurnummer (Bestand) und derzeit in Vermessung befindliche neue Grundstücksgrenzen
  - Gebäude, Bestand (Darstellung entsprechend der aktuellen Digitalen Flurkarte)
  - Vorschlag für aufzuhebende Grundstücksgrenze
  - geplante Grundstücksgrenze
  - geplante Gebäude (beispielhafte Darstellung von Lage, Gebäudestellung und Dimensionierung)

### 2. Textliche Festlegungen für das Vorhaben

In Konkretisierung für das Vorhaben gelten zusätzlich zu den Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gut Steinbach" nachfolgende Mindestanforderungen.

#### 2.1 Gebäude

2.1.1 Es werden folgende Mindestanforderungen an die Gebäude in den einzelnen Teilbereichen festgesetzt. Dabei wird die Mindest-Wandhöhe angegeben an der Traufseite in Meter, gemessen von OK Fertigfußboden Erdgeschoss bis Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut. Die OK Fertigfußboden Erdgeschoss darf max. 0,45 m über der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenkote in m üNN liegen.

Teilbereich	Mindest-Grundfläche	Maximale Grundfläche	Mindest-Wandhöhe	Maximale Wandhöhe	Mindestanzahl Gebäude	Mindest-Bettenzahl
Teilbereich 1 (1) Gut Steinbach Hotel und SPA, Restaurant	Bestand		Bestand		Bestand	127
Teilbereich 1(2) Anlieferung	gemäß Baugenehmigung vom 20.07.2021					
Teilbereich 2 Empfangsbereich/Hotellounge mit mind. 25 Sitzplätzen	Bestand		Bestand		Bestand	keine
Teilbereich 3(1) Hoteldorf I Wohnungen für Betriebsleiter und Hotelpersonal, Austragsgebäude; Typ A; Typ C;	200 m <sup>2</sup> 44 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup> 180 m <sup>2</sup>	6,00 m 5,00 m	7,50 m 6,50 m	4 1	keine keine
Teilbereich 3(2) Hoteldorf I Beherbergung Typ A	200 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	6,00 m	7,50 m	2	28
Teilbereich 3(3) Hoteldorf I Beherbergung Typ B	80 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	4,50 m	6,00 m	3	12
Teilbereich 4 Hoteldorf II Beherbergung Typ B	80 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	4,50 m	6,00 m	7	40
Teilbereich 5 Hoteldorf III Beherbergung Typ B	80 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	4,50 m	6,00 m	5	32
<b>Summe Mindest-Bettenzahl:</b>						<b>239</b>

- 2.1.2 Für den Empfangsbereich / Hotellounge ist folgende Nutzungsverteilung der Räume vorgesehen, die sich insbesondere wie folgt verteilen:  
Erdgeschoss: insbesondere Rezeption, Empfang, Büro, Technik- und Lagerräume  
Obergeschoss: insbesondere Büro, Bar, Hotellounge
- 2.1.3 Im Hoteldorf I Teilbereich 3(1) und 3(2) werden die Hauptgebäude mit mind. 2 Vollgeschossen errichtet. Im Teilbereich 3(3) werden die Hauptgebäude 2-geschossig ausgeführt.
- 2.1.4 Im Hoteldorf II und III (Teilbereich 4) werden alle Hauptgebäude 2-geschossig ausgeführt.

#### 2.2 Dach- und Fassadengestaltung

- 2.2.1 Um den Bauernhauscharakter der Gebäude sicherzustellen, gelten in Ergänzung zu den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Dach- und Fassadengestaltung die nachfolgenden Festlegungen.
- 2.2.2 In den Teilbereichen 3 bis 5 werden die Hauptgebäude in einer traditionellen, klassischen Hofaufteilung mit einem Vor- und Rückgebäude errichtet und die Fassade in einem in der Region üblichen, ausgewogenen Verhältnis von verputzten und holzverschalten Wandflächen gestaltet.
- 2.2.3 Zur Unterstreichung des Bauernhauscharakters erhält mindestens die Hälfte der Gebäude in den Hoteldörfern (Teilbereiche 3 bis 5) einen Balkon.
- 2.2.4 Das Empfangsgebäude (Teilbereich 2) wird in Massivbauweise ausgeführt, wobei die Erdgeschossfassade weiß verputzt und das Obergeschoss in traditioneller Holzbauweise errichtet wird.
- 2.2.5 Die Hauptgebäude im gesamten Vorhabensgebiet werden in offener Bauweise als langgestreckte, liegende Baukörper mit waagerechter Gliederung (zum Beispiel durch Balkone, geschobene Holzverschalung, etc.) ausgebildet.
- 2.2.6 Die Gebäude sind als parallele und rechteckige Baukörper mit einem Seitenverhältnis von mindestens 4:5 vorgesehen. Die Firstrichtung erfolgt parallel zur Gebäudelängsrichtung.
- 2.2.7 An- und Nebenbauten werden an das Hauptgebäude gestalterisch angegliedert.
- 2.2.8 Die Dachüberstände an Haupt- und Nebengebäuden werden wie folgt ausgebildet:  
an Hauptgebäuden:  
vorderer Giebel mind. 1,50 m  
hinterer Giebel mind. 0,50 m  
an den Traufen mind. 1,00 m  
an Garagen und Nebengebäuden:  
vorderer Giebel mind. 1,00 m  
hinterer Giebel mind. 0,50 m
- 2.2.9 Tore, Außentüren, Fenster und Fensterläden werden in Holz ausgebildet.
- 2.2.10 Tür- und Fensteröffnungen werden in einem ausgewogenen Verhältnis zur Wandfläche stehen, wobei die Wandflächen an jeder einzelnen Wand überwiegen müssen. Größe und Anordnung der Wandöffnungen werden so gewählt, dass sich insgesamt ein harmonisches Bild der Fassade ergibt. Viele verschiedene Fensterformen werden vermieden.
- 2.2.11 Balkone werden in heimischem Holz ausgeführt und in Form und Größe dem Gebäude angepasst. Balkone dürfen nicht über das Vordach hinausragen.
- 2.2.12 Ausnahmen von den Festsetzungen gemäß Ziffer 2.2.1 bis 2.2.11 können im Einzelfall - mit Zustimmung der Gemeinde - zugelassen werden.

### 2.4 Verkehrsflächen

- 2.4.1 Bei den öffentlichen Verkehrsflächen zur Binnenschließung des Hoteldorfes werden max. 3,50 m der Fahrbahnbreite vollversiegelt (z.B. Asphalt oder Kiesmastix) und die erforderlichen Bankette mit max. 1,50 m beidseitiger Gesamtbreite in einem wasserdrainagefähigen Belag (z.B. Schotter oder Rasenfugenpflaster) ausgeführt.
- 2.4.2 Beispielaufbau der Fahrwege der öffentlichen Verkehrsflächen zur Binnenschließung des Hoteldorfes (unmaßstäbliche Skizze)



### 2.3 Betriebsbeschreibung und Schallschutz

- 2.3.1 Außenterrassen im Teilbereich 1 werden an der West- und Südwestseite des Hotelgebäudes und im Teilbereich 2 an der West- und Südseite situiert.
- 2.3.2 Der Betrieb und die Bewirtung der Außenterrassen wird von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr eingestellt.
- 2.3.3 Täglich sind für den Warenverkehr (Wäsche, Lebensmittel) maximal zwei Lkw-Fahrten mit der Verladung von max. 5 Rollcontainern und 3 Paletten an der Lieferzone an der Ostseite des Hotels Gut Steinbach (Teilbereich 1) zugelassen.

### 2.5 Zeitablauf für die Umsetzungsverpflichtung / Baureihenfolge

- 2.5.1 **Phase 1:** Das Hoteldorf II (Teilbereich 4) und der Empfangsbereich/Hotellounge (Teilbereich 2) werden jeweils innerhalb von 3 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplans bezugsfertig hergestellt.
- 2.5.2 **Phase 2:** Das Hoteldorf I (Teilbereich 3) wird innerhalb von 7 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplans bezugsfertig hergestellt.
- 2.5.3 **Phase 3:** Das Hoteldorf III (Teilbereich 5) wird innerhalb von 7 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplans bezugsfertig hergestellt.



### 2.6 Ausgleichsflächen

2.6.1 Der Ausgleichsbedarf zum Vorhaben Hoteldorf Gut Steinbach (Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans / VEP "Gut Steinbach") wird innerhalb des Geltungsbereiches bereitgestellt (Fläche A1 und A3). Die Ausgleichsmaßnahmen sehen die Entwicklung einer Streuobstwiese sowie einer artenreichen Extensivwiese vor. Näheres dazu regelt die Begründung mit Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gut Steinbach".

Gemeinde Reit im Winkl  
Reit im Winkl, den .....

Matthias Schlechter, 1. Bürgermeister

Siegel

Gemeinde Reit im Winkl  
Landkreis Traunstein

## Vorhaben- und Erschließungsplan zur 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integrierter Grünordnungsplanung "Gut Steinbach"

Entwurf  
Es wurden keine Änderungen im Vergleich zum Vorentwurf vorgenommen.

erstellt: 26.09.2023  
geändert: 09.04.2024

**Vorhabenträger:**  
Graf von Moltke Betriebs KG  
Steinbachweg 10  
83242 Reit im Winkl

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

Bad Kohlgrub, den 09.04.2024

*Dr. Ulrike Pröbstl-Haider*  
Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

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

HRB 289685  
Geschäftsführung: Prof. Dr. Dipl.-Ing. Ulrike Pröbstl-Haider  
Stadtplanerin SRL, Freie Landschaftsarchitektin BDLA

Geltweg 1  
82433 Bad Kohlgrub  
fon 0049-(0)8845-75 72 630  
office@agl-proebstl.de | www.agl-proebstl.de

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

M 1:1.000