

Die Änderungen/Ergänzungen gelten für alle im Bebauungsplan farbig dargestellten Bereiche

0.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

SO (Fremdenverkehr) **Sondergebiet nach § 11, Abs. 1 und 2 BauNVO**

Zulässig sind:

Im SO 1a/2a:

- Hotelanlagen und/oder Hotelweiterungen;
- Restaurants, Gaststätte;
- Infrastrukturelle Einrichtungen welche für den Hotelbetrieb notwendig sind;
- Stellplätze, Tiefgaragen, Garagen;

Im SO 6:

- Infrastrukturelle Einrichtungen und Wirtschaftsgebäude welche für den Hotelbetrieb notwendig sind;
- Stellplätze, Tiefgaragen, Garagen;

GRZ 0,6

max. zulässige Grundflächenzahl = 0,6

GFZ 1,6

max. zulässige Geschossflächenzahl = 1,6

(Sollte sich durch die Baugrenzen bzw. durch die Einhaltung der Abstandsflächen nach BayBO ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergeben, so gilt das geringere Maß als Festsetzung.)

0.2 Bauweise

(Abw.)

Festgesetzt wird abweichende Bauweise.
Dabei wird festgelegt, dass bei Einhaltung der Grenzabstände/ Abstandsflächen zu vorhandenen oder künftigen Grundstücksgrenzen die Gebäudelängen auch über 50 m betragen dürfen. Grenzgaragen und grenznahe Garagen sind zulässig.

0.3. Gebäude

Wandhöhen:

Die maximal zulässigen Wandhöhen betragen:

im SO 1a/2a	bergseits	max. 13,00 m
	talseits	max. 15,00 m
im SO 6	bergseits	max. 8,00 m
	talseits	max. 10,00 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen. In den Schnitten und Ansichten muss das Urgelände und das geplante Gelände dargestellt und bemaßt werden.

Die Geltung der (regulären) Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO wird angeordnet. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.

Vollgeschosse:	Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse beträgt: im SO 1a/2a max. 5 Vollgeschosse im SO 6 max. 3 Vollgeschosse
Dachformen:	Zulässig sind nur: Satteldach, Pultdach, Walmdach, Zelt Dach, Flachdach, Schopfwalmdach
Dachneigungen:	Bei geneigten Dächern 8° - 26°
Firstrichtungen:	Die Firstrichtungen sind frei wählbar
Dachdeckung:	Zulässig sind nur: Dachziegel, Dachbepflanzung; Dachbekiesung und Platten (nur bei Flachdächern); Blecheindeckung (wobei unbeschichtete kupfer-, zink-, und bleigedeckte Dachflächen unzulässig sind).
Dachgauben:	Zulässig sind Dachgauben bis zu einer Größe von 4,5 m ² . Dabei muss der Abstand vom Ortgang und untereinander mind. 2,0 m betragen.

0.4. Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.
Tiefgaragen sind im unterirdischen Bereich auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die notwendigen Stellplätze und Zufahrten sind auf den Baugrundstücken der Flächen des SO 1-6 (innerhalb und/oder außerhalb der Baugrenzen und in den gekennzeichneten Bereichen) zulässig. Sie sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

0.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig wenn sie einen Mindestabstand von 10 m zur Kreisstraße einhalten.

0.6. Einfriedungen

Zaunhöhe:	Zulässige Zaunhöhe max. 2,00 m.
Zaunsockel:	Zaunsockel jedweder Art sind als tiergruppenschädliche Anlagen unzulässig.

0.7. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

- Die ordnungsgemäße Ableitung des Niederschlagswassers für die Erweiterungsflächen ist vor Baubeginn von Bauvorhaben nachzuweisen.
- Die noch erforderlichen abwassertechnischen Erschließungsmaßnahmen sind bis zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit von Neubauvorhaben zu erstellen. (vgl. Nr. 4.2.2 der IMBek vom 21.06.1983 – MABI S. 559).
- Ein qualifizierter Entwässerungsplan ist als Bestandteil des Bauantrages beizufügen.
- Die Abwasserbeseitigung ist im Trennsystem herzustellen.
- Schadstoffbelastete Abwässer dürfen keinesfalls ungereinigt der Kanalisation zugeführt werden. Hier sind in jedem Falle Fettabscheider o. dgl. einzubauen.

0.8. Festsetzungen Grünordnung / Ökologie

0.8.1 Stellplätze

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren.
Stellplätze sind versickerungsfähig auszubilden.

0.8.2 Schutz des Oberbodens

Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten, Höhe max. 1,50 m, zu lagern. Die Oberflächen der Mieten sind mit leguminösen Mischungen anzusäen.

0.8.3 Unbebaute Grundstücke

Die vorerst unbebauten Grundstücke sind so zu pflegen, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

0.8.4 Festsetzungen zu Pflanzungen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

a) Bäume:

Je 600 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum mindestens II. Wuchsklasse (II. Ordnung) oder ein Obstbaum zu pflanzen.

Ausschließlich zulässig sind ortstypische, heimische Laubbäume und Obstbäume.

Pflanzqualifikation: 3 x V. m.B., STU 12/14 bzw. 14/16

b) Straßenbegleitende Bäume:

Im Bereich der verlegten neuen Planstraße A und der auszubauenden Gemeindestraße auf Flur Nr. 794/2 sind folgende straßenbegleitenden Bäume gemäß der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan zu pflanzen und zu unterhalten:

A = Acer Pseudoplatanus - Bergahorn

B = Crataegus i.A. - Weißdorn

C = Quercus Robur - Stieleiche

D = Fagus Sylvatica - Rotbuche

Pflanzqualifikation: Solitärbäume 3 x V., m.B., STU 14/16

d) Allgemein

Die Bepflanzung der Privatflächen hat spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigstellung der neuen Gebäude und die Bepflanzung der straßenbegleitenden Bäume spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Verkehrsfläche zu erfolgen.

0.8.5 Ortsrandeingrünung

Im Bereich der planlich dargestellten Fläche der Ortsrandeingrünung sind folgende Pflanzungen zwingend vorgeschrieben:

a) Bäume:

Pflanzdichte: 1 Baum je 150 m² dargestellter Ortsrandeingrünungsfläche

Pflanzqualifikation: Solitärbäume 3 x V., m.B., STU 14/16

Ausschließlich zulässig sind ortstypische, heimische Laubbäume und Obstbäume.

b) Sträucher:

Pflanzdichte: 1 Pflanze auf 2 qm in Gruppen zu 3 – 7 Stück, je nach Art.

Pflanzqualifikation: 2 x V., 40 – 120 cm je nach Art.

Ausschließlich zulässig sind alle ortstypischen, heimischen Sträucher.

Pflanzarten welche in der Giftliste, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministeriums für Jugend, Familie und Gesundheit vom 10.03.1975 im LUMBL Nr. 778 vom 27.08.1976 enthalten sind, dürfen nicht gepflanzt werden.

Die Bepflanzung der Ortsrandeingrünungsfläche hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen zu erfolgen.

0.8.6 Pflanzungen in Verkehrsgrünflächen

Die Verkehrsgrünflächen sind mit Wiesenansaat oder heimischen Sträuchern zu begrünen.

0.8.7 Freiflächengestaltungsplan

Mit den Bauanträgen von Gebäuden sind jeweils qualifizierte Freiflächengestaltungspläne einzureichen. Diese sind Bestandteil des Bauantrages.

0.9. Entwässerung von Bauflächen

Abwässer und Oberflächenwässer aller Art dürfen von Bauflächen und/oder Zufahrten nicht auf den Straßengrund der öffentlichen Straßen oder in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden. Der Abfluss des Straßenoberflächenwassers bei öffentlichen Straßen darf nicht behindert werden.

0.10. Auffüllungen/Abgrabungen

Auffüllungen und Abgrabungen sind bis max. 3,00 m zulässig und müssen über die Gesamtgrundstücksfläche so ausgeglichen werden, dass die Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt werden.

Böschungsneigungen sind bis zu max. 1: 1,5 zulässig

Mit den Bauanträgen sind zwingend Grundstücks-Nivellements einzureichen, welche den genauen vorherigen und nachherigen Geländeverlauf zeigen.

In den Ansichten und Schnitten der Eingabepläne sind das geplante und das bestehende Gelände darzustellen.

0.11 Landwirtschaftlich genutzte Nachbargrundstücke

Die Nachbargrundstücke werden teilweise noch landwirtschaftlich genutzt.

Eventuell von diesen Flächen ausgehende Geruchs-, Staub-, oder Lärmbelästigungen sind von den Bauwerbern hinzunehmen.

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen ist für Gehölze die eine Höhe von 2 m und mehr erreichen ein Pflanzabstand von mind. 4 m einzuhalten. Auf die einzuhaltenen Vorschriften des "AGBGB - Artikel 47 und 48" wird verwiesen.

0.12 Brandschutz/Löschwasser

Es ist in jedem Falle sicherzustellen, dass die erforderliche Löschwassermenge über einen Mindestzeitraum von zwei Stunden auch bei Benutzung zweier nächstgelegener Hydranten bei einem Mindestausgangsdruck i. H. v. 1,5 bar problemlos entnommen werden kann; die Hydrantenleitungen sind daher möglichst als Ringleitungen anzulegen.

Für Bereiche, in denen die erforderliche Löschwassermenge nicht oder nicht in voller Höhe aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann und in einem Umkreis von 300 Metern keine unabhängige Löschwasserentnahmestelle zur Verfügung steht, sind Löschwasserbehälter mit solchem Volumen anzulegen, dass die Löschwasserversorgung über einen Zeitraum von mind. zwei Stunden sichergestellt werden kann. Die Löschwasserversorgung ist gemäß den DVGW-Arbeitsblättern W405 und W331 in der Erschließungsplanung umzusetzen.

Bezüglich der Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten, Bewegungsflächen usw.) sind die Bestimmungen des Art. 5 BayBO zu berücksichtigen; die Flächen sind gemäß den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr, Fassung Februar 2007, auszubilden und zu kennzeichnen.

0.13 Schallschutzmaßnahmen

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird folgendes festgelegt:

„Die Außenbauteile von Gebäulichkeiten welche als Schlaf- oder Aufenthalts-Wohnräume dienen sind so auszubilden, dass die in der folgenden Tabelle genannten resultierenden Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ nicht überschritten werden.

bei einem Abstand zur vorbeifahrenden KrPA 44 (bezogen auf Straßenmitte) von weniger als	resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$
50 m	35 dB
105 m	30 dB

Soweit Balkontüren, Rollladenkästen oder ähnliche Bauteile vorgesehen sind, ist darauf zu achten, dass das resultierende Schalldämm-Maß nicht verschlechtert wird. Der Einbau von Schallschutzfenstern mit integrierter Lüftungseinheit wird empfohlen.

Bei der Bemessung und Ausführung der Schallschutzmaßnahmen sind die Bestimmungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ – Anforderungen und Nachweise – und des Beiblattes 1 zu DIN 4109 – Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren – (jeweils Ausgabe November 1989) zu beachten.“

0.14 Baumfallbereich

Vom westlich angrenzenden Wald ist ein Bebauungs-Mindestabstand von 25 m einzuhalten. (Siehe Bemaßung im Planeintrag). Stellplätze sind in diesem Bereich zulässig. Eine Haftung des angrenzenden Grundstücks- oder Baumbesitzers, wegen evtl. umfallender Bäume und daraus entstehender Schäden, wird ausdrücklich ausgeschlossen.

0.15 Festsetzungen bzgl. der Kreisstraße Kr PA 44

0.15.1 Anbaubeschränkungen (Art. 23 und 24 BayStrWG)

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten (freie Strecke) sind entlang der Kreisstraße die Anbaubeschränkungen bis zu einer Entfernung von 15 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, zu beachten.

Von der Anbaubeschränkung sind alle baulichen Anlagen, einschließlich Verkehrsflächen, Stellplätze, Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs, Stützmauern, etc. betroffen.

Folgende Abstände sind einzuhalten:

bis zu Gebäuden	mindestens 15 m
bis zu Nebengebäuden	mindestens 15 m
bis zu Verkehrsflächen, Stellplätze, sonstige befestigte Flächen	mindestens 10 m
bis zu Zäunen und Einfriedungen	mindestens 10 m

0.15.2 Einmündungen und Kreuzungen von öffentlichen Straßen (Art. 31 und 32 BayStrWG)

Die Bauflächen sind über die geplante Einmündung der Gemeindestraße mit der neu zu erstellenden Zufahrtsstraße an die Kreisstraße zu erschließen.

Die bestehende Zufahrt der bisherigen Gemeindestraße ist im Bereich der Bauflächen aufzulassen.

Im Bereich der neuen Einmündung der Kreisstraße (Knotenpunkt) ist eine Linksabbiegerspur nach den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL 2012) zu erstellen.

0.15.3 Privatzufahrten (Art. 19 BayStrWG)

Zusätzliche Privatzufahrten entlang der freien Strecke der Kreisstraße werden aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des überörtlichen Verkehrs nicht zugelassen.

0.15.4 Sichtfelder

Die erforderlichen Sichtdreiecke bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante ragen.

Einzelne Bäume, Lichtmasten, Lichtspender und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

An der Einmündung der Planstraße sind folgende Sichtfelder freizuhalten:

- 135 m beiderseits im Zuge der Kreisstraße
- 10 m im Zuge der einmündenden Straße

0.15.5 Anpflanzungen (Art. 30 BayStrWG)

Bei Anpflanzungen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 7,50 m vom befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße einzuhalten.

Zur Neubepflanzung des Straßenkörpers ist nur der Träger der Straßenbaulast befugt. Eine Neupflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Sichtdreiecke bedarf der Zustimmung der Kreisstraßenverwaltung im Einzelfall.

0.15.6 Oberflächenwasser (Art. 9 und 10 BayStrWG)

Oberflächenwasser aller Art (z.B. von Dächern und Zufahrten) sowie Hausabwasser darf nicht auf Straßengrund bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

Die geplante Oberflächenentwässerung ist frühzeitig mit der Kreisstraßenverwaltung abzustimmen, dabei wird ein Gesamtkonzept (Wasserrechtsverfahren) hinsichtlich der geplanten Entwässerung notwendig.

0.16. HINWEISE - ALLGEMEIN

0.16.1 Grundwasser

Über die Grundwasserverhältnisse im Planungsgebiet liegen keine Beobachtungsergebnisse vor. Es wird auf die Gefahr hingewiesen, dass mit den Bauwerken evtl. örtliche und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können; dagegen sind bei den einzelnen Anwesen Vorkehrungen zu treffen.

Evtl. erforderliche Grundwasserabsenkungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 17a BayWG.

Das Einleiten von Grundwasser in die öffentliche Schmutz- und Mischwasserkanalisation ist nicht statthaft.

0.16.2 Denkmalschutz

Alle bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend entweder dem Landratsamt Passau oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Außenstelle Landshut - zu melden.

0.16.3 Pflanzungen und Arbeiten im Bereich von Erdkabeln und Leitungen

Die Lage von evtl. Erdkabeln und Leitungen ist vor Beginn aller Baumaßnahmen exakt mit den zuständigen Versorgungsträgern und der Gemeinde Wegscheid zu klären.

Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Erdkabeln und Erdleitungen sind nach Möglichkeit zu vermeiden. Soweit Baumpflanzungen und Strauchpflanzungen dennoch erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln und Leitungen freizuhalten. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der E.ON Bayern AG, der Deutschen Telekom und der Gemeinde Wegscheid geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die Hinweise im "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.

Nähere Auskünfte über Sicherheitsvorschriften und Einweisungen in bestehende Versorgungsanlagen erteilt das Netzcenter der E.ON Bayern AG in Regen, Pointenstr. 12, 94209 Regen.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,50 m rechts und links zur Trassenachse.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung wird darauf aufmerksam gemacht, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art der E.ON Bayern AG, dem zuständigen Resort der Deutschen Telekom und der Gemeinde Wegscheid rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

0.16.4 Erschließungsleitungen

Neue Erschließungsleitungen der einzelnen Sparten (Strom, Telefon, Abwasser, Wasser, Gas, etc.) sind so weit als möglich gebündelt zu verlegen.

0.17. HINWEISE - ÖKOLOGIE

0.17.1. Wasserversorgung

Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetz wird auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen:

Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u.a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen) sowie durch Verwendung von Regenwasser mittels Regenwassersammelbehälter erreicht.

0.17.2. Regenwassersammelbehälter

Die Errichtung von Regenwassersammelbehältern mit insg. mind. 12m³ Inhalt wird empfohlen. Das Wasser aus den Regenwassersammelbehältern sollte zur WC-Spülung, Gartenbewässerung und evtl. Waschmaschinenwäsche verwendet werden.

0.17.3. Oberflächenwasser

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- Dezentrale Regenwasserrückhaltung
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben
- Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers.

0.17.4 Klimaschutz

Die gesetzlichen Anforderungen der EnEV sind in jedem Falle einzuhalten.

Für jedes Gebäude wird die Nutzung der Sonnenenergie mittels Solaranlagen oder Photovoltaikanlagen sowie Anlagen und Leitungen für Kraft-Wärme-Kopplung bzw. Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien empfohlen. Es wird weiterhin empfohlen, dass die Beheizung der Gebäude mit erneuerbaren Energieträgern erfolgen soll.

0.18. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Ausgleich für die Eingriffe in die Natur durch die geplante Bebauung erfolgt durch Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück Flur Nr. 195/1, Gemarkung Möslberg.

Hier: Ökokonto der Gemeinde Wegscheid mit den vorgeschriebenen ökologischen Verbesserungsmaßnahmen.

Die vom Ökokonto abzuziehende Fläche aus o.g. den Flurnummern beträgt gemäß den Berechnungen im Umweltbericht 5.571 m².

Die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen auf diesen Ökokontoflächen sind entsprechend den Anträgen zur Aufnahme in das Ökokonto bzw. nach dem Bewilligungsbescheid des Landratsamtes Passau vom 14.02.1003; Az: 51-05, zu erstellen.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind bis spätestens 1 Jahr nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes umzusetzen.

Beginn und Ende der Umsetzung von Verbesserungsmaßnahmen sind der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau anzuzeigen, damit die gewollte Umsetzung und der Maßnahmenvorrat der Gemeinde dokumentiert werden.

Die Ökokontoflächen sind bei jeweiliger Fertigstellung seitens der Kommune an das Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umweltschutz, Außenstelle Kulmbach, mit dem entsprechenden Formblatt zu melden. Der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau ist ein Abdruck dieser Meldung zu schicken.