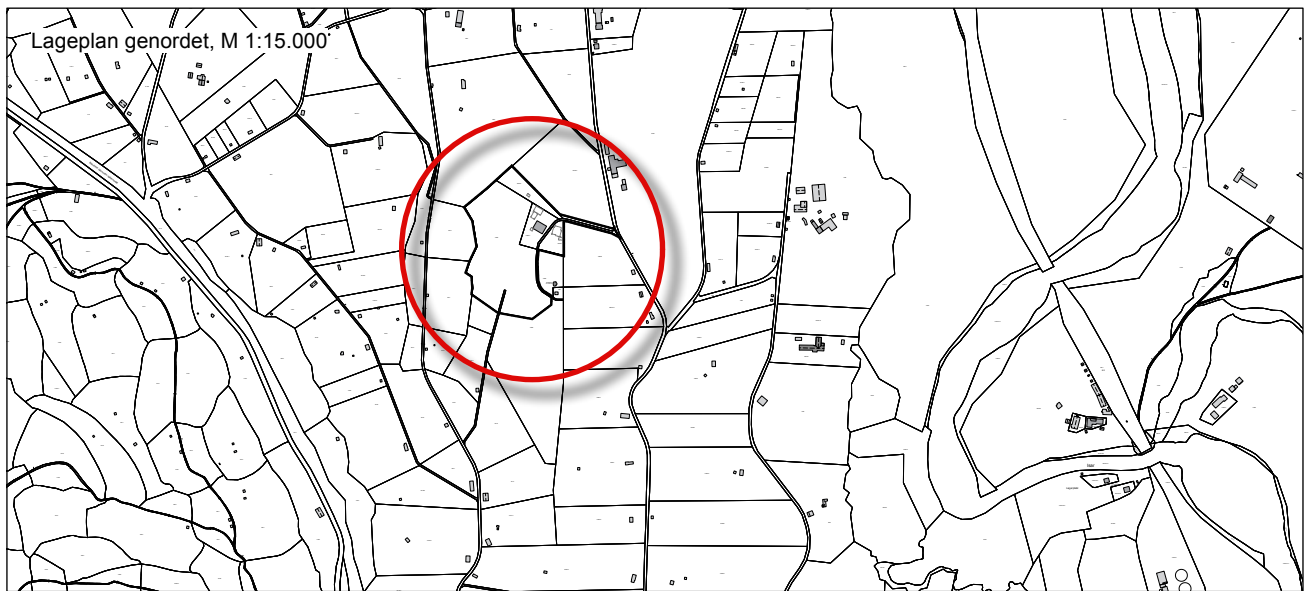


TEIL A: PLANZEICHNUNG IM M : 1.000, FESTSETZUNGEN UND
HINWEISE DURCH PLANZEICHEN, VERFAHRENSVERMERKE



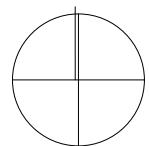
MARKT MITTENWALD

BEBAUUNGSPLAN NR. 43

SONDERGEBIET "HOTEL TONIHOF"

vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB

Entwurf



0 m

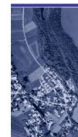
50 m



Mittenwald, den 16.07.2026

M 1 :1000

AGL



Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung GmbH

Gehmweg 1
82433 Bad Kohlgrub
office@agl-gmbh.com

Tel.: 08845 75 72 630

AKFU
Architekten und Stadtplaner

Friedenstraße 21b D-82110 Germering
T.: +49 089 6142400 40 F.: +49 089 6142400 66
mail@akfu-architekten.de www.akfu-architekten.de



Planzeichnung M 1:1.000

Der Markt Mittenwald erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9, 10, 12 Baugesetzbuch (BauGB)
 - des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
 - der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
 - des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSCHG)
 - der Art. 4 Abs. 2 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

diesen von AKFU Architekten, Germering, und AGL, Bad Kohlgrub, gefertigten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 43 Sondergebiet "Hotel Tonihofer" gem. § 12 BauGB als

SATZUNG.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im M 1 : 1000**
Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen, Verfahrensvermerke
- Teil B - Festsetzungen und Hinweise durch Text
beigefügt sind:
- Teil C - Begründung
- Teil D - Umweltbericht
- Teil E - Vorhaben- und Erschließungsplan

A. I FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

I.1 Art der baulichen Nutzung

- I.1.1 **SO** Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der
Hotel Tonihofer Zweckbestimmung "Hotel Tonihofer"

I.2 Maß der baulichen Nutzung

- I.2.1 GR 13.800 qm max. zulässige Grundfläche (z.B. 13.800 qm)
- I.2.2 FH 1009,60 m ü.NHN max. zulässige Firsthöhe in Meter in Meter über NHN
(z.B. 1009,60 m ü. NHN)
- I.2.3 OK 1003,50 m ü.NHN max. zulässige Oberkante baulicher Anlagen in Meter über NHN
(z.B. 1003,50 m ü. NHN)
- I.2.4 $\oplus$ OK 1002,00 m ü.NHN maximal zulässige Höhe angrenzendes Gelände in Meter über NHN
(z.B. 1002,00 m ü. NHN)

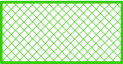
I.3 Überbaubare Grundstückflächen

- I.3.1  Baugrenze
- I.3.2  Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der Nutzung
(Höhe baulicher Anlagen, Höhe angrenzendes Gelände, Dachform)

I.4 Verkehrsflächen

- I.4.1  Verkehrsfläche: öffentlich gewidmeter Feld- und Waldweg
- I.4.2  Straßenbegrenzungslinie
- I.4.3  private Verkehrsfläche

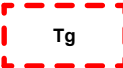
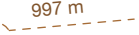
I.5 Grünordnung

- I.5.1  Baumbestand zu erhalten
- I.5.2  Baum zu pflanzen, siehe Liste Nr. 3
- I.5.3  Gehölzgruppe zu pflanzen, siehe Liste Nr. 4
- I.5.3  private Grünfläche Typ1
Dachbegrünung unterbaut: Entwicklungsziel mehrschürige Mähwiese mit Erschließungsflächen innerhalb der Hotelanlage
- I.5.4  Private Grünfläche Typ 2:
Entwicklungsziel mehrschürige Mähwiese ohne Unterbauung mit Erschließungsflächen innerhalb der Hotelanlage
- I.5.5  Private Grünfläche Typ 3:
Entwicklungsziel Rasenflächen (Liegewiese)
- I.5.6  Private Grünfläche Typ 4:
Entwicklungsziel Rasenflächen mit Gehölzen und Zierpflanzungen
- I.5.7 k.A. Private Grünfläche:
Niederschlagswasserversickerung/ Retentionsflächen
- I.5.8  Extensive Dachbegrünung mit spezieller Artenmischung
(Spezielle Substratauflage mit 6 bis 10 cm)
- I.5.9  Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
Feuerwehruzufahrt, Feuerwehraufstellfläche, Wendeplatz Feuerwehr

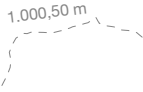
I.6 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- I.6.1  Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Ausgleichsfläche AF1 bis AF5

I.7 Sonstige Festsetzungen

- I.7.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- I.7.2 FD nur Flachdach zulässig
- I.7.3 SD 17° - 23° Satteldach mit zulässiger Dachneigung (z.B. 17° bis 23°)
- I.7.4 PV Photovoltaikanlage zulässig
- I.7.5  Firstrichtung zwingend
- I.7.6  Fläche für Tiefgarage
- I.7.7  Bereich für Tiefgaragenein- und ausfahrt
- I.7.8  Höhenlinie geplant mit Angabe der Höhe in Meter ü. NHN
- I.7.9  Maßangabe in Meter (z.B. 7,0 m)

A.II HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

II.1		bestehende Flurstücksgrenze
II.2	100	Flurstücksnummer
II.3		aufzuhebende Flurstücksgrenze
II.4		bestehendes Gebäude
II.5		abzubrechendes Gebäude
II.6		Höhenlinien Bestand mit Angabe der Höhe in Meter ü. NHN
II.7		Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
II.9		geplanter Hauptzugang
II.10		geplante private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Hauptfußwegeverbindung innerhalb der Hotelanlage

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Marktgemeinderat Mittenwald hat in der Sitzung vom die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 43 "Sondergebiet Hotel Tonihofer" beschlossen. Der Beschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 43 "Sondergebiet Hotel Tonihofer" mit Begründung und Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom, und des Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Fassung vom hat gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom bis stattgefunden.
4. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 43 "Sondergebiet Hotel Tonihofer" mit Begründung und Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom und der Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
5. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 43 "Sondergebiet Hotel Tonihofer" mit Begründung und Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom, und zum Vorhaben- und Erschließungsplan, in der Fassung vom , hat gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom bis stattgefunden.
6. Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 43 "Sondergebiet Hotel Tonihofer" mit Begründung und Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom und den Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
7. Ausgefertigt: Mittenwald, den

(Siegel)

.....
Enrico Corongiu, Erster Bürgermeister

8. Die ortsübliche Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 43 "Sondergebiet Hotel Tonihofer" mit Begründung und Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom, und der Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom werden seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten im Rathaus des Marktes Mittenwald zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und sind auf der Homepage des Marktes veröffentlicht. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 und § 215 Abs. 1 u. 2 BauGB ist hingewiesen worden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 43 "Sondergebiet Hotel Tonihofer" tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Mittenwald, den

(Siegel)

.....
Enrico Corongiu, Erster Bürgermeister