



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichen VO) (Die Nummerierung erfolgt in der Reihenfolge der Planzeichen VO)

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 1.4. Sonderbauflächen
- 1.4.2. Sonstiges Sondergebiet (Hotelanlage) (§ 11 BauNVO - 1990)
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 Detaillierte Festlegungen in der Nutzungsschablone im Bebauungsplan (Zeichnerischer Teil)
- 2.1. Höchstzulässige Geschößflächenzahl = 0,9
- 2.5. Höchstzulässige Grundflächenzahl = 0,3
- 2.7. Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (als Beispiel) (Siehe dazu auch textliche Festsetzungen unter Ziffer 0.5)
- 3. BAUWEISE**
- 3.3. Wie offene Bauweise, jedoch Baukörperlängen bis max. 77 m zulässig. Dabei sind die Baukörper nach max. 30 m durch Einschnitte zu gliedern.
- 3.4. Baugrenze
- 5. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE**
- 5.5. Sichtdreiecke: Innerhalb dieser Fläche darf die Sicht ab 0,80 m Höhe über Straßenoberkante durch nichts behindert werden. Im Bereich von Straßeneinmündungen sind bei Baum- und Straßeneinmündungen nur Hochstämme mit einem Kronenansatz von mehr als 2,8 m über Fahrbahnoberkante zu verwenden.
- 6. VERKEHRSLÄCHEN**
- 6.1. Straßenverkehrsfläche (Zufahrt zu Hotel + Stpl.)
- 6.2. Straßenbegrenzungslinie
- 9. GRÜNFLÄCHEN**
- 9.1. Private Grünflächen
- 9.1.1. Sonstige Grundstücksflächen
- 9.1.2. Spielplatz
- Ansonsten siehe Grünordnungsplan
- 10. WASSERFLÄCHEN**
- 10.1. Kleiner Teich
- 13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
- Siehe Grünordnungsplan

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

- 15. SONSTIGE PLANZEICHEN**
- 15.3. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- 15.3.1. Gemeinschaftsstellplätze
- 15.4. Besonderer Nutzungszweck von Flächen
- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 16. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN**
- 16.1. Einzuhaltende Firstrichtung
- 16.2.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE	Nutzungsschablone
ZAHLE DER VOLLGESCHOSS		1. Art der baulichen Nutzung : SO _H - Sondergebiet für Hotel
		2. Zahl der Vollgeschosse : Siehe Eintragung in den Baukörpern
GRUNDFLÄCHEN-ZAHLE		3. Bauweise : Abweichende Bauweise (Siehe 0.1.1.)
	GESCHOßFLÄCHEN-ZAHLE	4. Grundflächenzahl : Höchstzulässige Grundflächenzahl = 0,3
		5. Geschößflächenzahl : Höchstzulässige Geschößflächenzahl = 0,9
- 17. HINWEISE**
- KARTENZEICHEN DER BAYERISCHEN FLURKARTEN**
- 17.1. Bestehende Flurstücksgrenzen mit Grenzsteinen
- 17.2. Bestehende Hauptgebäude
- 17.3. Bestehende Nebengebäude
- 17.4. Höhenlinien
- 17.5. Flurstücksnummern
- 17.6. Staatsstraße 2146

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

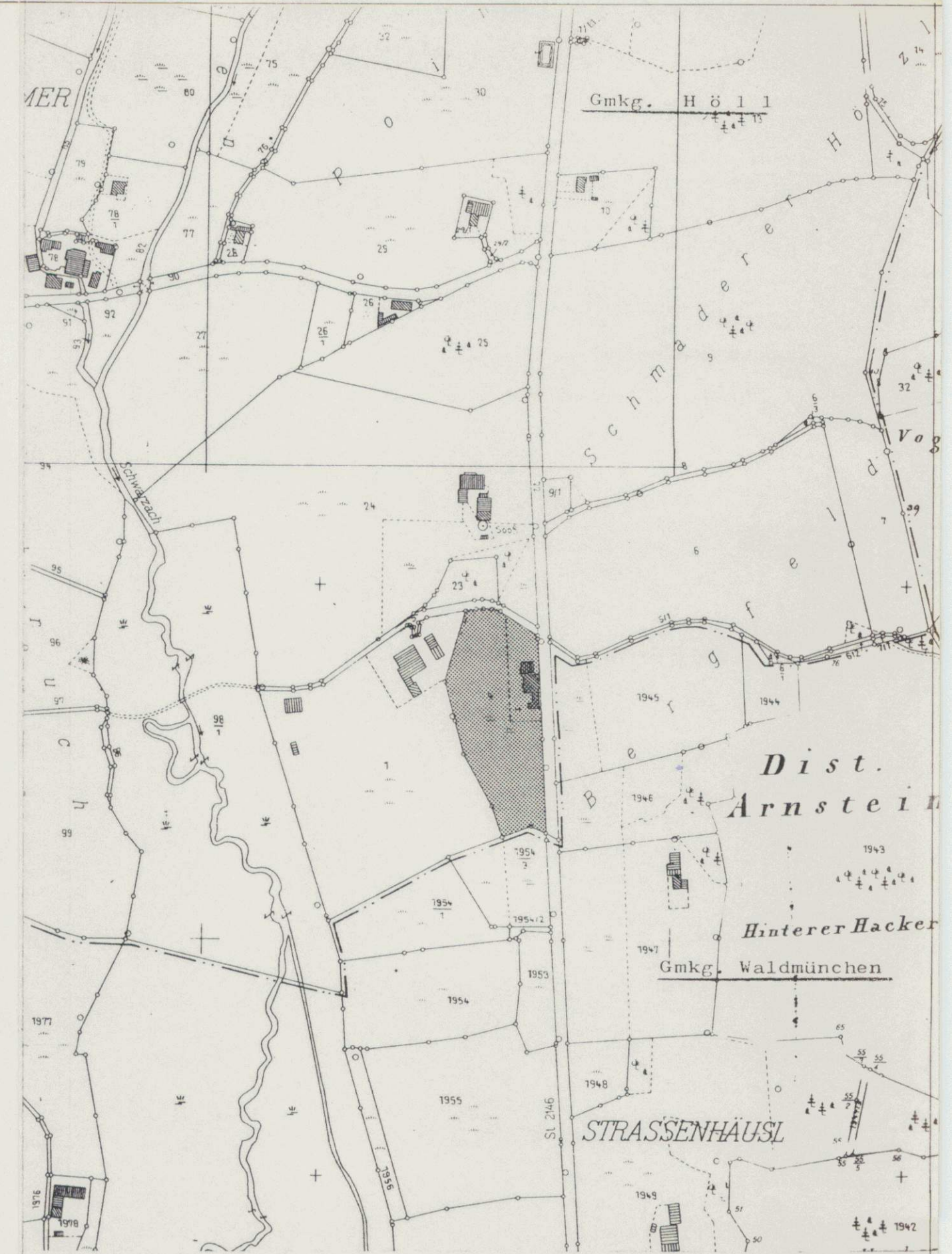
- 0.1. BAUWEISE**
- 0.1.1. Abweichende Bauweise, wie offene Bauweise, jedoch Baukörperlängen bis max. 77 m. Dabei sind jedoch Zwischeneinschnitte zu bilden (Zwischentrakte), um maximale Einzelgebäudefronten von 30 m zu unterschreiten.
- 0.2.** Die Gesamtfläche des SO_H umfasst die Gesamtfläche der Flur Nr. 4, Gemarkung Höll.
- 0.3. FIRSTRICHTUNGEN**
- 0.3.1. Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich bei den entsprechend gekennzeichneten Gebäuden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.4. EINFRIEDUNGEN**
- 0.4.1. Einfriedungen sind ausschließlich an der nordwestlichen Grenze des Baugebietes im Bereich des benachbarten Anwesens zulässig. Erlaubt sind hier ausschließlich Holzlattenzäune mit stehenden Latten. Gemauerte Pfeiler sind nicht erlaubt. Höhe des Zaunes max. 1,0 m.
- 0.5. GEBÄUDE**
- 0.5.1. Zulässig bei U + II + DG
- $\leq 9,10$ $\leq 6,30$
- Dachform : Satteldach 28° - 38°
 Dachdeckung : Ziegel naturrot
 Dachgauben : Zulässig mit einer max. Vorderfläche von je 1,75 m². In Verbindung mit Balkonen im Dachgeschoß auch als "Zwerggiebel" zulässig. Breite : max. 3,50 m; Mindestabstand zum Ortgang = 4,00 m.
 Kniestock : Zulässig max. 0,50 m bis OK Pfette
 Traufhöhe : Talwärts max. 9,10 m bis zum festgesetzten Gelände. Bergwärts max. 6,30 m bis zum festgesetzten Gelände
 Sockelhöhe : Umlaufend max. 0,20 m.
- 0.5.2. Zulässig bei II + DG
- $\leq 7,00$
- Dachform : Satteldach 28° - 38°
 Dachdeckung : Ziegel naturrot
 Dachgauben : Zulässig mit einer max. Vorderfläche von je 1,75 m². In Verbindung mit Balkonen im Dachgeschoß auch als "Zwerggiebel" zulässig. Breite : max. 3,50 m; Mindestabstand zum Ortgang = 4,00 m.
 Kniestock : Zulässig max. 0,50 m bis OK Pfette
 Traufhöhe : max. 7,00 m bis zum festgesetzten Gelände.
 Sockelhöhe : Umlaufend max. 0,20 m.
- 0.6. GRÜNORDNUNG**
- Die allgemeinen grünordnerischen Festsetzungen und Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind im beiliegenden Grünordnungsplan festgesetzt.
- 0.7. WERBEANLAGEN**
- Selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig. Zulässig ist nur eine von außen angeleuchtete Schrift am Gebäude mit einer Maximalhöhe von 40 cm und einer Maximalbreite von 2,50 m.
- 0.8. ABSTANDSFLÄCHEN**
- Die Abstandsflächen regeln sich nach den Bestimmungen der BayBO.
- 0.9. NUTZUNG DES SONDERGEBIETES**
- Im Sondergebiet ist ausschließlich fremdenverkehrsgewerbliche Nutzung in Form eines Hotel- und Restaurantbetriebes gemäß § 11 BauNVO Abs. 2 festgesetzt. Die dauerhafte fremdenverkehrsgewerbliche Nutzung ist dinglich zu sichern.

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stützen sich auf die §§ 2,3,4,9,10,11,12 und 30 BauGB vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253), geändert durch G vom 25.07.1988 (BGBl. I S.1093), Einigungsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl. II S.885/1122), Art. 11 § 8 Zweites Vermögensrechtsänderungsg vom 14.07.1992 (BGBl. I S.1257) und Art. 12 G zur Entlastung der Rechtspflege vom 11.01.1993 (BGBl. I S.50), die Baunutzungsverordnung §§ 1,11 - 25 vom 31.01.1990 (BStBl. I S.127), sowie auf die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58)
- 1. Aufstellungsbeschluss**
- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom ..19.1993... die Aufstellung des Bebauungsplanes "SO_H - Ferienpark Höll" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..09.1993... örtlich bekannt gemacht.
- 2. Bürgerbeteiligung**
- Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..22.1993... hat in der Zeit vom ..09.1993... bis ..29.1993... stattgefunden.
- 3. Auslegung**
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..26.11.1993... wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 + 2 BauGB in der Zeit vom ..16.1993... bis ..17.1993... öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ..16.1993... örtlich bekannt gemacht, und darauf hingewiesen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
- 4. Satzung**
- Die Stadt Waldmünchen hat mit Beschluß des Stadtrates vom ..18.1994... den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Art 91 Abs. 3 als Satzung beschlossen.
- 5. Anzeige des Bebauungsplanes**
- Der Bebauungsplan "SO_H - Ferienpark Höll" wurde dem Landratsamt Cham nach § 11 Abs. 3 BauGB am ..17.1994... angezeigt. Das Landratsamt Cham teilte mit Schreiben vom ..18.1994... mit, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.
- 6. Inkrafttreten**
- Die Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde am ..18.1994... gemäß § 12 BauGB örtlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "SO_H - Ferienpark Höll" mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Waldmünchen, Bauamt, zu jedermanns Einsicht bereit gehalten, und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft (§ 12 BauGB). Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 und 4 des BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen. Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung bzw. Anzeige und die Bekanntmachung ist unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes gegenüber der Stadt Waldmünchen geltend gemacht ist. (§ 214 und § 215 BauGB).
- Waldmünchen, den ..18.1994...
 Stadtm. Waldmünchen
 Bürgermeister



ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1 : 5000

B. Nr. 36.1.17.
 rechtsverbindlich seit 18.10.94

BEBAUUNGSPLAN

SO_H - "FERIENPARK HÖLL"

STADT : WALDMÜNCHEN
 LANDKREIS : CHAM
 REG. - BEZIRK : OBERPFALZ

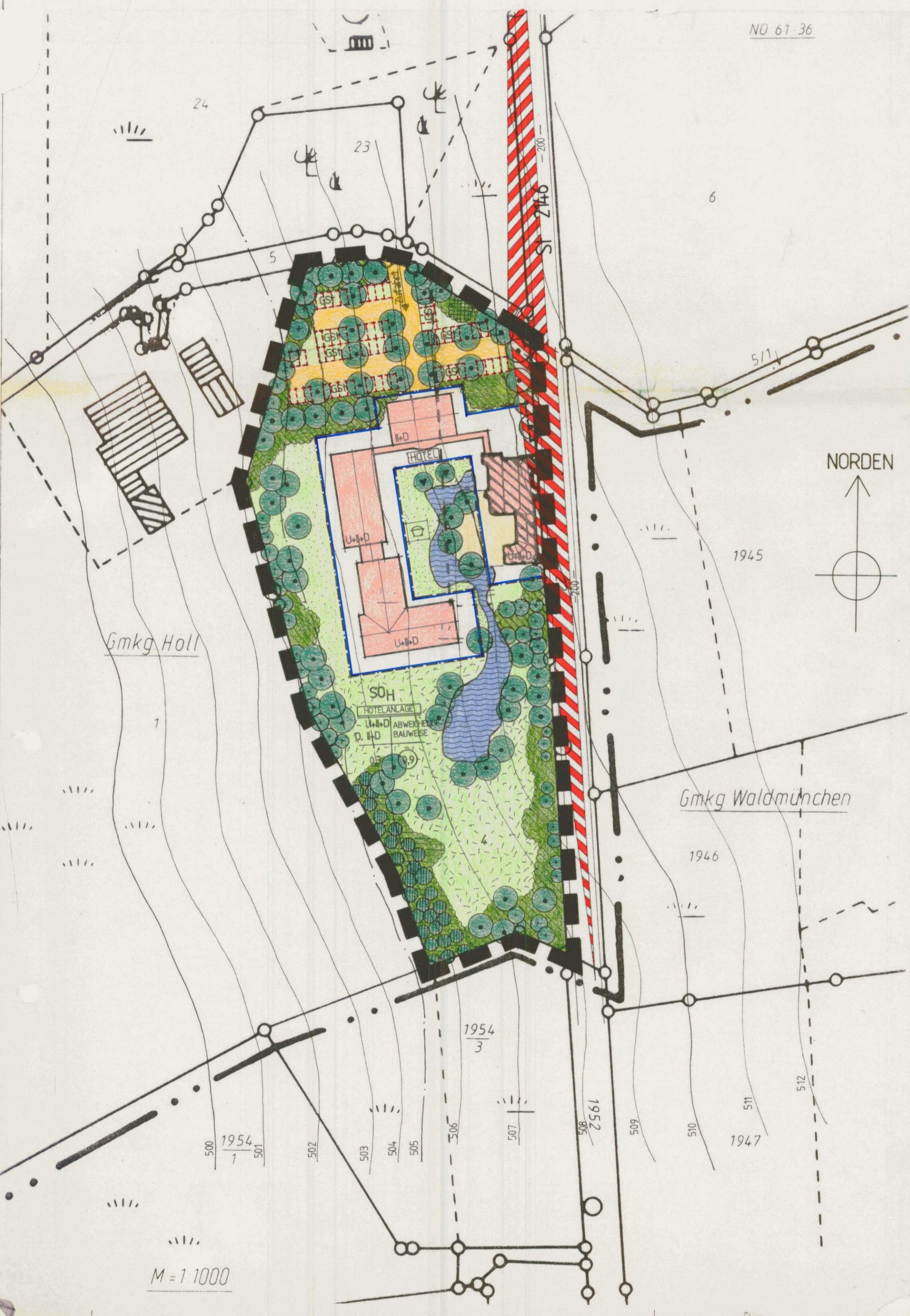
ENDAUSSFERTIGUNG

BESTANDAUFNABME		 M A S S T A B BEBAUUNGSPLAN 1 / 1000 ÜBERSICHTSPLAN 1 / 5000
PLANAUSARBEITUNG	09/93	
GEÄNDERT	ZUR ENDAUSFERTIGUNG 11/93	
GEÄNDERT		
PLANAUSGANG	26.11.1993	

ARCHITEKT DIPL. ING
 A. FESSL + P. TELLO
 KUSSERSTR. 29 TEL. 08586/2055
 94051 HAUZENBERG

PLANUNTERLAGEN

AMTLICHE FLURKARTEN DES VERMESSUNGSAMTES PASSAU IM MASSTAB 1/1000 UND 1/5000. STAND DER VERMESSUNG TEILWEISE 1960 BZW. 1981. NACH ANGABE DES VERMESSUNGSAMTES ZUR GENAUEN MASSENTNAHME NICHT GEEIGNET. HÖHENSCHICHTLINIEN SIND VERGRÖßERT AUS DER AMTLICHEN BAYERISCHEN HÖHENFLURKARTE VOM MASSTAB 1/5000 AUF DEN MASSTAB 1/1000. ZWISCHENHÖHENSCHICHTLINIEN SIND ZEICHNERISCH INTERPOLIERT. BZW. DURCH EIGENE AUFNAHMEN ERGÄNZT. ZUR HÖHENTECHNISCHE ZWECKE NUR BEDINGT GEEIGNET. DIE ERGÄNZUNG DES BAUBESTANDES, DER TOPOGRAPHISCHEN GEGEBENHEITEN, SOWIE DER VER- UND ENTWICKLUNGSTECHNISCHEN ENRICHTUNGEN ERFOLGTE IM MAI 1991 (KEINE AMTLICHE VERMESSUNGSAUßERKEIT). FÜR NACHTRICHTLICH ÜBERNOMMENE PLANUNGEN UND GEGEBENHEITEN KANN KEINE GEWÄHR ÜBERNOMMEN WERDEN.



Gmkg Holl

Gmkg Waldmünchen

NORDEN

M = 1:1000

1954
1
500 501

502 503 504 505

1954
3

507

1952
805

509

510

511

1947

512

24

23

5

6

511

1945

1946


ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichen VO)

(Die Numerierung erfolgt in der Reihenfolge der Planzeichen VO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.4. Sonderbauflächen

1.4.2.  Sonstiges Sondergebiet (Hotelanlage) (§ 11 BauNVO - 1990)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

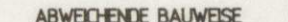
Detaillierte Festlegungen in der Nutzungsschablone im Bebauungsplan (Zeichnerischer Teil)

2.1. 0,9 Höchstzulässige Geschoßflächenzahl = 0,9

2.5. 0,3 Höchstzulässige Grundflächenzahl = 0,3


2.7. U+II+D Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (als Beispiel)
(Siehe dazu auch textliche Festsetzungen unter Ziffer 0.5)

3. BAUWEISE


3.3.  ABWEICHENDE BAUWEISE Wie offene Bauweise, jedoch Baukörperlängen bis max. 77 m zulässig. Dabei sind die Baukörper nach max. 30 m durch Einschnitte zu gliedern.

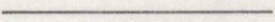
3.4.  Baugrenze

5. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE

5.5.  Sichtdreiecke : Innerhalb dieser Fläche darf die Sicht ab 0,80 m Höhe über Straßenoberkante durch nichts behindert werden. Im Bereich von Straßeneinmündungen sind bei Baumpflanzungen nur Hochstämme mit einem Kronenansatz von mehr als 2,8 m über Fahrbahnoberkante zu verwenden.

6. VERKEHRSFLÄCHEN


6.1.  Straßenverkehrsfläche (Zufahrt zu Hotel + Stpl.)

6.2.  Straßenbegrenzungslinie

9. GRÜNFLÄCHEN

9.1. Private Grünflächen

9.1.1.  Sonstige Grundstücksflächen

9.1.2.  Spielplatz

Ansonsten siehe Grünordnungsplan

10. WASSERFLÄCHEN


10.1.  Kleiner Teich

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT


Siehe Grünordnungsplan


ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.3.  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

15.3.1.  Gemeinschaftsstellplätze

15.4.  Besonderer Nutzungszweck von Flächen

15.13.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

16. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

16.1.  Einzuhaltende Firstrichtung


16.2.  Nutzungsschablone

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
ZAHL DER VOLL- GESCHOSSE	BAUWEISE
GRUNDFLÄCHEN- ZAHL	GESCHOSSFLÄCHEN- ZAHL

1. Art der baulichen Nutzung : SO_H - Sondergebiet für Hotel
2. Zahl der Vollgeschosse : Siehe Eintragung in den Baukörpern
3. Bauweise : Abweichende Bauweise (Siehe 0.1.1.)
4. Grundflächenzahl : Höchstzulässige Grundflächenzahl = 0,3
5. Geschoßflächenzahl : Höchstzulässige Geschoßflächenzahl = 0,9

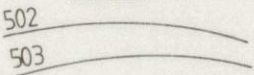
17. HINWEISE

KARTENZEICHEN DER BAYERISCHEN FLURKARTEN

17.1.  Bestehende Flurgrundstücksgrenzen mit Grenzsteinen

17.2.  Bestehende Hauptgebäude

17.3.  Bestehende Nebengebäude

17.4.  Höhenlinien

17.5.  Flurstücksnummern

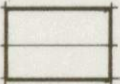
17.6.  Staatsstraße 2146

T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

0.1. BAUWEISE

- 0.1.1. Abweichende Bauweise, wie offene Bauweise, jedoch Baukörperlängen bis max. 77 m. Dabei sind jedoch Zwischeneinschnitte zu bilden (Zwischentrakte), um maximale Einzelgebäudefronten von 30 m zu unterschreiten.
- 0.2. Die Gesamtfläche des SO_H umfasst die Gesamtfläche der Flur Nr. 4, Gemarkung Höll.

0.3. FIRSTRICHTUNGEN

- 0.3.1.  Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich bei den entsprechend gekennzeichneten Gebäuden.

0.4. EINFRIEDUNGEN

0.4.1. Einfriedungen sind ausschließlich an der nordwestlichen Grenze des Baugebietes im Bereich des benachbarten Anwesens zulässig.

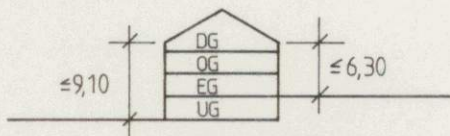
Erlaubt sind hier ausschließlich Holzlattenzäune mit stehenden Latten.

Gemauerte Pfeiler sind nicht erlaubt.

Höhe des Zaunes max. 1,0 m.

0.5. GEBÄUDE

0.5.1. Zulässig bei U + II + DG



Dachform : Satteldach $28^\circ - 38^\circ$

Dachdeckung : Ziegel naturrot

Dachgauben : Zulässig mit einer max. Vorderfläche von je $1,75 \text{ m}^2$.

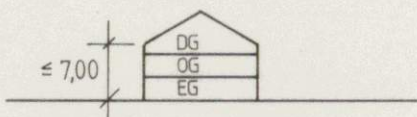
In Verbindung mit Balkonen im Dachgeschoß auch als "Zwerggiebel" zulässig. Breite : max. 3,50 m; Mindestabstand zum Ortgang = 4,00 m.

Kniestock : Zulässig max. 0,50 m bis OK Pfette

Traufhöhe : Talseits max. 9,10 m bis zum festgesetzten Gelände
Bergseits max. 6,30 m bis zum festgesetzten Gelände

Sockelhöhe : Umlaufend max. 0,20 m.

0.5.2. Zulässig bei II + DG



Dachform : Satteldach $28^\circ - 38^\circ$

Dachdeckung : Ziegel naturrot

Dachgauben : Zulässig mit einer max. Vorderfläche von je $1,75 \text{ m}^2$.

In Verbindung mit Balkonen im Dachgeschoß auch als "Zwerggiebel" zulässig. Breite : max. 3,50 m; Mindestabstand zum Ortgang = 4,00 m.

Kniestock : Zulässig max. 0,50 m bis OK Pfette

Traufhöhe : max. 7,00 m bis zum festgesetzten Gelände.

Sockelhöhe : Umlaufend max. 0,20 m.

0.6. GRÜNORDNUNG

Die allgemeinen grünordnerischen Festsetzungen und Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind im beiliegenden Grünordnungsplan festgesetzt.

0.7. WERBEANLAGEN

Selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.

Zulässig ist nur eine von außen angeleuchtete Schrift am Gebäude mit einer Maximalhöhe von 40 cm und einer Maximalbreite von 2,50 m.

0.8. ABSTANDSFLÄCHEN

Die Abstandsflächen regeln sich nach den Bestimmungen der BayBO.

0.9. NUTZUNG DES SONDERGEBIETES

Im Sondergebiet ist ausschließlich fremdenverkehrsgewerbliche Nutzung in Form eines Hotel- und Restaurantbetriebes gemäß § 11 BauNVO Abs. 2 festgesetzt. Die dauerhafte fremdenverkehrsgewerbliche Nutzung ist dinglich zu sichern.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stützen sich auf die §§ 2,3,4,9,10,11,12 und 30 BauGB vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253), geändert durch G vom 25.07.1988 (BGBl. I S.1093), Einigungsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl. II S.885/1122), Art. 11 § 8 Zweites VermögensrechtsänderungsG vom 14.07.1992 (BGBl. I S.1257) und Art. 12 G zur Entlastung der Rechtspflege vom 11.01.1993 (BGBl. I S.50), die Baunutzungsverordnung §§ 1,11 - 25 vom 31.01.1990 (BStBl. I S.127), sowie auf die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58)

1. Aufstellungsbeschluß

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 7.9.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes "SO_H - Ferienpark Höll" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde am 8.9.1993 (20.9. und 8.12.1993) ortsüblich bekannt gemacht.

2. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.9.1993 hat in der Zeit vom 8.9. - 30.9. und 29.10.1993 stattgefunden. (und 16.12.1993 bis 17.1.1994) v. 26.11.1993

3. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.11.1993 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 + 2 BauGB in der Zeit vom 16.12.1993 bis 17.1.1994 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 8.12.1993 ortsüblich bekannt gemacht, und darauf hingewiesen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

4. Satzung

Die Stadt Waldmünchen hat mit Beschluß des Stadtrates vom 18.1.1994 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Art 91 Abs. 3 als Satzung beschlossen.

5. Anzeige des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan "SO_H - Ferienpark Höll" wurde dem Landratsamt Cham nach § 11 Abs. 3 BauGB am 19.7.1994 angezeigt.

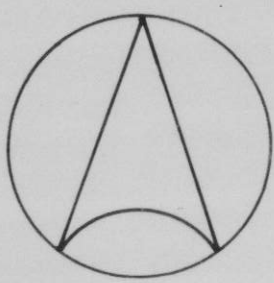
Das Landratsamt Cham teilte mit Schreiben vom 5.10.1994 mit, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.

6. Inkrafttreten

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde am 18.10.1994 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "SO_H - Ferienpark Höll" mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Waldmünchen, Bauamt, zu jedermanns Einsicht bereit gehalten, und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft (§ 12 BauGB). Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 und 4 des BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen. Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des BauGB beim Zustandekommens des Bebauungsplanes mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung bzw. Anzeige und die Bekanntmachung ist unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes gegenüber der Stadt Waldmünchen geltend gemacht ist. (§ 214 und § 215 BauGB).

Waldmünchen, den 18.10.1994

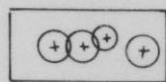
Stadt Waldmünchen
4
1. Bürgermeister



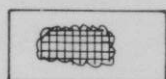
FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

ZU ERHALTENDE VEGETATIONSBESTÄNDE

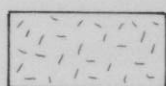
(GENAUERE BEZEICHNUNG DER ZU ERHALTENDEN VEGETATIONSBESTÄNDE SIEHE DEN DER BEGRÜNDUNG BEILIEGENDEN BESTANDSPAN MIT ENTSPRECHENDEN SCHRIFTLICHEN ERLÄUTERUNGEN IM KAPITEL "VORHANDENER VEGETATIONSBESTAND")



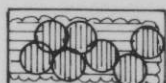
ZU ERHALTENDE BÄUME BZW. VON BÄUMEN GEPRÄGTE GEHÖLZBESTÄNDE



ZU ERHALTENDER HECKENABSCHNITT



ZU ERHALTENDE FEUCHTIGKEITSGEPRÄGTE HOCHSTAUDEN, SEGGENBESTÄNDE UND SUKZESSIONSFLURE



IM ZUGE DER BAUGEBIETSAUSWEISUNG ZU SICHERNDE GEHÖLZ- UND KRAUTBESTÄNDE - MITTELFRISTIGE UMWANDLUNG UND ERGÄNZUNG DER GEHÖLZZUSAMMENSETZUNG IN RICHTUNG DER POTENTIELL-NATÜRLICHEN VEGETATION

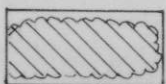
NEU ZU SCHAFFENDE UND ZU UNTERHALTENDE VEGETATIONSBESTÄNDE



NEU ZU PFLANZENDE GROSSKRONIGE BÄUME



NEU ZU PFLANZENDE KLEINKRONIGE BÄUME



NEU ZU PFLANZENDE GESCHLOSSENE GEHÖLZBESTÄNDE

SONSTIGES



TEICH, NATURNAH ZU GESTALTEN UND ZU BEPFLANZEN



GRÜNFLÄCHE OHNE PFLANZBINDUNG, MÖGLICHST NATURNAH ZU GESTALTEN

1. Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

1.1 Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei anderen wesentlichen Änderungen der Erdoberfläche abgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen.
Umzulagernder Oberboden ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten, Höhe max. 1,5 m zu lagern.
Die Oberfläche der Mieten ist mit leguminosenhaltigen Ansaatmischung zwischenzubegrünen.

1.2 Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei Anpflanzungen von Bäumen und Großsträuchern ist zu unterirdischen Leitungen ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Bei kleineren Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.

1.3 Pflanzabstände von der Fahrbahn im Planungsgebiet / Vorschriften der Freihaltung zur Überschaubarkeit von Sichtdreiecken

Bäume müssen einen seitlichen Abstand vom Fahrbahnrand von mind. 1,50 m haben. Bei Sträuchern und Bodendeckern richtet sich der seitliche Mindestabstand nach ihrer Wuchsform, der Mindestabstand für Kleinsträucher (Wuchshöhe bis 2,00 m) und Bodendecker wird mit 0,50 m festgelegt.

Von dieser Bestimmung nicht berührt sind Bäume und Sträucher im öffentlichen Straßenraum.

Die Vorschriften der Freihaltung zur Überschaubarkeit von Sichtdreiecken bei Zu- und Ausfahrten sind bei den Pflanzmaßnahmen zu berücksichtigen. Im Bereich von Straßeneinmündungen sind bei Baumpflanzungen nur Hochstämme mit einem Kronenansatz von mehr als 2,8 m über Fahrbahnoberkante zu verwenden. Vorhandene Bäume, Sträucher und Bodendecker dürfen die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

1.4 Grenzabstände von Bäumen, Sträuchern und Hecken im Planungsgebiet

Bei Grenzabständen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen zu beachten.

(Bay. Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch [ABGB]).

- 1.5 Topographische Veränderungen
Geländetrassierungen sind unzulässig.
Wesentliche Veränderungen des Geländes durch Aufschüttung oder Abtragung sind unzulässig.
Durch Baumaßnahmen hervorgerufene kleinere Veränderungen der Topographie sind im unmittelbaren Gebäudebereich abzufangen oder so zu planieren, daß die vorhandene heutige Geländegestaltung gewahrt bleibt.
- 1.6 Verringerung der Flächenversiegelung / Erhalt der natürlichen Versickerungsfähigkeit des Bodens
Stellplätze, Hofflächen, Lagerflächen und sonstige befestigte Freiflächen sind mit Ausnahme der Erschließungsstraße mit durchlässigen, versickerungsfähigen Deckenbauweisen zu erstellen.
Versiegelungen sind hier unzulässig.
Erlaubt sind Rasengittersteine, Pflasterbeläge mit offenen mindestens 2 cm breiten Fugen, wassergebundene Decken, Spurplatten oder Schotterrasen.
Zulässig sind daneben auch sogenannte "Öko-Pflaster" (z.B. Eskoo-Vanoton, Uni-Ökosteine, Tegula-Drain, Ferrena-Drain) mit geringem Abflußbeiwert und hoher Luft- und wasserdurchlässigkeit.
- 1.7 Einfriedungen
Einfriedungen sind ausschließlich an der nordwestlichen Grenze des Baugebietes im Bereich des anliegenden Bauernhofs zulässig.
Erlaubt sind hier ausschließlich Holzlattenzäune mit stehenden Latten.
- 1.8 Grünflächenzahl
Innerhalb des Baugebietes wird ein Mindestgrünflächenanteil von 40 % festgesetzt; wobei alle befestigten Flächen nicht als Grünflächen einzustufen sind.
- 1.9 Freiflächengestaltungsplan
Zur Umsetzung der vorgesehenen grünordnerischen Festsetzungen ist ein Freiflächengestaltungsplan anzufertigen, der Bestandteil der Baugenehmigung wird.
Erforderlich sind Angaben über Pflanzenart, Pflanzgrößen, Bodenmaterialien, Stellplätze, die vorgesehene oberirdische Ableitung des Dach- und Oberflächenwassers und die geplante Gestaltung und Bepflanzung des neuen Teiches.
Wesentlich ist daneben die vorgesehene Integration der geplanten Anlagen in die vorhandene Landschaftssituation bzw. dem existierenden Grünbestand.
- 1.10 Naturnahe Gestaltung des zu verlagernden Teiches / Einbeziehung einer Regenrückhaltefunktion
Die neue Feuchtfläche ist naturnah zu gestalten und zu bepflanzen.
In die Planung einzubeziehen, ist auch die Funktionsfähigkeit des Teiches als Regenrückhaltebecken für Oberflächenwasser. Sämtliche abfließende Niederschlagswässer aus Dachflächen, Stellplätzen, Hofflächen und sonstigen befestigten Freiflächen sind in den neuen Teichkörper einzuleiten und hier zur Vermeidung von Abflußspitzen zurückzuhalten bzw. über die Uferzonen zu versickern.

1.11 Gestaltung und Begrünung der Stellplätze
Stellplätze sind in Gruppen von maximal 20 Plätzen anzulegen. Pro vier Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Für jeden Baum innerhalb der Stellplatzreihen ist eine offene Pflanzfläche von 4,00 x 4,00 m vorzusehen.
Punkt 1.6 - Versickerungsfähigkeit der Stellplatzdecken - ist zu beachten.

1.12 Ansaaten in Randbereichen des Bebauungsgebiets
Bei Neuansaaten in extensiv genutzten Randbereichen sind ausschließlich standortbezogene Extensivrasen- oder Wiesenmischungen mit einem hohen standortheimischen Krautanteil zulässig.

2. Pflanzmaßnahmen / Begrünungen

2.1 Allgemeines

Im Baugebiet sind entsprechend der planlichen Darstellung Pflanzmaßnahmen vorzunehmen.

Die Ausführung hat dabei spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen.

Die geschlossenen Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher müssen in der nächsten Pflanzzeit auf Kosten des Eigentümers nachgepflanzt werden.

2.2 Gehölzartenauswahl bei Pflanzmaßnahmen

In den Randbereichen des Baugebietes im Südosten, Süden und Westen sind Pflanzungen ausschließlich mit den Gehölzarten der potentiellen-natürlichen Vegetation zulässig (Schwarzerlen-Ufer-Aufwald - Laubgehölze für feucht-nasse Bedingungen in der beiliegenden Pflanzgebotsliste).

Grundsätzlich ist bei allen Pflanzungen die Gehölzauswahl aus der anliegenden Pflanzgebotsliste vorzunehmen.

2.3 Mindestpflanzqualität

Für die gemäß der planlichen Darstellung neu zu pflanzenden großkronigen Bäume im Bereich der Stellplätze wird eine Mindestpflanzgröße von 18 cm Stammumfang festgesetzt.

Ansonsten müssen die planlich dargestellten neu zu pflanzenden Einzelbäume eine Mindestpflanzgröße von 14 cm Stammumfang (Hochstamm und Stammbüsche) aufweisen.

Für die planlich dargestellten geschlossenen Neupflanzungen wird die Mindestpflanzgröße für Sträucher auf mindestens 2 x v., 60 cm Höhe bzw. für Bäume mindestens Heister 2 x v. ab 100 cm Höhe festgesetzt.

2.4 Begrünung von Wandflächen

Gebäudefassaden ohne Öffnungen sowie sonstige Wandflächen über 15 qm Fläche sind mit Kletter- bzw. Schlingpflanzen zu begrünen,

geeignete Arten sind u.a.:

Parthenocissus quinquefolia	-	Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'	-	Wilder Wein
Hedera helix	-	Efeu
Polygonum aubertii	-	Schling-Knöterich

2.5 Pflanzgebotsliste und von der Pflanzung auszuschließende Pflanzenarten

Standortgerechte Laubgehölze für nördlichen Landkreis (Waldmünchen, Rötzt, Stamsried) - Liste 401 der Oberen Naturschutzbehörde Regensburg

Laubgehölze			feucht naß	trocken mager	mesophil
Acer platanoides	-	Spitzahorn			X
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn			X
Alnus incana	-	Grauerle			
Alnus glutionsa	-	Schwarzerle			
Betula pendula	-	Sandbirke		X	
Betula pubescens	-	Moorbirke	X		
Carpinus betulus	-	Hainbuche			X
Corylus avellana	-	Haselnuß			X
Crataegus laevigata agg.	-	Zweigr. Weißdorn		X	
Crataegus monogyna agg.	-	Eingr. Weißdorn		X	
Fagus sylvatica	-	Rotbuche			X
Fraxinus excelsior	-	Gew. Esche	X		
Hedera helix	-	Efeu			X
Lonicera nigra	-	Schwarze Heckenkirsche			X
Populus tremula	-	Zitterpappel			X
Prunus avium	-	Vogelkirsche		X	
Prunus padus	-	Traubenkirsche			X
Prunus spinosa	-	Schlehe		X	
Pyrus communis	-	Holzbirne		X	
Quercus robur	-	Stieleiche		X	X
Rhamnus catharticus	-	Kreuzdorn		X	
Rhamnus frangula	-	Faulbaum	X		
Rosa canina	-	Heckenrose		X	
Rubus caesius	-	Kratzbeere	X		
Rubus fruticosus agg.	-	Brombeere		X	
Rubus idaeus	-	Himbeere			X
Salix aurita	-	Öhrchenweide	X		
Salix caprea	-	Salweide		X	
Salix cinerea	-	Grauweide	X		
Salix fragilis	-	Bruchweide	X		
Salix purpurea	-	Purpurweide	X		
Salix triandra	-	Mandelweide	X		
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder		X	
Sambucus racemosa	-	Trauben- holunder		X	
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere		X	
Tilia cordata	-	Winterlinde			X
Tilia platyhyllus	-	Sommerlinde			X
Ulmus glabra	-	Bergulme			X
Viburnum opulus	-	Gew. Schneeball	X		

Von der Pflanzung auszuschließende Pflanzarten

Bei Pflanzungen innerhalb des Baugebietes dürfen insbesondere nicht verwendet werden:

Alle Nadelgehölze, insbesondere Thujen, Blautannen, Blaufichten, etc.

Alle Gehölze mit züchterisch farblich veränderten roten, blauen, gelben oder mehrfarbigen ('panaschierten') Laub. Feuertorn- und Cotoneasterarten.

Baumarten innerhalb der Stellplatzreihen (zur Auswahl):

Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	-	Esche
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia cordata	-	Winterlinde

Zulässig ist nur die Verwendung einer Baumart.

Straucharten innerhalb der Sichtdreiecke

Abweichend von obiger Gehölzliste ist hier die Pflanzung von niederwüchsigen Strauchzuchtformen wie Zwergliguster (Ligustrum v. 'Lodense'), niedrige Heckenkirsche (Lonicera xylosteum 'Clavey's Dwarf') oder Bodendeckerrosen wie z.B. Rosa spinosissima zulässig.

Gehölzarten in unmittelbarer Nähe der Gebäudekomplexe

Bei Pflanzungen innerhalb des von den geplanten und vorhandenen Gebäudekörpern gebildeten Hofbereichs sind neben den in obiger Gehölzliste aufgeführten einheimischen Bäumen und Sträuchern auch altbewährte Obstbaumsorten sowie altbewährte Zierstraucharten wie Weigelia, Pfeifenstrauch ("falscher Jasmin") oder Flieder zulässig. Der Prozentanteil der Zierstraucharten an der Pflanzung darf höchstens 40 % betragen.

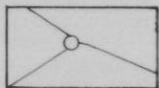
3. Kompensationsmaßnahmen

für die in Folge des Baugebietes zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes

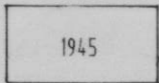
In den in der Begründung beiliegenden Plänen dargestellten Flächen sind außerhalb des Baugebietes Ersatz- bzw. Ausgleichsmaßnahmen für die durch das Baugebiet zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes vorzunehmen (§ 6 BayNatSchG).
Erläuterung siehe Begründung.

HINWEISE

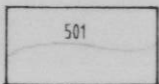
BESTANDSANGABEN



FLURGRENZEN



FLURSTÜCKSNUMMERN

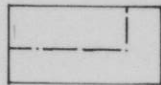


HÖHENSCHICHTLINIEN ÜNN



BESTEHENDE GEBÄUDE

HINWEISE ZUR VORGEGEHEHENEN BAULICHEN NUTZUNG



BAUGRENZE GEMÄSS BEBAUUNGSPLAN

SONSTIGE PLANLICHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR BAULICHEN NUTZUNG -
SIEHE BEBAUUNGSPLAN

V E R F A H R E N S V E R M E R K E

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes / Grünordnungsplanes stützen sich auf die §§ 2, 3, 4, 9, 10, 11, 12 und 30 BauGB vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch G vom 25.07.1988 (BGBl. I S. 1093) Einigungsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 885/1122), Art. 11 §8 Zweites VermögensrechtsänderungsG vom 14.07.1992 (BGBl. I S 1257) und Art. 12 G zur Entlastung der Rechtspflege vom 11.01.1993 (BGBl. I S. 50), die Baunutzungsverordnung §§ 1,11 - 25 vom 31.01.1990 (BStBl I S. 127) der Planzeichenverordnung vom 18.12.90 (BGBl. I 1991 s. 58) sowie dem Bayerischen Naturschutzgesetz von 1990.

1. Aufstellungsbeschuß

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 7.9.93 die Aufstellung und am 3.11.93 die Aufstellung des Grünordnungsplanes des Bebauungsplanes / Grünordnungsplanes "SO (H) - Ferienpark Höll" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschuß wurde am 8.12.93 ortüblich bekannt gemacht.

und am 3.11.93 die Aufstellung des Grünordnungsplanes

2. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes / Grünordnungsplanes in der Fassung vom 22.9. und 13.9.93 hat in der Zeit vom 29.9. und 30.9. und 25.10.93 stattgefunden.

sowie 16.12.93 - 17.1.94

Grünordnungsplan 29.11.93

3. Auslegung

Der Entwurf des Grünordnungsplanes in der Fassung vom 29.11.93 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 + 2 BauGB in der Zeit vom 16.12.93 bis 17.1.94 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 8.12.93 ortsüblich bekannt gemacht, und darauf hingewiesen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

4. Sitzung

Die Stadt Waldmünchen hat mit Beschluß des Stadtrates vom ..18.7.94.. den Bebauungsplan / Grünordnungsplan gemäß § 10 BauGB und Art. 91 Abs. 3 als Sitzung beschlossen.

5. Anzeige des Bebauungsplanes / Grünordnungsplanes

Der Bebauungsplan / Grünordnungsplan "SO (F) - Ferienpark Höll" wurde dem Landratsamt Cham nach § 11 Abs. 3 BauGB am 19.7.94 angezeigt.

Das Landratsamt Cham teilt mit Schreiben vom 5.10.94..... mit, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.

6. Inkrafttreten

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde am 18.10.94 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan / Grünordnungsplan "So (H) - Ferienpark Höll" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Waldmünchen, Bauamt, zu jedermanns Einsicht bereit gehalten, und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan / Grünordnungsplan in Kraft (§ 12 BauGB). Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 und 4 des BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan / Grünordnungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes / Grünordnungsplanes mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung bzw. Anzeige und die Bekanntmachung ist unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes gegenüber der Stadt Waldmünchen geltend gemacht ist (§ 214 und § 215 BauGB).

Stadt Waldmünchen

Waldmünchen, den 19.10.94

Bürgermeister