

0. HINWEISE

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

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt gem. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZ 90).

Erläuterung zur Nutzungsstabellene

1	
2	3
4	5

1. Art der baulichen Nutzung

14 Sonderbauflächen nach § 1 Absatz 1 Nr. 4 BauNVO

14.2		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. Zulässig sind: - SO 1 Zentralgebäude / Fremdenbeherbergung: - Ferienwohnungen für den Erholungsaufenthalt, die dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. - Büro-, Verwaltungs-, Betriebs- und Lagergebäude - Schenk- und Speisewirtschaft, Freizeitanlagen, Seminar- und Veranstaltungsräume - Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes - Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke, gesundheitliche Zwecke und Wellness. - Tiefgaragen und Stellplätze innerhalb der dafür festgesetzten Grenzen. SO 2 Ferienhäuser: - Ferienhäuser für den Erholungsaufenthalt, die dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. - Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes. - Tiefgaragen innerhalb der dafür festgesetzten Grenzen. SO 3 Betriebsgebäude: - Betriebs- und Lagergebäude. - Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes.
------	---	--

Zulässig sind:
SO 1 Zentralgebäude / Fremdenbeherbergung:
- Ferienwohnungen für den Erholungsaufenthalt, die dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.
- Büro-, Verwaltungs-, Betriebs- und Lagergebäude
- Schenk- und Speisewirtschaft, Freizeitanlagen, Seminar- und Veranstaltungsräume
- Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes
- Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke, gesundheitliche Zwecke und Wellness.
- Tiefgaragen und Stellplätze innerhalb der dafür festgesetzten Grenzen.

SO 2 Ferienhäuser:
- Ferienhäuser für den Erholungsaufenthalt, die dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.
- Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes.
- Tiefgaragen innerhalb der dafür festgesetzten Grenzen.

SO 3 Betriebsgebäude:
- Betriebs- und Lagergebäude.
- Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes.

SO 1 Zentralgebäude / Fremdenbeherbergung:
- Ferienwohnungen für den Erholungsaufenthalt, die dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.
- Büro-, Verwaltungs-, Betriebs- und Lagergebäude
- Schenk- und Speisewirtschaft, Freizeitanlagen, Seminar- und Veranstaltungsräume
- Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes
- Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke, gesundheitliche Zwecke und Wellness.
- Tiefgaragen und Stellplätze innerhalb der dafür festgesetzten Grenzen.

SO 2 Ferienhäuser:
- Ferienhäuser für den Erholungsaufenthalt, die dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.
- Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes.
- Tiefgaragen innerhalb der dafür festgesetzten Grenzen.

SO 3 Betriebsgebäude:
- Betriebs- und Lagergebäude.
- Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1	Geschosflächenzahl (GFZ):	SO 1:		Höchstmaß
		SO 2:		Höchstmaß
		SO 3:		Höchstmaß

2.5	Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ):	SO 1:	
		SO 2:	
		SO 3:	

2.7	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß:	SO 1:	
		SO 2:	
		SO 3:	

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

6. Verkehrsflächen

6.1		Verkehrsfläche, öffentlich, Asphalt.
6.2		Verkehrsfläche, öffentlich, Schotterweg, Bestand.
6.3		Verkehrsfläche, privat.

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallsorgung 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
9.2		Grünflächen privat.

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

10.1		Wasserflächen. Zweckbestimmung: Schwimmbereich, Naturschutz
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, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

13.2.1		Zu pflanzender Laubbäume. Pro Planzeichen ist ein Laubbäum 2. Wuchsrundung der Liste 1 zu pflanzen und zu erhalten. Zulässig sind auch Sorten der genannten Arten, Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm. Liste 1: Bäume 2. Wuchsrundung (mittlergroß): Acer campestre - Feld-Ahorn Acer platanoides - Spitz-Ahorn Alnus cordata - Italienische Eiche Corylus colurna - Baum-Hassel Pinus avium - Vogel-Kirsche Pinus cembra - Europäische Lärche Quercus robur - Stiel-Eiche Sorbus aucuparia - Mehlbeere Sorbus aria - Mehlbeere Tilia cordata - Winter-Linde Sorten "Erlig", Sorten "Cleveland" / "Olmsted", Sorten "Magnifica" / "Majestica", Sorten "Greenspire" / "Rancha" / "Roelvo"
--------	---	--

Anpflanzen von Sträuchern

Entlang der durch Planzeichen bestimmen Grenzen sind auf mindestens 50 % der Länge ein- bis zweizeilige Strauchpflanzungen mit Arten der Liste 2 anzulegen und zu erhalten. Pflanzabstand der Sträucher 1,50 m, Abstand der Reihen 1,0 m.
Private Flächen:
Öffentliche Flächen:
Eingrünung zur Fl.-Nr. 364 auf öffentlichen Grünflächen

Liste 2: Sträucher:
Mindestpflanzquadrat: Strauch 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm.
Es ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 3 "Süddeutsches Hügel- und Bergland" zu verwenden.

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hassel
Crataegus laevigata	-	Zweigflügler Weißdorn
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Eunonymus europaeus	-	Plattenhäutchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Fraxinus alnus	-	Faulbaum
Rhamnus cathartica	-	Kreuzdorn
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	-	Roter Holunder
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

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  Gebäudetyp Ferienhaus

15.18  Skizze Gebäude typ Ferienhaus

15.19  Nummer Ferienhaus

15.20  Ausgang Tiefgarage, geplant

15.21  Aufschüttungen

15.22  Höhenlinienlinie 1,0 m mit Angabe der NN-Höhe. Auswertung DGM1 der Bayerischen Vermessungsverwaltung, Stand 05/2021.

15.23  Fließgewässer. Offener Graben, geplant.

15.24  Gebäude abbrechen

15.25  Gebäude abbrechen

15.26  Gebäude abbrechen

15.27  Gebäude abbrechen

15.28  Gebäude abbrechen

15.29  Gebäude abbrechen

15.30  Gebäude abbrechen

15.31  Gebäude abbrechen

15.32  Gebäude abbrechen

15.33  Gebäude abbrechen

15.34  Gebäude abbrechen

15.35  Gebäude abbrechen

15.36  Gebäude abbrechen

15.37  Gebäude abbrechen

15.38  Gebäude abbrechen

15.39  Gebäude abbrechen

15.40  Gebäude abbrechen

15.41  Gebäude abbrechen

15.42  Gebäude abbrechen

15.43  Gebäude abbrechen

15.44  Gebäude abbrechen

15.45  Gebäude abbrechen

15.46  Gebäude abbrechen

15.47  Gebäude abbrechen

15.48  Gebäude abbrechen

15.49  Gebäude abbrechen

15.50  Gebäude abbrechen

15.51  Gebäude abbrechen

15.52  Gebäude abbrechen

15.53  Gebäude abbrechen

15.54  Gebäude abbrechen

15.55  Gebäude abbrechen

15.56  Gebäude abbrechen

15.57  Gebäude abbrechen

15.58  Gebäude abbrechen

15.59  Gebäude abbrechen

15.60  Gebäude abbrechen

15.61  Gebäude abbrechen

15.62  Gebäude abbrechen

15.63  Gebäude abbrechen

15.64  Gebäude abbrechen

15.65  Gebäude abbrechen

15.66  Gebäude abbrechen

15.67  Gebäude abbrechen

15.68  Gebäude abbrechen

15.69  Gebäude abbrechen

15.70  Gebäude abbrechen

15.71  Gebäude abbrechen

15.72  Gebäude abbrechen

15.73  Gebäude abbrechen

15.74  Gebäude abbrechen

15.75  Gebäude abbrechen

15.76  Gebäude abbrechen

15.77  Gebäude abbrechen

15.78  Gebäude abbrechen

15.79  Gebäude abbrechen

15.80  Gebäude abbrechen

15.81  Gebäude abbrechen

15.82  Gebäude abbrechen

15.83  Gebäude abbrechen

15.84  Gebäude abbrechen

15.85  Gebäude abbrechen

15.86  Gebäude abbrechen

15.87  Gebäude abbrechen

15.88  Gebäude abbrechen

15.89  Gebäude abbrechen

15.90  Gebäude abbrechen

15.91  Gebäude abbrechen

15.92  Gebäude abbrechen

15.93  Gebäude abbrechen

15.94  Gebäude abbrechen

15.95  Gebäude abbrechen

15.96  Gebäude abbrechen

15.97  Gebäude abbrechen

15.98  Gebäude abbrechen

15.99  Gebäude abbrechen

16.00  Gebäude abbrechen

16.01  Gebäude abbrechen

16.02  Gebäude abbrechen

16.03  Gebäude abbrechen

16.04  Gebäude abbrechen

16.05  Gebäude abbrechen

16.06  Gebäude abbrechen

16.07  Gebäude abbrechen

16.08  Gebäude abbrechen

16.09  Gebäude abbrechen

16.10  Gebäude abbrechen

16.11  Gebäude abbrechen

16.12  Gebäude abbrechen

16.13  Gebäude abbrechen

16.14  Gebäude abbrechen

16.15  Gebäude abbrechen

16.16  Gebäude abbrechen

16.17  Gebäude abbrechen

16.18  Gebäude abbrechen

16.19  Gebäude abbrechen