

A. Planzeichnung

B. Festsetzung durch Planzeichen

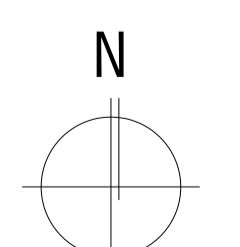
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
SO Sondergebiet nach § 11(2) BauNVO
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
0,35 max. zulässige Grundflächenzahl, hier: 0,35
- II max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, hier 2
WH max nach Planeintrag hier: 770,0 über Normalnull
- 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
g geschlossene Bauweise
Baugrenze
- 4. Geschossigkeit und Wandhöhen
U=VII zul. Vollgeschosse, hier Untergeschoss + 7 Vollgeschosse
WHmax maximal zulässige Wandhöhe, bezogen auf N.N., hier 790,0m U.N.N.
I 31,0m maximal ein Geschosse, hier mit einer max. zul. Wandhöhe von 3,5m ab Oberkante Fussboden des Zugangsgeschosses bis zur Attika bzw. Schnittpunkt Wand und Dachhaut
- 5. Nutzungsschablone
Abgrenzung der Baufelder mit unterschiedlich maximal zulässigen Geschossen
- 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie für öffentliche Verkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie für private Verkehrsflächen
private Verkehrsfläche - Fahrbahn
private Verkehrsfläche - Gehweg
private Verkehrsfläche - Hauszugang
Waldweg Bestand
Waldweg geplant
SI Fläche für Stellplätze (im Freien)
Geländestützmauer
Freiterrasse
- 7. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15,16 u. 25)
private Grünfläche / Gartengrün / Wiesenflächen
private Grünfläche / Vorgartengrün / Stauden und Sträucher
Baum zu erhalten
Laum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten; Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3kv, StU 18-20cm Standort im Umkreis von 5m variabel
Gehölzbestand zu erhalten; Entwicklung / Erhalt von Biotopbäumen als Überhälter, für den restlichen Bestand ist periodisches und abschnittsweise auf Stock setzen zulässig. (Umtriebszeit 5-10 Jahre, Abschnitte von max. 25m Länge)
Waldfläche zu erhalten
- 8. sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "SO Ferienpark Geyserspark"
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches anschließender Bebauungspläne, hier BPlan "SO Freizeit Geysersberg"
besteh. Grundstücksgrenze
30 Hausnummer
504 Flurnummer
Geländesprung (I - II Geschosse)
774 Höhenlinie, hier 774 u. N.N.
(vorh.) Böschung
vorh. Bäume
besteh. Gebäude
besteh. Gebäude, denkmalgeschützt
vorh. Versorgungsleitungen

C. Festsetzung durch Text

- § 1 Bestandteile**
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan besteht aus der Planzeichnung (A), den Festsetzungen durch Planzeichen (B) und den Festsetzungen durch Text (C) in der Fassung vom 30.11. 2020. Die Begründung (30.11. 2020), der Umweltbericht (30.11. 2020), sowie die Bestand- und Eingriffsermittlung (30.11. 2020) sind beigelegt.
- § 2 Geltungsbereich**
Der räumliche Geltungsbereich für die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "SO Ferienpark Geysersberg" ergibt sich aus der Planzeichnung.
§ 3 Art der baulichen Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Es werden für die Art der baulichen Nutzung folgende Festsetzungen getroffen:
(1) Es wird ein Sondergebiet nach § 11 (2) BauNVO festgesetzt.
(2) Es sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
 - Hotel und Hotelappartements
 - Ferienwohnungen i.S. des § 13a BauNVO
 - Läden zur Versorgung des Gebietes
 - Anlagen zur Kinderbetreuung
 - Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO
- (3) Folgende Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig:
 - sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kulturelle, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigtenpersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
 - Räume für Heilberufe
- § 4 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
(1) Zahl der max. zul. Geschosse nach Planeintrag: z.B. U+VII (hier: ein Untergeschoss + sieben Vollgeschosse)
Auch nur zw. sichtbare Untergeschosse werden als (Voll-) Geschosse gerechnet.
(2) Grundflächenzahl nach § 16 (2) BauNVO: GRZmax. 0,35
(3) Wandhöhen
Max. zulässige Wandhöhen (ü.N.N.) nach Planeintrag.
Maßgeblich ist der Schnittpunkt der (Aussen-)Wand mit der Dachhaut bzw. Oberkante Attika.
Technische Aufbauten wie Aufzugsüberfahrten o.ä. können bis zu 3m höher geführt werden, Kamine bis zu 5m.
- § 5 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 bzw. § 23 BauNVO)**
(1) Für das Sondergebiet wird geschlossene Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäude über 50m Länge zulässig ohne seitlichen Grenzabstand. Brandschutzrechtliche Anforderungen an die Gebäude bleiben hiervon unberührt.
(2) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Außerhalb der Baugrenzen sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zulässig.
(3) Untergeordnete Gebäudetypen, Vorbauten im Sinne des Art. 6(8) BayBO dürfen über die Baugrenze bis zu 1,5m vortreten.
- § 6 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
(1) Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
(2) Stellplätze sind nur in den festgesetzten Flächen zulässig.
(3) Die erforderlichen Stellplätze sind nach der Stellplatzsatzung der Stadt Freyung zu ermitteln.
- § 7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 4 BauGB)**
(1) Die Ausdehnung befestigter Flächen ist auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen.
(2) Zulässige Beläge für Verkehrsflächen (Fahrbahn und Gehwege):
 - Asphaltbelag
 - Pflasterbelag (Granit, Beton)
- (3) Fußwege im Waldbereich sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
(4) Zulässige Beläge für Stellplätze (im Freien): ausschließlich versickerungsfähige Beläge
Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Dränpflaster, wassergebundene Decken
(5) Die Verkehrsflächen sind jederzeit für Rettungskräfte u. Rettungsfahrzeuge uneingeschränkt freizuhalten.
- § 8 Grünordnung**
(1) Bei genehmigungspflichtigen baulichen Anlagen sind entsprechende Freiflächengestaltungspläne dem Bauantrag beizufügen.
(2) Bei der Eingrünung / Freiflächengestaltung sind ausschließlich standortgerechte autochthone Pflanzsorten bzw. Baumarten (Vorkommensgebiet 3 Südostdeutsches Hügel- und Bergland) zu verwenden.
(3) Im Stellplatz- und Straßenbereich sind auch weitere stadtklimaresistente Laubbäumen und -sorten zulässig. Die Beseitigung von Gehölzen hat außerhalb der Vogelbrutzeit zu erfolgen - also keine Gehölzentrümmen im Zeitraum März bis September.
(4) Gehölze, deren Erhaltung festgesetzt ist, sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.
(5) Bei eingetretenen Schäden an abgängerigen Bäumen erfolgt Ersatzpflanzung gemäß den Vorgaben für festgesetzte Bepflanzungen im näheren räumlichen Umfeld des Baumstandortes.
(6) Zum Schutz der zu erhaltenden Gehölzbestände bzw. Einzelbäumen ist bei an diese Strukturen angrenzenden Baumaßnahmen während der Bauphase ein Bauzaun aufzustellen.
(7) Bei Baumaßnahmen im Waldbereich sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen.
(8) Festgesetzte Baumpflanzungen:
Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3kv, StU mind. 18-20cm Standort im Umkreis von 5m variabel; Pflanzung in jeweils mindestens 10 m² offenen und mindestens 16 m² durchwurzelbarem Boden; im Bereich bisher befestigter Flächen ist ein Boden austausch bis auf den gewachsenen Unterboden vorzunehmen; der Austausch muss auf der gesamten Baumreihe erfolgen.
das Anpflanzen von buntlaubigen Laubbäumen und nicht-heimischen und standortfremden Nadelgehölzen ist unzulässig. Der Nadelbaumanteil an den Baumpflanzungen darf in privaten Grundstücken 5% der gepflanzten Gehölze nicht überschreiten. Die zu erhaltenden Waldflächen bleiben davon unberührt.
(9) Fassadenbegrünung: Fassadenbegrünung wird empfohlen. Mindestpflanzqualität: 2kv, mehrtriebig, 60 - 100 cm groß
Artgerechte Wuchshilfen z.B. Spalier sind zulässig.
(10) Als Einfriedung sind freiwachsende Hecken aus standortheimischen Gehölzen oder hinterpflanzte Holzlaternen-, Metall- und Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig. Durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig (es sind ausschließlich Punktfundamente zulässig). Der Abstand zwischen Boden und Zaunfeld muss mind. 15cm betragen.
- § 9 Gebäudegestaltung**
(1) Dachform: Es sind Flachdächer zulässig, extensiv begrünt oder als Kiespressdach.
(2) Fassaden: Zulässig sind Putzfassaden und Fassadenverkleidungen mit Faserzementplatten. Holzfassaden bzw. Holzverkleidungen sind, soweit entspr. Brandschutzvorschriften eingehalten werden, ebenfalls zulässig. Grelle Farböne und glänzende Materialien sind nicht zulässig. Eine Begrünung von Fassaden ist ebenso zulässig, soweit sie den entspr. grünordnerischen Festsetzungen entspricht.
- § 10 Höhenlage der Gebäude und Geländegestaltung**
(1) Die Gebäude bzw. Gebäudeabschnitte sind so im Gelände zu positionieren, daß die Oberkante des Erdgeschossfussbodens gemäß Planeintrag zu liegen kommt; Abweichungen von +/- 0,25 m sind zulässig.
(2) Das Gelände ist möglichst weich zu gestalten, d.h. möglichst ohne künstliche Geländesprünge und Absätze. Soweit statisch erforderlich sind Geländestützmauern bis zu einer Höhe von 1,5m ausnahmsweise zulässig.
- § 11 Beleuchtung**
In Waldflächen ist die Errichtung zusätzlicher, dauerhafter Beleuchtungseinrichtungen nicht zulässig. Die Errichtung neuer Beleuchtungsrichtungen bleibt auf den straßennahen Bereich und das engerere Umfeld von Gebäuden und Stellplatzanlagen beschränkt. Ein Einstrahlen der Waldfrondbereiche und der Gehölzbestände ist nicht zulässig.
- § 12 Regenwasserrückhaltung**
Das auf privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zur Verzögerung des Oberflächenwasser- Abflusses auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen und/oder mit einem gedrosselten Ablauf verbunden mit entspr. Regenwasserrückhalteeinrichtungen an die städtische Kanalisation anzuschließen.

D. Hinweise

- 1 Freiflächengestaltung / Grünordnung**
Bei allen genehmigungspflichtigen baulichen Anlagen ist ein entsprechender Freiflächengestaltungsplan dem Bauantrag beizufügen.
 - 2 Landwirtschaft**
Eine ordnungsgemäße Nutzung der anschl. forstwirtschaftlichen Flächen ist zu dulden - ebenso evtl. davon ausgehende Immissionen (Geruch, Staub, Lärm...)
Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.
 - 3 Baumsturzzone**
Bei allen (neuen) baulichen Anlagen sind entspr. Baumsturzzone zu beachten.
Soweit Bauwerke in der Baumsturzzone (30m) liegen, sind die Dächer baumfallischer verstärkt auszubilden. Zusätzlich ist eine Haftungsausschlussklärung ggü. den Waldeigentümern und ggü. den Behörden auszustellen.
 - 4 Bayernwerk AG**
Vorhandene Versorgungsleitungen im Planungsgebiet sind zu beachten und dürfen nicht beeinträchtigt werden.
Auch nur zw. sichtbare Versorgungsleitungen werden als (Voll-) Versorgungsleitungen angesehen.
Auf entspr. Unfallverhütungsvorschriften wird hingewiesen.
Bei Neupflanzungen sind entspr. Sicherheitsabstände (je 2,5m) einzuhalten bzw. zu beachten.
Der Schutzbereich für Kabeltrassen beträgt bei Aufgrabungen je 2,5m beidseitig der Trasse.
 - 5 Feuerwehr**
Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten. Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen oder Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschl. ihrer Zufahrten müssen den entspr. Richtlinien und der DIN 14090 entsprechen. Die private Zufahrtsstraße wird als Feuerwehrzufahrt deklariert, um eine ungehinderte Zufahrt für Rettungsdienst und Feuerwehr sicher zu stellen. Aufstiegsfahrzeuge für das Drehleiter-Fahrzeug dürfen nicht zugesperrt sein. Die Löschwasser- und -versorgungsleitungen sind zu auszulassen, dass bei gleichzeitiger Benutzung der nächstgelegenen Überflurhydranten nach DIN 3222 ein Förderstrom von insgesamt 1600 l/min über 2 Stunden bei einem Hydrantenausgangsdruck von 2,5 bar erreicht wird. Der Abstand von Hydranten untereinander darf nicht größer sein als 150m. Sie müssen ausserhalb des Trümmerschutts als Fahrbahnrand eingebaut werden.
Evtl. freigelegte Leitungen dürfen erst nach fachtechnischer Überprüfung wieder verlegt werden.
 - 6 Telekom**
Im Planungsgebiet liegen Telekommunikationsanlagen der Telekom.
Vor Tiefbauarbeiten über bzw. in unmittelbarer Nähe ist das zuständige Ressort der Telekom zu verständigen.
 - 7 Wasserwirtschaft**
Bei Geländeschnitten ist mit Hang- und Schichtwasserzutritten zu rechnen sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser. Der Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.
 - 8 Müllabfuhr**
Für die Bauanlage sind entspr. Abholstellen an der öffentl. befahrbaren Straße bereitzustellen (3-Tonnensystem).
 - 9 Schallschutz**
Sofort im Geltungsbereich Neugenehmigungen, Erweiterungen od. wesentliche Änderungen von Betrieben beantragt werden, ist auf Anforderung der zuständigen Genehmigungsbehörde im Rahmen des Entsch. genehmigungsverfahrens die Vorlage schallschutztechnischer Gutachten notwendig. Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3. der TA Lärm, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschemission durch die bestehenden und geplanten Anlagen zu keinen unzulässigen anlagenbedingten Lärmimmissionen führt. Dazu sind die Beurteilungspegel unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzunehmenden Schallausbreitungsverhältnissen (Ermittlung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüssen) entspr. den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (i.d.R. nach der TA Lärm) zu ermitteln und unter Berücksichtigung der Summenwirkung der Geräusche sämtlicher anlagenbezogener Emittenten zu vergleichen mit den jeweils geltenden Immissionsrichtwerten der TA Lärm zu bewerten.
Die Schutzbedürftigkeit aller Immissionsorte im Geltungsbereich des Bebauungsplans vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche wird derjenigen eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO gleichgesetzt.
 - 10 Bodendenkmäler**
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 Abs. 1 u. 2 BayDSchG an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Naturschutzbehörde zu melden.
- ## Stadt Freyung

Bebauungsplan "SO Ferienpark Geysersberg"
- Freyung, den 2020
Stadt Freyung (Eigentl.)
- Dr. Olaf Heinrich
1. Bürgermeister
7. Ausgefertigt
Freyung, den 2020
Stadt Freyung (Eigentl.)
- Dr. Olaf Heinrich
1. Bürgermeister
8. Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans "SO Ferienpark Geysersberg" wurde am 2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Aufstellung des Bebauungsplans "SO Ferienpark Geysersberg" ist damit in Kraft getreten.
- Freyung, den 2020
Stadt Freyung (Eigentl.)
- Dr. Olaf Heinrich
1. Bürgermeister
- 
MASSTAB 1/1000
- | | | |
|------------|-------------------|------------|
| Vorwurf | EDA | Druck |
| Entwurf | Dr. Olaf Heinrich | 11.09.2020 |
| Entlassung | | 30.11.2020 |
- Planformat 950 / 994