I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

SO Hotel — Sondergebiete Erholung
Hotel und Ferienpark

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§5 Abs. 2 Nr. 1, §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO

I max. zulässige Zahl der Vollgeschosse: 1
II max. zulässige Zahl der Vollgeschosse: 2
III max. zulässige Zahl der Vollgeschosse: 3

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§9 (1) Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO

Baugrenze

4. Verkehrsflächen
§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB

private Erschließungsfläche, Stellplatzflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Straßenverkehrsflächen

5. Grünflächen
§5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB

private Grünflächen

öffentliche Grünflächen

7. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und zur Pflege der Natur und Landschaft
§5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 20,25 und Abs. 6 BauGB

Erhaltung: Bäume

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhaltung: Sträucher

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pflanzung einer 2-7 reihigen freiwachsenden Hecke aus Bäumen II. Ordnung (10%) und Sträuchern (90%).
Es ist 100% der gekennzeichneten Grundstücksfläche zu bepflanzen.
Pflanzenauswahl und Pflanzenqualität siehe IV. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Reit — Besonderer Nutzungszweck von Flächen
Fläche für Stallungen zur Esel- und Pferdehaltung
§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

II. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Bestandsgebäude — 656 Höhenlinie 1 m

332 Flurnummer — ▽655.308 m Höhenkote

Flurgrenze

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maß der baulichen Nutzung
§16 Abs. 5 BauNVO

max. GRZ 0,6

2. Gebäudgestaltung

Dachform
Satteldach, Pultdach
Untergeordnete Anbauten sind auch mit anderen Dachformen zulässig.

Dachneigung

Satteldach	20° bis 30°
Pultdach	7° bis 15°
Flachdach	

Wandhöhe
max. zulässige Wandhöhe an der Traufe

bei I:	3,50 m
bei II:	6,50 m
bei U + II:	6,50 m
bei III:	9,50 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von OK geplantem Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der bergseiten Traufe bzw. bis OK bergseitige Attika.

3. Bauweise
Im Sondergebiet SO Hotel ist eine offene Bauweise festgesetzt.

4. Garagen und Nebenanlagen, gem. Art. 6 Abs. 9
Garagengebäude, gedeckte Stellplätze und Nebengebäude für Müll-, Fahrrad- und Geräteräume sind mit einem Sattel-, Walm-, Pult- oder Flachdach auszuführen.
Die Dachneigung des Pultdaches ist der Hangneigung folgend auszuführen.

Sonstige Nebengebäude sind bis zu 75 m³ umbauter Raum auch außerhalb der Baugrenzen und privaten Erschließungsflächen zulässig.

Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. (Schotterrasen, Naturstein- bzw. Betonpflaster)
Die Zufahrten zum Grundstück sind plangemäß anzulegen, übersichtlich auszubauen und senkrecht in die für die Erschließung bestimmte öffentliche Straße einzuführen. Sie sind auf mindestens 5 m Länge mit einem von der für die Erschließung bestimmten öffentlichen Straße abgewendeten Längsgefälle von 2 % anzulegen oder es muss eine geeignete Entwässerungsrinne zur Ableitung des Oberflächenwassers hergestellt werden.

Garagengebäude, gedeckte Stellplätze und Nebengebäude für Müll- und Fahrradräume sind nur innerhalb der festgesetzten Erschließungsflächen bzw. innerhalb der Baufenster zulässig.

Offene Kfz-Stellplätze sind außerhalb der festgesetzten privaten Erschließungsflächen zulässig.

Wandhöhe
max. zulässige Wandhöhe: 3,50 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von OK Zufahrtshöhe an der Garagenaußenwand bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der Oberkante der Wand.
An der Grundstücksgrenze aneinander gebaute Garagen sind höhengleich und gestalterisch anzupassen.

Dachform und Dachneigung

Sattel-, Zeltdach:	Dachneigung: 10° - 28°
Walm-, Pultdach:	Dachneigung: 6° - 15°
Flachdach	

5. Nicht überbaubare Grundstücksfläche
Untergeordnete Anbauten sind über die Baugrenze hinaus zulässig.

6. Geländeveränderungen
Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis im Mittel bis max. 1,50 m zulässig.
Die Böschungen sind mit einem max. Böschungswinkel von 35° auszuführen.

7. Freiflächengestaltungsplan
Zum Bauantrag ist ein fachlich qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mindestens im M 1 : 500 vorzulegen, der die Eingrünung und die Befestigung der Flächen im Detail darstellt. Dieser ist von einem/r qualifizierten Landschaftsarchitekt/in zu erstellen.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1. Umsetzung, Pflanzenqualitäten, Mindestpflanzgrößen

Allgemeines

Die privaten und öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen bzw. der Gebäude fertig zu stellen. Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen.

Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen(BdB) entsprechen.

Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den privaten Grünflächen wird die Verwendung der in Punkt 2 ausgewiesenen Bäume und Sträucher festgesetzt.

Für weitere Pflanzungen können alle Ziergehölze verwendet werden, außer die in Punkt 3 beschriebenen Arten. Für frei wachsende Hecken und Gehölzgruppen Pflanzdichte 1 Stk/1,50 m².

Pflanzqualitäten

Bäume I. Ordnung:	Hochstamm, 3xv., STU 14-16 cm
Bäume II. Ordnung:	Hochstamm, 3xv., STU 12-14 cm oder Heister, 2xv., 150-200 cm
Sträucher:	2 xv., 100-150 cm bzw. 60-100 cm

2. Zu verwendende Gehölze

A) Bäume I.Ordnung

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde

B) Bäume II.Ordnung

Malus domestica	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

C) Obstbäume bzw. Nussbäume

Juglans regia (in Sorten)	Walnuß
Obstbäume (tradiionelle und krankheitresistente Sorten)	

D) Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Euonymus europaeus *	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

3. Unzulässige Pflanzenarten

Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.

4. Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen

Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Post, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

5. Pflanzenbehandlungsmittel

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.

V. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR WASSERWIRTSCHAFT

Niederschlagswasser vom Baugrundstück
Das auf den befestigten Flächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser darf nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Eine Ableitung des Oberflächenwassers muss über eine flächige Versickerung erfolgen. Nicht versickerfähiges Oberflächenwasser in den Regenwasserkanal der Stadt Regen einzuleiten.

Schmutzwasser
Die gesamte Kanalerschließung erfolgt im Trennsystem. Das häusliche Abwasser des Mischgebietes wird an das bestehende öffentliche Schmutzwassersystem der Stadt Regen angeschlossen.

VI. HINWEISE DURCH TEXT

1. Private Verkehrsflächen
Die Zufahrten zu Garagen oder privaten Stellplätzen über Straßenbegleitgrünflächen sind auf Kosten des jeweiligen Grundstückseigentümers herzustellen.

Die Zufahrten stehen bis zum durchgehenden Fahrbahnrand der für die Erschließung bestimmten öffentlichen Straße komplett in Unterhaltslast der Anlieger. Die Unterhaltspflicht gilt auch für die Teilbereiche der Zufahrten, welche auf öffentlichen Grund liegen.

Die Zufahrten zu den Grundstücken müssen im Bereich des durchgehenden Fahrbahnrandes der für die Erschließung bestimmten öffentlichen und bereits vorhandenen Straße mit einer Randeinfassung (z.B. Bordstein B6) auf 3 cm abgesenkt hergestellt werden. Das Abschlagen der Kanten ist nicht zulässig. Die Kosten sind von den Anliegern zu tragen.

Die Kosten für das eventuell erforderlich werdende Versetzen von Straßenbeleuchtungseinrichtungen sind von den jeweils betroffenen Anliegern zu tragen.

2. Hinweise zur Grünordnung
Pflanzenbehandlungsmittel
Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.

Pflege
Sämtliche Pflanzungen sind mit Stroh oder Rinde zu mulchen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Sicherstellung des Pflanzraumes

Großbäume:	Baumgruben 200 x 200 x 100 cm
Kleinbäume:	Baumgruben 150 x 150 x 80 cm
Gehölzflächen:	Auftrag Oberboden 40 cm
Rasenflächen:	Auftrag Oberboden 10 - 20 cm

Ökologisches Bauen
Zur Information über Möglichkeiten umweltfreundlichen Bauens wird auf die Veröffentlichung "Ökologisches Bauen" des BUND-NATURSCHUTZ hingewiesen.
Der Einbau von umweltfreundlichen Heizungen in den Gebäuden ist zu beachten!!

Straßenbepflanzung:
Bei Aufgrabungen im Wurzelbereich von Straßenbäumen sind Maßnahmen entsprechend der DIN 18920 und der RAS-LG 4 durchzuführen. Bei Nichtbeachtung sind die Schäden nach dem Sachwertverfahren „Methode Koch" auszugleichen.
Die Straßenbepflanzung darf ohne Zustimmung der Stadtverwaltung nicht entfernt werden. Entfernte Pflanzen sind zu ersetzen. Seitenstreifen und Böschungen sind wieder zu begrünen.
Die Bepflanzungsarbeiten sind mit der städtischen Gärtnerei am Bauhof der Stadt Regen abzustimmen.

3. Hinweise zum Gesundheitswesen
Bei der Zulassung von Brauchwassernutzungsanlagen im Gebäude sind zumindest die Vorgaben der jeweils gültigen Trinkwasserverordnung sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten.
Brauchwassernutzungsanlagen sind dem Gesundheitsamt unaufgefordert anzuzeigen.
Eine Bestätigung des Fachbetriebes zum Einbau der Anlagen nach dem Stand der Technik und der Wirksamkeit der notwendigen Sicherungseinrichtungen ist dem Gesundheitsamt vorzulegen.

4. Winterdienst
Aufgrund der exponierten Lage wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass mit Schneeablagerungen im Bereich der Zufahrten und Zugänge durch den Winterdienst gerechnet werden muss.
Für Schäden oder Nachteile, die dem Grundstück oder den darauf vorhandenen Anlagen aus der Durchführung des Straßenwinterdienstes erwachsen, stehen dem Eigentümer keine Ersatzansprüche durch die Stadt Regen zu.

5. Rückstausicherung:
Die Hinweise und Vorgaben des aktuell gültigen Merkblattes über die richtige Rückstausicherung der Stadt Regen sind zu beachten.

6. Kanalsanierungsmaßnahmen:
Gemäß dem Stadtratsbeschluss der Stadt Regen vom 24. Februar 2015 werden Kanalsanierungsmaßnahmen nur noch bei städtischen Kanälen in öffentlichen Grundstücken durchgeführt. Privatgrundstücke mit entsprechenden Dienstbarkeiten sind hierbei dem öffentlichen Grund gleichgestellt. Die Dienstbarkeiten können hierbei auch nach dem Eintritt eventueller Schäden notariell eingetragen werden.
Alternativ werden für betroffene Grundstücke neue Hausanschlüsse hergestellt. Die Kosten für die Herstellung der neuen Hausanschlüsse bis zur Grundstücksgrenze trägt die Stadt Regen.
Alle übrigen Kosten sind hierbei von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu tragen.

7. Hinweise zum Brandschutz:
Löschwasserversorgung:
Für das im Bebauungsplan ausgewiesene Gebiet und die beschriebene Nutzung muss die Grundversorgung mit Löschwasser gemäß DVGW-Merkblatt W405 im Umfang von mindestens 48 m³/h über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden im Umkreis von 300 m sichergestellt sein. Dabei müssen die Löschwasserentnahmestellen so angeordnet sein, dass die jeweils nächstgelegene Löschwasserentnahmestelle innerhalb eines Laufweges von maximal 100 m erreicht werden kann. Die Löschwasserversorgung muss redundant ausgelegt sein.
Die erforderlichen Hydranten müssen einen Leitungsdruck von mindestens 1,5 bar aufweisen und sind als Oberflurhydranten auszuführen; dabei sind nur Hydranten einzubauen, die über ein Prüfzeichen nach DIN-DVGW verfügen.

Sicherheitsabstand:
Die vorgeschriebenen Sicherheitsabstände zwischen Gebäuden und Freileitungen - soweit vorhanden - nach VDE 0132 sind auch hinsichtlich daraus entstehender Gefahren bei Feuerwehreinsätzen unbedingt einzuhalten.

8. Hinweise zur Landwirtschaft:
Die bei fachgerechter Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen verursachten Emissionen in Form von Staub, Gerüchen etc. sind von den Anwohnern zu dulden.

9. Hinweise zu Versorgungsleitungen:
Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Der Schutzzonenbereich zu 20-kV-Einfachfreileitungen beträgt in der Regel beiderseits je 10,00 m zur Leitungsachse beträgt. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegeben falls größere Schutzzonenbereiche ergeben.

10. Kanalhausanschlüsse (Regenwasser und Schmutzwasser):
Sofern aufgrund späterer Grundstücksteilungen oder aus anderweitigen Gründen zusätzliche Kanalhausanschlüsse erforderlich werden sind diese in einem separaten Verfahren bei der Stadt Regen; Herr Aichinger 09921/604-21 zu beantragen.
Im Falle einer Genehmigung liegt die Unterhaltslast für diese zusätzlichen Hausanschlüsse vollständig bei den jeweiligen Anliegern. Dies gilt auch für die öffentlichen oder im Eigentum Dritter stehender Grundstücke.
Für nicht im Eigentum des jeweils betroffenen Anliegers stehende Grundstücksbereiche empfiehlt sich der Eintrag einer entsprechenden Grunddienstbarkeit.

Bebauungsplan Walddorf Regen Deckblatt Nr. 7

Stadt Regen
Landkreis Regen — Regierungsbezirk Niederbayern

N
M 1 : 1000

Verfahrensvermerke

1. Änderungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
Der Bauausschuss der Stadt Regen hat in der Sitzung vom 20.02.2018 die Änderung des o.g. Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom ..... bis einschließlich .....

3. Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)
Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte mit dem Schreiben vom ..... in der Zeit vom ..... bis einschließlich .....

4. Abwägungs- und Auslegungsbeschluss
Der Bauausschuss der Stadt Regen hat in der Sitzung vom ..... den Deckblattentwurf mit Begründung vom ....., gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

5. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom ..... in der Zeit vom ..... bis einschließlich .....

6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom ..... in der Zeit vom ..... bis ..... (Frist: 1 Monat)

7. Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Der Bauausschuss der Stadt Regen hat mit Beschluss vom ..... die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, Art. 91 Abs. 3 BayBO in Verbindung mit Art. 23 GO in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

..... Regen, den
..... Frau Ilse Oswald, 1. Bürgermeisterin

8. Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am 24.03.2016 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Mit dieser Bekanntmachung ist die Änderung in Kraft getreten.

..... Regen, den
..... Frau Ilse Oswald, 1. Bürgermeisterin

wp gesellschaft von architekten mbH
stadtplatz 9 | 94 209 regen | tel. 0 99 21 97 17 06 - 0 | fax: 97 17 06 -10
e-mail: info@arch-weber.de | www.arch-weber.de

Geltungsbereichsgröße: Größe von rund 1,56 ha

Betroffene Grundstücke: Fl. Nr. TF 242/10, 242/18, 242/2, 242/3, 242/4, 242/13, TF 245/3, und TF 245 Gemarkung Eggenried

Entwurfsverfasser:

Vorentwurf:	18.02.2019
Entwurf:	.....
Fassung vom:	