

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.4 Sonderbauflächen nach § 1 Absatz 1 Nr. 4 BauNVO

1.4.2  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
- Schank- und Speisewirtschaft, Fleischankflächen, Seminar- und Veranstaltungsräume
- Anlagen und Einrichtungen für die Erholung, Spielplätze.
- 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 für die Erholung, Spielplätze.
- 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):

SO1:		Höchstmaß
SO2:		Höchstmaß
SO3:		Höchstmaß

2.5 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ):

SO1:	
SO2:	
SO3:	

2.7 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass:

SO1:	
SO2:	
SO3:	

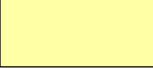
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.5  Baugrenze.

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. Vom Vorhabenträger zu errichten.

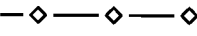
6.2  Verkehrsfläche, privat.

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, Bestand.

Zweckbestimmung:

 Stromversorgung

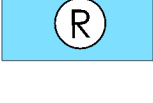
 Trinkwasserversorgung

9. Grünflächen

9.1  Grünflächen privat.

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

10.1  Wasserflächen, Zweckbestimmung: Schwimmteich, Naturteich

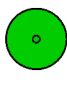
10.2  Flächen für die Regelung des Wasserabflusses.

Zweckbestimmung:

Rückhaltung für Niederschlagswasser aus dem Bauflächen des Sondergebietes sowie aus bestehenden und künftigen öffentlichen Verkehrsflächen der Gemeinde Sankt Englmar, die innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans SO "Naturferienresort" errichtet werden.

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 Laubbaum. Pro Planzeichen ist ein Laubbaum 2. Wuchsordnung 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. Wuchsordnung (mittlertallig):

Acer campestre	-	Feld-Ahorn	Sorte "Elsrijk"
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn	Sorten "Cleveland" / "Olmsted"
Alnus cordata	-	Italienische Erle	
Corylus columna	-	Baum-Hasel	
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche	
Pyrus calleryana	-	Chinesische Birne	Sorte "Chanticleer"
Quercus robur	-	Stiel Eiche	Sorte "Koster"
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere	
Sorbus aria	-	Mehlbere	Sorten "Magnifica" / "Majestica"
Tilia cordata	-	Winter-Linde	Sorten "Greenspire" / "Ranchos" / "Roelvo"

Liste 2 Sträucher:

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

Comus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus laevigata	-	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	-	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Frangula alnus	-	Faulbaum

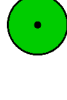
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn

Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

Sambucus racemosa - Roter Holunder

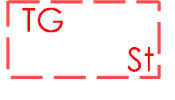
Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball

Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

13.2.3  Zu erhaltende Gehölze. Ausfallende Gehölze sind möglichst artgleich zu ersetzen.

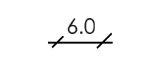
13.2.4  Hecke, zu erhalten. Pflegemaßnahmen sind außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zulässig.

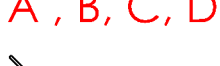
15. Sonstige Planzeichen

15.3  Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (TG) und Stellplätze (S!).

15.13  Grenze des Vorhabensgebietes

15.14  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

15.16  Maßangaben

15.17  Gebäudetyp Ferienhaus

15.18  Skizze Gebäudetyp Ferienhaus

15.19  Nummer Ferienhaus

15.20  Ausgang Tiefgarage, geplant

15.21  Aufschüttungen

15.22  Höhengriffschnittlinie 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

II. PLANLICHE HINWEISE

1. Planzeichen der Flurkarten Bayern

(Nachrichtliche Übernahme der Digitalen Flurkarte Bayern, Stand 03/2025)

1.1.  Flurgrenze / Grenzstein

1.2.  Flurstückssymbol

1.3.  Gebäudebestand

3. Sonstige Darstellungen

3.1  Fließgewässer, Graben Bestand.

3.2  Abgrenzung Bauabschnitte BA1 und BA2

BA1: Zentralgebäude mit Tiefgarage, Chalets 1-4, 22-34, Rückhaltebecken, Betriebsgebäude, Innere Erschließungsstraßen und Wege, Schwimm-/Naturteich, Grabenöffnung, Begrünung, Ver- und Entsorgungsleitungen.

BA2: Chalets 15-21, 35-46, Innere Erschließungsstraßen und Wege, Schwimm-/Naturteich, Grabenöffnung, Begrünung, Ver- und Entsorgungsleitungen.

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO

Zweckbestimmung: Beherbergung / Ferienhaussiedlung

1.2 Sicherung der Zweckbestimmung:

Zur Sicherung der Zweckbestimmung unterliegt folgendes der Genehmigung:

- die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes,
- die Begründung von Wohn- oder Teileigentum 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 **Abstandsflächen**

Die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.

3.3 **Baugestaltung Gebäude**

3.3.2 Maximal zulässige Firsthöhe:

SO 1 Zentralgebäude / Fremdenbeherbergung: 15,00 m

Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante in der Mitte der öffentlichen Zufahrt, als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Bezugspunkte sind in der traufseitigen Gebäudemitte zu messen.

3.3.3 **SO 2 Ferienhäuser: 6,80 m**

Als unterer Bezugspunkt gilt das Urgelände, als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Bezugspunkte sind jeweils in der traufseitigen Gebäudemitte zu messen.

SO 3 Betriebsgebäude: 4,80 m

Als unterer Bezugspunkt gilt das Urgelände, als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Bezugspunkte sind jeweils in der traufseitigen Gebäudemitte zu messen.

3.3.2 Maximal zulässige Firsthöhe:

SO 1 Zentralgebäude / Fremdenbeherbergung: 15,00 m

Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante in der Mitte der öffentlichen Zufahrt, als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Bezugspunkte sind in der traufseitigen Gebäudemitte zu messen.

3.3.3 Die Firststichung ist frei wählbar.

3.3.4 Dachformen / Dachneigung

Zugelassen ist Satteldach (SD) mit 15° - 25° Dachneigung. Bei untergeordneten Anbauten sind auch Pultdach oder Flachdach zulässig.

Ausnahmen:

Im SO 1 ist für Verbindungsgebäude und Zwischengebäude zwischen den Hauptgebäuden ein Flachdach mit maximal 5° Dachneigung zugelassen. Für das Nebengebäude im Norden SO 1 ist ein Pultdach mit maximal 15° Dachneigung zugelassen.

3.3.5 Dachgauben

Die Zulässigkeit von Dachgauben richtet sich nach der Satzung zur Regelung von örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde St. Englmar vom 21.04.2005. Dachgauben sind zulässig, wenn die Vorderansichtfläche maximal 2,5 m² groß ist, und die Dachgauben mit Satteldächern versehen werden, und der Mindestabstand zur Giebelmauer 2 m beträgt. Alle Dachgauben einer Seite dürfen zusammen nicht mehr als ein Drittel der Dachlänge einnehmen.

3.3.6 Dacheindeckung:

Planken oder Ziegel in gedecktem rotem bis rotbraunen Farbton oder anthrazit. Bei untergeordneten Anbauten sind auch Metallaltdacheindeckungen zulässig. Flachdächer sind zu begrünen.

3.3.7 Solaranlagen oder Fotovoltaikanlagen sind auf Dächern zulässig, soweit sie dieselbe Neigung wie die Dachfläche aufweisen. Freistehende Solar- oder Fotovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

3.3.8 Schutz vor Baumwürfen Ferienhäuser 8, 9, 26 und 28: Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu bestehenden Bäumen sind Wohngebäude in einem Bereich von 25 m zum Baumstandort, die dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen, statisch so zu verstärken, dass sie einem Baumwurf standhalten. Der statische Nachweis ist vom Bauherrn im Zuge des Baugenehmigungs-verfahrens zu erbringen.

3.4 Stellplätze

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist anhand der jeweils gültigen Garagen- und Stellplatzverordnung (GoStellV) auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

3.5 Einfriedungen / Stützmauern

3.5.1 Einfriedungen sind ausschließlich an den Außengrenzen der Sondergebiete zulässig. Ausführung: Transparent wirkende Metallgitter- und Holzzaune mit überwiegend senkrechten Elementen bis zu 1,20 m Höhe oder Laubgehölzhecken.

3.5.2 Mauern, durchgehende Sockel und Stiefelfundamente sind zur Grundstückseinfriedung unzulässig. Für Pfosten und Stützen sind ausschließlich Punktfundamente zulässig.

3.5.3 Stützmauern zur Sicherung von Abtrags- und Auftragsböschungen sind bis zu einer Höhe von 1,5 m bezogen auf das geplante Gelände zulässig.

Ausführung von Stützmauern: Granit-Natursteinmauerwerk, Granit-Tracemauerwerk oder Betonmauer mit Natursteinverblendung aus Granit.

4. Flächenbefestigungen

4.1 Oberirdische Stellplätze, Feuerwehrafahrten sowie private Verkehrsflächen gemäß textlicher Festsetzung I 6.3 sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu befestigen (z.B. Natursteinpflaster, Betonpflaster mit breiten Fugen, Rasengittersteine, Schotterbelag).

4.2 Gestaltung nicht überbaubarer privater Flächen: Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen (Artikel 7 Absatz 1 Nr. 1. und 2. BayBO).

Unzulässig sind insbesondere vegetationsfreie Flächengestaltungen (z. B. Schottergärten, mit wasserundurchlässigen Folien unterlegte Flächen u. ä.).

5. Geländemodellierungen

5.1 Auffüllungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m bezogen auf das Urgelände zulässig.

Sämtliche Auffüllungen müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein, sofern der Nachbar einer Niveaugleichung nicht zustimmt.

Auffüllungen zur Herstellung von Regenrückhaltebecken und der Schwimmteiche sind bis zu einer Dammhöhe von 2,5 m bezogen auf das Urgelände zulässig.

5.2 Abgrabungen sind bis maximal 1,5 m bezogen auf das Urgelände und bis maximal 0,50 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

Abgrabungen zur Herstellung von Regenrückhaltebecken und der Schwimmteiche sind bis zu einer Höhe von 2,5 m bezogen auf das Urgelände zulässig.

5.3 In den Bauplanunterlagen sind in den Ansichten und Schnitten die Urgeländehöhen anzugeben und die geplanten Geländeänderungen sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße bzw. das Wegenetz darzustellen.

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 Rückhalteanlage zuzuführen.

Für das Zentralgebäude SO 1 ist ein Rückhaltespeicher mit einem Volumen von mindestens 15 m³ zu errichten. Für die Ferienhaussiedlung SO 2 sind Rückhaltespeicher mit einem Volumen von mindestens 3 m³ pro Ferienhaus zu errichten. Das Niederschlagswasser aus den Rückhaltespeichern ist direkt an die zentralen Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung in die zentrale Rückhalteanlage abzugeben. Es ist ein maximaler Drosselabfluss von 0,5 l/s zulässig. Die Aufnahmekapazität der Regenrückhalteanlagen ist gemäß ATV-Arbeitsblatt A 117 nachzuweisen. Die Rückhalteanlagen sind vor Inbetriebnahme durch einen anerkannten privaten Sachverständigen abnehmen zu lassen und die Funktionsfähigkeit der Gemeinde Sankt Englmar nachzuweisen. Die Funktionsfähigkeit ist dauerhaft zu erhalten. In den Bauplanunterlagen sind die geplanten Rückhalteanlagen darzustellen.

8. Energieversorgung

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

9. Artenschutz

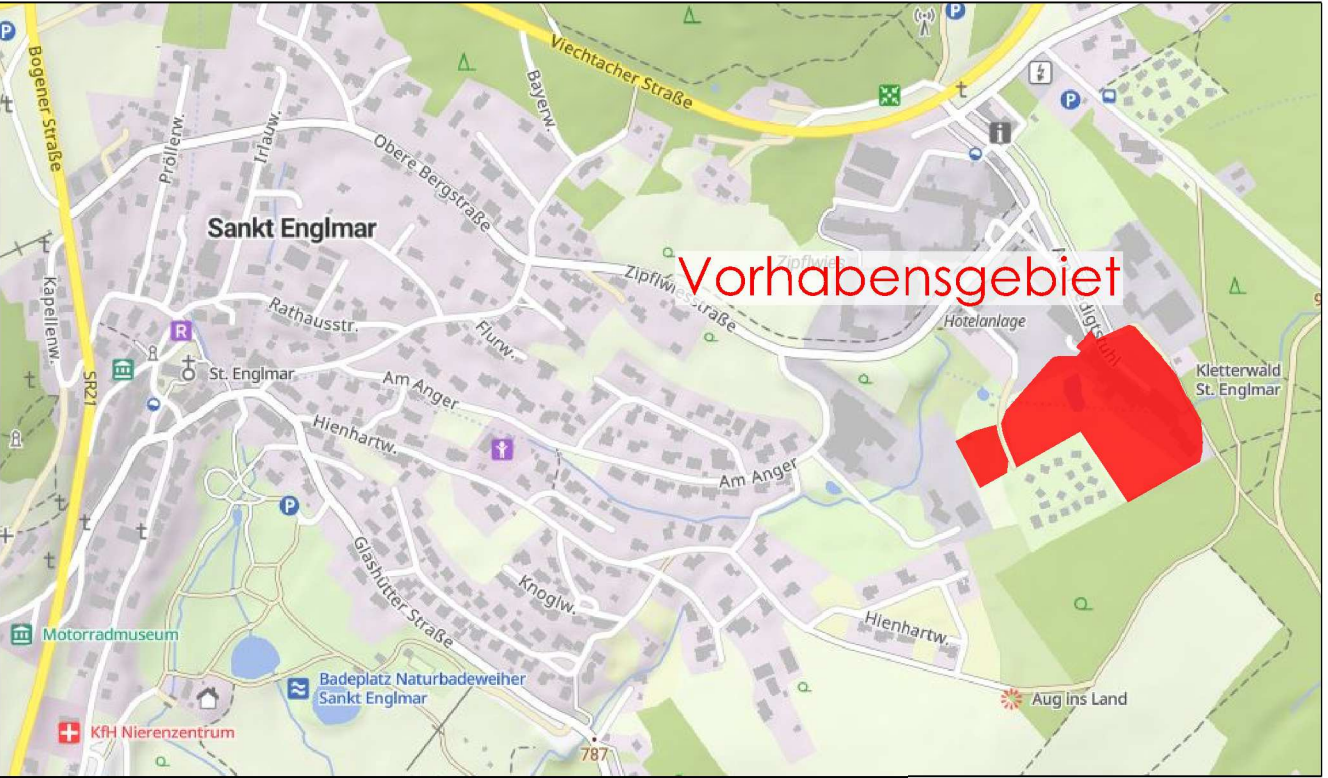
9.1 Gehölzraktionen sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

10. Kompensation

10.1 Die Kompensation für Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf einer Teilfläche der Flurstücknummer 825, Gemarkung Münster, Gemeinde Steinach, Landkreis Straubing-Bogen.

Es wird aus der Ökotoptafelkarte Münster-Radlfleck eine reale Grundstückfläche von 6.992 m² mit einem Kompensationswert von insgesamt 48.945 Wertpunkten abgebucht. Lage und Umfang der Abbuchung sind in Anlage 3 zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan im Maßstab 1:1.000 dargestellt.

ÜBERSICHTSPLAN



Vorhaben- und Erschließungsplan

M 1:1.000



mks
Architekten – Ingenieure GmbH

mks Architekten-Ingenieure GmbH
Am alten Posthof 1
94347 Ascha
T 09961 9421 0
F 09961 9421 29
ascha@mks-ai.de
www.mks-ai.de

- VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN -
SO "NATURFERIENRESORT"

PLANART	PLANNUMMER
SATZUNG	VE 1.0
BAUORT / PROJEKT	PROJEKTNUMMER
Gemeinde Sankt Englmar, Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan SO "Naturferienresort"	2021-70
	LANDKREIS / STADT
	Straubing-Bogen
VORHABENTRÄGER	REGIERUNGSBEZIRK
Chaluxe Ferienresort Projekt GmbH Keltenweg 13 5723 Uttendorf Österreich	Niederbayern
DARSTELLUNG	PLANVERFASSER
Anlage 4 Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB	PLANGRÖßE
	58 x 88 cm
BEARBEITET	GEZEICHNET
al	al
	Satzung vom 12.11.2025