

O. HINWEIS

Die planlichen und textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzen innerhalb seines festgesetzten Geltungsbereiches die Festsetzungen der Bebauungspläne "Am Predigstuhl" sowie "Am Predigstuhl II", einschließlich der Deckblätter 1 und 2.

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt gem. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauellpläne und die Darstellung des Planchierhaltes (Planchierverordnung 1990 - PlänV 90).

Erfüllung zur Nutzungsanbahnung

Table with 2 columns and 2 rows showing building types and their corresponding numbers.

- 1. Art der baulichen Nutzung
2. Max. zulässige Grundflächenzahl
3. Max. zulässige Geschosflächenzahl
4. Zulässige Dachformen und Dachneigungen
5. Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse

1. Art der baulichen Nutzung

14 Sondertabellen nach § 1 Absatz 1 Nr. 4 BauNVO

1.2.1 Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO
Zweckbestimmung: Fremdenbeherbergung / Ferienhausgebiet
Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Geschosflächenzahl (GFZ): SO1: 1.0, SO2: 0.4, SO3: 0.6
2.5 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ): SO1: 0.8, SO2: 0.4, SO3: 0.6
2.7 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: SO1: III, SO2: II, SO3: I

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
3.5 Baulinien und Baugrenzen: Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Gebäude gemäß Art. 6 Abs. 7 BayBO dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

4. Verkehrsflächen

4.1 Verkehrsfläche, öffentlich.
4.2 Verkehrsfläche, privat.

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

7.1 Flächen für Versorgungsanlagen, Trafostation, Bestand

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

8.1 Hauptversorgungsleitung unterirdisch, Zweckbestimmung: Stromversorgung, Trinkwasserversorgung

9. Grünflächen

9.1 Grünflächen öffentlich
9.1 Grünflächen privat.

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

10.1 Wasserflächen, Zweckbestimmung: Schwimmteich, Natuteich
10.2 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung: Rückhaltung für Niederschlagswasser

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

13.2 Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen
13.2.1 Zu pflanzender Laubbäume, Pro Planzeichen ist ein Laubbäum 2. Wuchsordnung der Liste 1 zu pflanzen und zu erhalten.

Table with 2 columns: Name of plant and its characteristics. Includes Acer campestre, Acer platanoides, Alnus cordata, etc.

13.2.2 Anpflanzen von Strüchern
Entlang der durch Planzeichen bestimmten Grenzen sind auf mindestens 50 % der Länge ein- bis zweireihige Strauhpfanzungen mit Arten der Liste 2 anzulegen und zu erhalten.

Table listing various plants and their corresponding codes for use in landscape planning.

13.2.3 Zu erhaltende Gehölze, Ausfallende Gehölze sind möglichst artgleich zu ersetzen.
13.2.4 Hecke, zu erhalten, Pflegemaßnahmen sind außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zulässig.

15. Sonstige Planzeichen

15.3 Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (TG) und Stellplätze (St).
15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
15.16 Maßangaben
15.17 Gebäude Typ Ferienhaus
15.18 Skizze Gebäude Typ Ferienhaus
15.19 Nummer Ferienhaus
15.20 Ausgang Tiefgarage, geplant
15.21 Aufschüttungen
15.22 Höhengrenze 1.0 m mit Angabe der MHH-Höhe. Auswertung DGM1 der Bayerischen Vermessungsverwaltung, Stand 05/2021.
15.23 Fließgewässer, Offener Graben, geplant.
15.24 Gebäude abzutreiben

II. PLANLICHE HINWEISE

1. Planzeichen der Flurkarten Bayern

1.1. Flurgrenze / Grenzstein
1.2. Flurstücknummer
1.3. Gebäudebestand

3. Sonstige Darstellungen

3.1 Fließgewässer, Graben Bestand.

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO
Zweckbestimmung: Beherbergung / Ferienhausausleitung
1.2 Sicherung der Zweckbestimmung: Zur Sicherung der Zweckbestimmung unterliegt folgendes der Genehmigung: - die Begründung oder Teilung von Wohneigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes, - die Begründung von Wohn- oder Teilerbbaurecht und von Dauerwohnrecht oder Dauernutzungsrecht.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Maximal zulässige Geschosflächen: SO 2: maximal zulässige Geschosfläche je Gebäude: Haustyp A: 125 m², Haustyp B: 160 m², Haustyp C: 135 m², Haustyp D: 250 m². SO 3: 120 m².

3. Bauweise und Baukörpergestaltung

3.1 Bauweise: Es ist die offene Bauweise festgesetzt.
3.2 Abstandflächen: Die gesetzlichen Abstandflächen gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.
3.3 Baugestaltung Gebäude: SO 1 Zentralgebäude / Fremdenbeherbergung: 12.50 m
SO 2 Ferienhäuser: 6.80 m
Als unterer Bezugspunkt gilt die Uferkante, als oberer Bezugspunkt gilt der Scheitelpunkt der Außenkante der Dachhaut.

SO 3 Betriebsgebäude: 4.80 m
Als unterer Bezugspunkt gilt das Ufergelände, als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

3.3.2 Maximal zulässige Firsthöhe: SO 1 Zentralgebäude / Fremdenbeherbergung: 15.00 m
3.3.3 Die Firsthöhe ist frei wählbar.
3.3.4 Dachformen / Dachneigung: Zugelassen ist Satteldach (SD) mit 15° - 25° Dachneigung.
3.3.5 Dachgauen: Die Zulässigkeit von Dachgauen richtet sich nach der Satzung zur Regelung von örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde St. Englmar.

4. Flächenbefestigungen

4.1 Oberirdische Stellplätze, Feuerwehrufahrten sowie private Verkehrsflächen gemäß textlicher Festsetzung I 4.2 sind mit einem wasserundurchlässigen Belag zu befestigen (z.B. Natursteinpflaster, Betonpflaster mit breiten Fugen, Rosengittersteine, Schotterbelag).
4.2 Gestaltung nicht überbaubarer privater Flächen: Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasserundurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

5. Geländemodellierungen

5.1 Auffüllungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1.5 m bezogen auf das Ufergelände zulässig.
5.2 Abgrabungen sind bis maximal 1.5 m bezogen auf das Ufergelände und bis maximal 0.50 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

6. Grünordnung

6.1 Die Pflanzungen auf privaten Grünflächen sind in der auf die Nutzungsaufnahme der Wohngebäude folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
6.2 Bepflanzungsplan: Jedem Bauantrag ist ein Bepflanzungsplan beizufügen, der für die festgesetzten Pflanzungen auf privaten Flächen Angaben zu verwendeten Arten, Pflanzqualität und Pflanzstandort beinhaltet.

7. Niederschlagswasserbehandlung

7.1 Das Niederschlagswasser aus den privaten Flächen und öffentlichen Verkehrsflächen ist über geeignete Einrichtungen zu sammeln und der zentralen Rückhalteeinrichtung zuzuführen.
Für das Zentralgebäude SO 1 ist ein Rückhaltespeicher mit einem Volumen von mindestens 15 m³ zu errichten.

8. Energieversorgung

8.1 Zur Wärmeversorgung der Gebäude sind fossile Energieträger (Kohle, Öl, Erdgas) unzulässig.

9. Artenschutz

9.1 Gehölzrodungen sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

10. Kompensation

10.1 Kompensationsfläche ist nach nachzuweisen

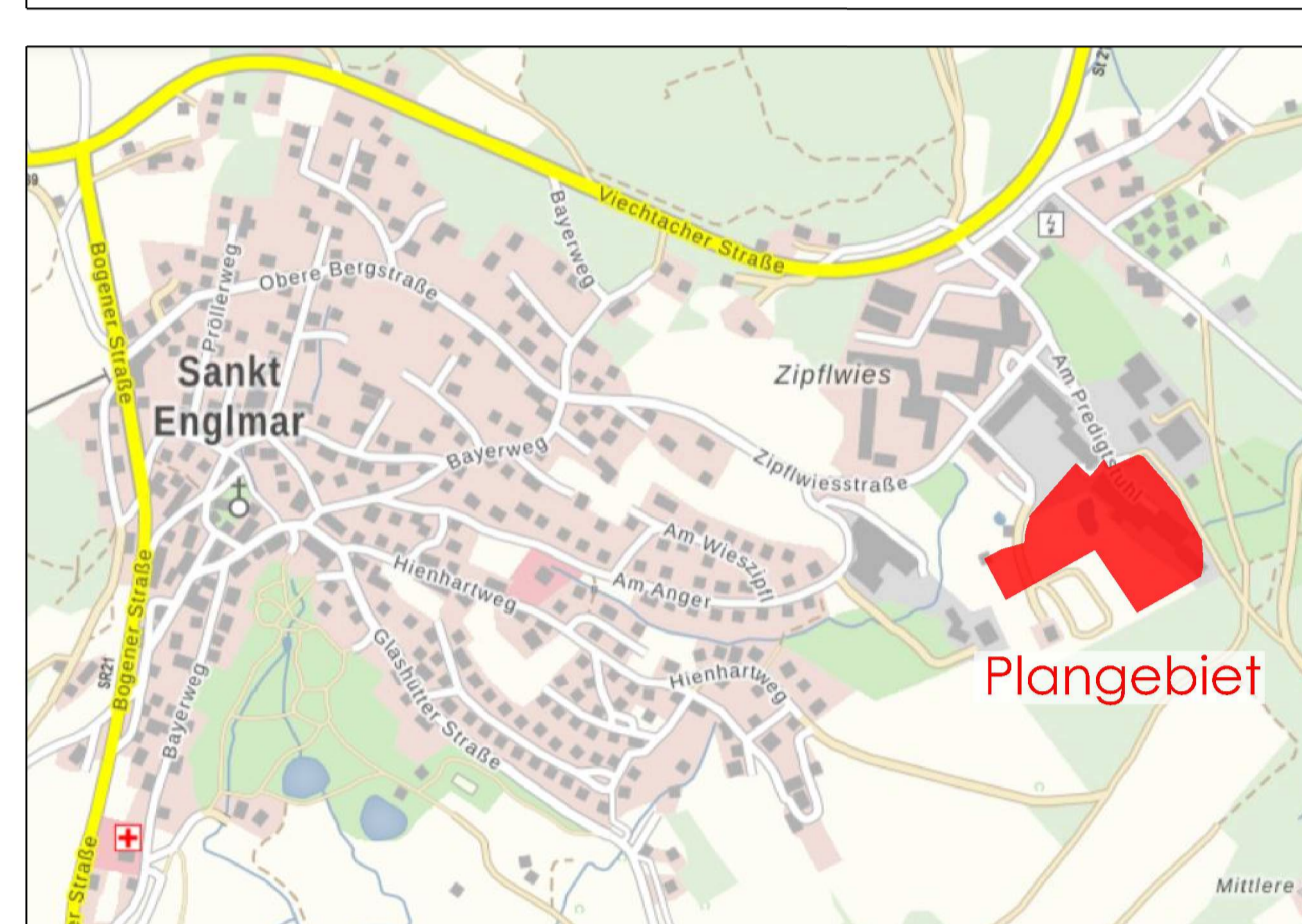
7. Abwasserentsorgung

Es wird darauf hingewiesen, dass die Rücklaufebene die Straßenoberkante ist und sich die Hausbesitzer eigenverantwortlich gegen Rücklauf zu sichern haben.

8. Hinweise zum Bodenschutz

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Aushubs ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 78 BodSchV, einzuhalten.

ÜBERSICHTSPLAN



VERFAHRENSHINWEISE

1. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Sankt Englmar hat in der öffentlichen Sitzung vom 06.05.2021 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans- und Grünordnungsplanes beschlossen.

2. Vorzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Gemeinde Sankt Englmar hat die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom 21.10.2021 gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom bis Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

3. Vorzeitige Behördenbeteiligung

Die Gemeinde Sankt Englmar hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich durchgeführt.

4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeinde Sankt Englmar hat am den Entwurf sowie die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

5. Öffentliche Auslegung / Behörden- und Trägerbeteiligung

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom wurde mit Begründung, Umweltbericht und umweltbezogenen Informationen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am öffentlich bekannt gemacht.

6. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Sankt Englmar hat den vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung in der Fassung vom nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Sankt Englmar, den
(A. Fleischer, 1. Bürgermeister) (Siegel)
7. Ausfertigung: Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird hiermit ausgefertigt
Sankt Englmar, den
(A. Fleischer, 1. Bürgermeister) (Siegel)

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan M 1:1.000



IV. TEXTLICHE HINWEISE

1. Belange der Denkmalpflege

Auf Artikel 8 Absatz 1 und Absatz 2 Denkmalschutzgesetz zum Auffinden von Bodendenkmälern wird hingewiesen.

2. Stromversorgung

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, auch beim Pflanzen von Bäumen und Strüchern, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten, ist dies nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit dem Stromversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

3. Brandschutz

Die Belange des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten. Die Zufahrten sind auf eine Achslast von 14 t auszubauen. Bei einer Sackgasse muss ein Wendehammer nach DIN errichtet werden.

4. Telekommunikation

In den Erschließungsstraßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen. Bei der Pflanzung neu zu pflanzender Bäume sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z. B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinierungssichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) zu berücksichtigen.

5. Regenwassernutzung

Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Crunch, Spik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Sogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggenfurt zu verständigen.

6. Hinweise der Wasserwirtschaft

Für die Rückhalteeinrichtungen sind die Merkblätter DWA-A 117 "Bemessung von Rückhalteräumen" sowie DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" (Künftig DWA-A 102) zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen ist.

mks Architekten - Ingenieure GmbH
Mühlenerweg 8
94347 Ascha
T 09961 9421 0
F 09961 9421 29
ascha@mks-ald.de
www.mks-ald.de

GEMEINDE SANKT ENGLMAR - VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN SO "NATURFERIENRESORT"

Table with project details: PLANART: ENTWURF, BAUGRUPPE: PROJEKT, PROJEKTLINIE-NUMMER: B 1.0, PROJEKTNUMMER: 2021-70, STANDORT: STRAUBING-BOGEN, VERFAHRENSTRÄGER: GEMEINDE SANKT ENGLMAR, RATHAUSSTRASSE 6, 94379 SANKT ENGLMAR, PLANVERMESSER: PLANPROBE, GRÖßE: 76,5 x 88 cm, DATUM: Entwurf vom 14.12.2023