

# BEBAUUNGSPLAN

## ”SO-FERIENANLAGE ROSENBERGER PENZENSTADL”

STADT:  
LANDKREIS:  
REGIERUNGSBEZIRK:

HAUZENBERG  
PASSAU  
NIEDERBAYERN

### PLANLICHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANLICHE FESTSETZUNGEN
2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
3. BEGRÜNDUNG

Hauzenberg den, 17.5. Juli 1997

  
1. BÜRGERMEISTER



ARCHITEKTURBÜRO  
LUDWIG A. BAUER  
AM KALVARIENBERG 15  
94051 HAUZENBERG

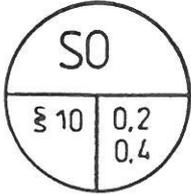


Hauzenberg, den 25.03.1996  
GEÄNDERT, DEN 18.05.1997

# PLANLICHE FESTSETZUNGEN

## 1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 Sondergebiet "Feriengebiet" gem. § 10 Abs. 2 BauNVO



In der Ferienanlage ist nur 1 Gebäude mit 12 Wohnungen vorgesehen. Diese Wohnungen dürfen 65 m<sup>2</sup> Nutzfläche nicht überschreiten. - Außerdem ist ein Bediensteten-Haus sowie ein Erlebnis-Saunahaus mit gastronomischer Nutzung vorgesehen.

Die Nutzung ist ausschließlich fremdenverkehrsgewerblich.

Zusätzliche Einrichtungen des Fremdenverkehrs:

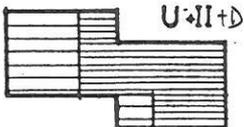
- beheiztes Freibad
- Kleines Restaurant im Erlebnis-Saunahaus
- Kinderspielplatz
- Freizeitpark mit kleinem Steichelzoo

## 2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

### 2.1 Zahl der Vollgeschosse

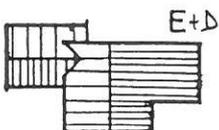
#### 2.1.1

#### Gebäude mit Ferienwohnungen



- 2 Vollgeschosse zulässig
- Ausbau des Untergeschosses nur talseitig möglich, soweit die Anforderungen gem. Art. 47 BayBO erfüllt werden.  
(Aufenthaltsräume und Wohnungen im Kellergeschoss)
- Dachgeschossausbau zulässig  
(kein Vollgeschoss)

#### 2.1.2



#### Erlebnissaunahaus

- 1 Vollgeschoss zulässig
- Dachgeschossausbau zulässig  
(kein Vollgeschoss)

2.1.3

E+I+D



**Bedienstetenhaus**

- 2 Vollgeschosse zulässig
- Dachgeschossausbau zulässig (kein Vollgeschoss)

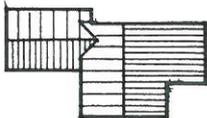
**3.0 BAULICHE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF**

3.1



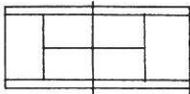
Kinderspielplatz

3.2



Erlebnis-Saunahaus

3.3



Tennisplatz

**4.0 BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE**

4.1



Baugrenze

4.2

0

offene Bauweise

**5.0 VERKEHRSFLÄCHEN**

5.1



Straßenflächen - öffentliche Straßen-

5.2



Straßenbegrenzungslinien, Begrenzung sonst. Verkehrsflächen

5.3



Straßenverkehrsfläche - nicht öffentl. Straße-

5.4



Fusswege - nicht öffentliche Fusswege

5.5



Parkflächen - nichtöffentliche Kfz-Stellflächen

**6.0 FLÄCHEN FÜR DIE VERSORGUNG UND ENTSORGUNG**

6.1



Trafostation

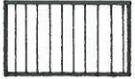
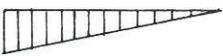
## 7.0 GRÜNFLÄCHEN

- 7.1  best. und zu erhaltender Baumbestand
- 7.2  neu zu pflanzende Bäume und Sträucher  
lt. Liste Ziffer 11.3 + 11.4
- 7.3  25,0 m Baumfallgrenze
- 7.4  Waldumbau (von Fichtenbestand auf  
Laubbaumbestand)

## 8.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 8.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes

## 9. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN

- 9.1  Grenzstein
- 9.2  Flurstücksgrenze
- 9.3  Flurstücksnummer
- 9.4 Verschiedenes
- 9.4.1  Höhenlinien
- 9.4.2  Wohngebäude bestehend
- 9.5.3  Nebengebäude bestehend
- 9.5.4  Sichtdreieck

## 10.0 VERSORGUNGSLEITUNG

- 10.1  Schmutzwasserkanal
- 10.2  Trinkwasserleitung
- 10.3  Elektrische Versorgungsleitung

## 11.0 GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN IM SONDERGEBIET (SO) FERIENGEBIET

### 11.1 Rechtsgrundlage

Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes und mit diesem als ein zusammenhängendes Planwerk zu betrachten. Die getroffenen Festsetzungen verstehen sich auf der Grundlage BauGB § 1 + 9 + 10 der BayBO Art. 5 + 8a + 8 + 78 + 107 und des BayNatSchG Art. 3 (L,e). Die Erforderlichkeit eines Grünordnungsplanes gemeinsam zum Bebauungsplan leitet sich aus den o.g. Gesetzen ab. Bei Pflanzungen wird ausdrücklich das Ausführungsgesetz zum BGB Art. 71 - 74 (Grenzabstände) hingewiesen.

### 11.2 Waldzone

Die Waldzone wird in 2 Bereiche aufgliedert.

#### Zone 1:

Abstandsfläche zwischen den Häusern und der Waldzone 2.

#### Zone 2:

Waldumbauzone von Fichtenbestand auf Laubbaumbestand. Es soll ein naturnah gestalteter Waldrand aus standortgerechten Sträuchern und Bäumen II. Ordnung entstehen.

### 11.3 Bepflanzung

Die gärtnerische Gestaltung muß mit einheimischen Gräsern, Pflanzen, Sträuchern und Bäumen ausgeführt werden.

Das Anlegen von Rasenflächen ist unzulässig; es müssen einheimische Wiesengräser gepflanzt werden.

Bei der Wahl der Einzelbäume, Sträucher, Grüngürtel aus Bäumen und Sträucher müssen die in den nachfolgenden Listen aufgeführten Gehölze verwendet werden.

### 11.4 Empfohlene Baumarten

|                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| Bergahorn         | Acer pseudoplatanus |
| Weißbirke         | Betula pendula      |
| Rotbuche          | Fagus silvatica     |
| Gemeine Eberesche | Sorbus aucuparia    |
| Winterlinde       | Tilia cordata       |
| Obstbäume         |                     |

### 11.5 Empfohlene Gehölze

|             |                  |
|-------------|------------------|
| Haselnuß    | Corylus avellana |
| Traubenrose |                  |
| Wildrose    |                  |
| Holunder    | Sambucus         |
| Schlehe     | prunus spinosa   |

11.6 Zu den Baugenehmigungsunterlagen für das Feriengebiet ist ein Grünordnungsplan im Maßstab 1:250 beizulegen.

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB

### 0.1 Bauweise

0.1.1. offen, gem. § 22, Abs. 1, 2 BauNVO

### 0.2 Größe der Baugrundstücke

0.2.1. im Sondergebiet (SO) "Feriengebiet" ist eine Parzellierung unzulässig

## ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

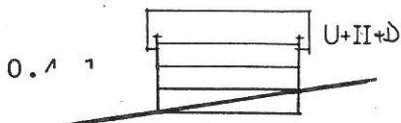
### 0.3 Einfriedungen

0.3.1 im Sondergebiet (SO) "Feriengebiet" sind Einfriedungen unzulässig

### 0.4 Gebäude

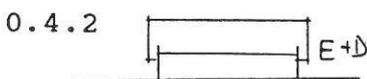
Typ A: Hangbauweise mit Erdgeschoss und Untergeschoss ist bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf Gebäudetiefe anzuwenden.

TYP B: Ist bei schwächer geneigtem oder ebenem Gelände anzuwenden.



zur Planlichen Festsetzung  
2.1.1  
**Gebäude mit Ferienwohnungen**

Dachform: Satteldach 30°  
Dachdeckung: Ziegeldeckung naturrot  
Kniestock: unzulässig  
Dachgaupen: unzulässig  
Dachüberstand  
Ortgang: max. 1,30 m  
Traufe: max. 0,80 m  
Traufhöhe: Ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche  
talseits max. 10,00 m  
bergseits max. 7,25 m



zur planlichen Festsetzung  
2.1.2.  
**Erlebnissaunahaus**

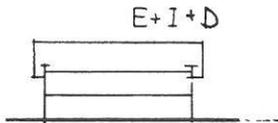
Dachform: Satteldach 30°  
Dachdeckung: Ziegeldeckung naturrot  
Kniestock: Konstruktiv; 0,50 m von OK.RFB bis OK. Pfette  
Dachgaupen: Zulässig ab 30° Mindestdach-

neigung; max. 2 Stück  
pro Seite, Vorderfläche max.  
1,75 m<sup>2</sup>, Entfernung von den  
Giebelwänden mind. 2,50 m, zu-  
sammengezogene Gaupen sind un-  
zulässig. Es sind nur stehende  
Giebelgauben erlaubt.

Dachüberstand

Ortgang: max. 1,30 m  
Traufe: max. 0,80 m  
Traufhöhe: Ab natürlicher oder festge-  
setzter Geländeoberfläche  
talseits und bergseits max. 3,75 m

0.4.3



zur planlichen Festsetzung  
2.1.3  
**Bedienstetenhaus**

Dachform: Satteldach 30°  
Dachdeckung: Ziegeldeckung naturrot  
Kniestock: Konstruktiv; 0,50 m von OK.RFB bis  
OK. Pfette  
Dachgaupen: Zulässig ab 30° Minstdach-  
neigung; max. 2 Stück  
pro Seite, Vorderfläche max.  
1,75 m<sup>2</sup>, Entfernung von den  
Giebelwänden mind. 2,50 m, zu-  
sammengezogene Gaupen sind un-  
zulässig. Es sind nur stehende  
Giebelgauben erlaubt.

Dachüberstand

Ortgang: max. 1,30 m  
Traufe: max. 0,80 m  
Traufhöhe: Ab natürlicher oder festge-  
setzter Geländeoberfläche  
talseits max. 6,50 m  
bergseits max. 3,80 m

0.4.4 Die Gebäude müssen zum Wald einen Mindestabstand  
von 25 m aufweisen.

## 0.5. Immissionen

0.5.1. Landwirtschaftliche Immissionen aus der Umgebung des  
Feriengebietes, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen  
Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen  
Flächen entstehen können, sind von den Eigentümern  
und deren Rechtsnachfolgern zu dulden.

0.5.2 Im Baugebiet sind emissionsarme Feuerungsanlagen  
zu verwenden.

### 1. Aufstellungsbeschuß

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 09.10.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes "SO-Ferienanlage Rosenberger Penzenstadl" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschuß wurde am 02.11.1995 ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 03.11.1995 bis 24.11.1995 stattgefunden.

### 3. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 + 2 BauGB in der Zeit vom ~~.....~~ <sup>10.3.97</sup> bis ~~.....~~ <sup>15.4.97</sup> öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ~~.....~~ <sup>3.3.97</sup> ortsüblich bekannt gemacht, und darauf hingewiesen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

### 4. Satzung

Die Stadt Hauzenberg hat mit Beschluß des Stadtrates vom ~~.....~~ <sup>2.6.97</sup> den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Art. 91 Abs. 3 als Satzung beschlossen.

### 5. Anzeige des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan "SO-Ferienanlage Rosenberger Penzenstadl" wurde dem Landratsamt Passau nach § 11 Abs. 3 BauGB am ~~.....~~ <sup>15.7.97</sup> angezeigt.

Das Landratsamt Passau teilte mit Schreiben vom ~~.....~~ <sup>3.9.97</sup> mit, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.

### 6. Inkrafttreten

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde am ~~.....~~ <sup>1.10.97</sup> gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "SO-Ferienanlage Rosenberger Penzenstadl" mit Begründung, wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Hauzenberg, Bauamt, zu jedermanns Einsicht bereit gehalten, und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft (§ 12 Bau GB).

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 Hauzenberg geltend gemacht ist.  
(§ 214 und § 215 BauGB)

~~17.5. Juli 1997~~  
02 Okt. 1997

Hauzenberg, .....

STADT HAUZENBERG

*Edmann*  
.....  
1. Bürgermeister



ARCHITEKTURBÜRO

Ludwig A. Bauer  
Am Kalvarienberg 15  
94051 Hauzenberg

Tel 08586/2051  
Fax. 08586/5772

BEGRÜNDUNG  
UND  
ERLÄUTERUNG  
ZUM BEBAUUNGSPLAN

FÜR DAS GEBIET : "SO-FERIENANLAGE  
ROSENBERGER  
PENZENSTADL"  
STADT : HAUZENBERG  
LANDKREIS : PASSAU  
REGIERUNGSBEZIRK : NIEDERBAYERN

HAUZENBERG, DEN 25.03.1996  
GEÄNDERT, 18.06.1997

DER ARCHITEKT  
Dipl.-Ing. Architekt u. Dipl. Wirtschafts-Ing.  
**LUDWIG A. BAUER**  
Am Kalvarienberg 15 • ☎ 08586/2051  
94051 HAUZENBERG



## **I. Allgemeines**

---

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen in dem bezeichneten Gebiet.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche, auch während der Planaufstellung. Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird von der Gemeinde in eigener Verantwortung durchgeführt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 33 des BAUGB geregelt. Die verbindliche Bauleitplanung befaßt sich lediglich mit dem Planungstatsachen, sowie den Planungsnotwendigkeiten.

Am 09.10.1995 hat der Stadtrat der Stadt Hauzenberg im Bereich östlich des Ortskernes Penzenstadl ein Sondergebiet gem. § 10 Abs. 2 BauNVO beschlossen.

Gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 23 geändert. Dieser setzt als Art der baulichen Nutzung ein "Sondergebiet" gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO fest.

## **II. Planungsgebiet**

---

Das Baugebiet "SO-Feriengebiet Rosenberger Penzenstadl", liegt östlich des Ortskernes Penzenstadl hat eine Größe von ca. 3,88 ha. Das Gebiet wird im Norden vom angrenzenden Wald  
im Westen vom angrenzenden Wald  
im Süden von der Staatsstraße 2128  
im Osten von der Flur Nr. 1482  
umgrenzt.

Das Planungsgebiet enthält folgende Grundstücke:  
Teilflächen von Flur-Nr. 815, 814/1, 814/2, 814, 813, 813/1, 813/2, 455/2, und 826/1 der Gemarkung RaBreuth.

Das Grundstück fällt nach Süd-Südost ab, ist unbebaut und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.  
Es ist Baumbestand vorhanden, der im Bebauungsplan aufgezeigt ist.

## **III. Hinweise zur Planung und Planungsziel**

---

Der Bebauungsplan "SO-Feriengebiet Rosenberger Penzenstadl" dient dazu, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Feriengebietes zu erreichen.

#### **IV. Gelände- und Bodenverhältnisse**

---

Das Gelände fällt nach Süd-Südost ab.

Die Baugrundstück weist gewachsenen, bindigen und tragfähigen Boden auf.

#### **V. Straßenbau**

---

Örtlich wird das Baugebiet von der Staatsstraße ST 2128 erschlossen.

#### **VI. Wasserwirtschaft**

---

##### **1) Trinkwasserversorgung:**

---

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt durch die gemeindliche Wasserversorgung. Für diese Wasserversorgung laufen die Vorbereitungen, die Zuwendungsaufträge sind eingereicht, soweit keine unüberwindlichen Grundstücksschwierigkeiten auftreten, kann davon ausgegangen werden, daß bis Ende 1998 die Anschlußmöglichkeit an die gemeindliche Wasserversorgung für die Ferienanlage besteht.

##### **2) Abwasserbeseitigung:**

---

Die Abwässer sollen in das kommunale Kanalnetz eingeleitet und von dort zur bestehenden Kläranlage Kaindlmühle abgeleitet werden. Das kommende Kanalnetz ist derzeit in Bau; bis zur Bezugsfertigkeit der geplanten Anwesen ist die ordnungsgemäße Schmutzwasserentsorgung gewährleistet.

Anfallendes Überlaufwasser des Schwimmbeckens, kaltes und warmes Wasser aus Brause- und Wannenbädern, das Filterrückspülwasser sowie die Reinigungsabwässer sind grundsätzlich über die Kanalisation der Sammelkläranlage zuzuführen. Beim Entleeren des Schwimmbeckens kann das Badewasser grundsätzlich auch in oberirdische Gewässer zugeführt werden. Das Badewasser darf jedoch nur mit unschädlichen Konzentrationen von Chemikalien bei entsprechender Verdünnung in ein Gewässer abgeleitet werden.

## X. Immissionen

-----

Landwirtschaftliche Immissionen aus der Umgebung der Ferienanlage, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen entstehen können, sind von den Eigentümern und deren Rechtsnachfolgern sowie dem Betreiber zu dulden.

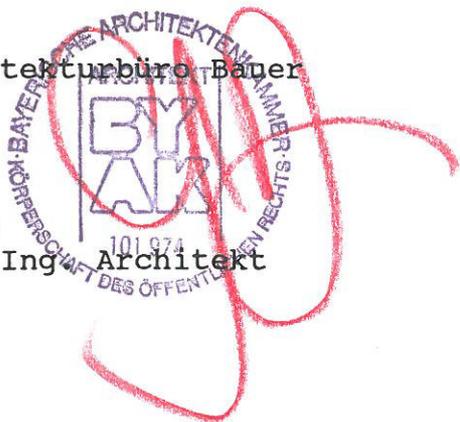
## XI. Bodendenkmäler

-----

Bauträger und die ausführende Baufirma müssen ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen werden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder den Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Architekturbüro Bauer

Bauer  
Dipl.-Ing. Architekt



Stadt Hauzenberg

Zechmann  
1. Bürgermeister



Diese Rahmenbedingungen sind so formuliert, daß sie dem Art. 6a Bay. Naturschutz Gesetz umfassend Rechnung tragen. Insbesondere zeigen die angeführten Sachverhalte, daß keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt bzw. neu gestaltet wird.

Dies sind:

- Weitgehender Erhalt und dauerhafter Schutz best. Qualitäten wie Blumenwiesen mit ihrer Ausstattung und den kulissenbildenden Baumgruppen.
- Minimierung der Erschließungsmaßnahmen auf das unbedingt erforderliche Maß und ihre landschaftsgerechte Einbindung in die jeweilige, örtliche Gegebenheit.
- Bei Geländegestaltungen soweit von den Auswirkungen auf das Standortgefüge bzw. Landschaftsbild her vertretbar: Massenausgleich vor Ort.

## 2. Parkzonen:

-----

Die gesamten Parkplätze werden **zentral** angeordnet.

Die Erschließung mit Parkplätzen führt zu keinen Veränderungen der Geländeoberflächen.

Es werden keine nennenswerten Geländemodellierungen vorgenommen.

Um Versiegelungen auf das absolut erforderliche Maß zu begrenzen, werden alle Stellplätze als Schotterrasen ausgebildet; nur die Zufahrten werden asphaltiert, um im Winter eine zügige Schneeräumung zu gewährleisten.

Der bestehende Wiesenhang wird mit Gestaltungsmitteln, wie sie auch in der umgebenden bäuerlichen Kulturlandschaft anzutreffen sind, umgestaltet. Es entsteht eine gestaffelte Abfolge aus Park-Ebenen, die durch Böschungszonen untergliedert sind, ähnlich der Hecken-Ranken-Arealen in der Penzenstadler Umgebung. Die Böschungen werden mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern so bepflanzt und entwickelt, daß Gliederungsselemente sowie Schatten für die PKW's entstehen.

## 3. Freiflächengestaltungsplan:

-----

Nach Fertigstellung der Gebäude ist die im Bebauungsplan festgesetzte Grünordnung auszuführen.

Außerdem ist ein Freiflächengestaltungsplan für die Ferienanlage im Maßstab 1:250 mit den Baugenehmigungsunterlagen einzureichen.

### **3) Regenwasserbeseitigung:**

-----

Niederschlagswasser wird in Zisternen gesammelt und für Gartenbewässerung sowie WC-Spülung verwendet. Der Überschuß wird teilweise in überwiegend offen geführten Gräben in eine Muldenzone gelenkt. Der restliche Überschuß wird in die bestehenden Teiche eingeleitet.

### **4) Löschwasserversorgung:**

-----

Der Löschwasserverbedarf wird durch die vorhandenen Weiher und der künftigen gemeindlichen Wasserversorgung abgedeckt.

## **VII. Energieversorgung**

-----

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die OBAG.

Hierzu wird eine Trafostation auf eine Versorgungsfläche von 25 m<sup>2</sup> durch die OBAG errichtet.

Nach Verlegung der Anschlußerdkabel ist, bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben einschl. Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern, das OBAG-Bezirkszentrum Hauzenberg zu verständigen.

## **VIII. Telekom**

-----

Es ist mind. 6 Monate vor Beginn mit dem Bezirksbüro Zugangsnetze Kontakt aufzunehmen, damit alle erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig eingeleitet werden können.

## **IX. Grünordnung**

### **1. Planungsziele:**

-----

Der vorliegende Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan definiert die Rahmenbedingungen für die Funktion der Freiflächen bzw. ihre Anschlüsse an die geplante Ferienanlage.