

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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 4:

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

### Im SO 5:

- Hotelanlagen und/oder Hotelweiterungen;
- Ferienhäuser
- Infrastrukturelle Einrichtungen welche für den Hotelbetrieb notwendig sind;
- Streichelzoo/Reitanlage mit dazugehörigen Gebäulichkeiten;
- Stellplätze, Tiefgaragen, Garagen;
- Zwei Wohngebäude als Unterkünfte für Hotelmitarbeiter;
- Ein Wohngebäude für Hotelinhaber
- Kapelle

**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 4** max. 13,00 m

im **SO 5** max. 9,00 m

für die Kapelle max. 8,00 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 <b>SO 4</b> max. 5 Vollgeschosse im <b>SO 5</b> max. 2 Vollgeschosse
Dachformen:	Zulässig sind nur: Satteldach, Pultdach, Walmdach, Zeltdach, 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 <sup>2</sup> . Dabei muss der Abstand vom Ortgang und untereinander mind. 2,0 m betragen.

#### **0.4. Tiefgaragen, Garagen und Nebengebäude**

Garagen und Nebengebäude sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Tiefgaragen sind im unterirdischen Bereich auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Im gesamten Bereich ist nur eine Zufahrt und/oder Ausfahrt zu Tiefgaragen zulässig.

Die Lage der Zufahrt und/oder Ausfahrt ist dabei frei wählbar.

Anlagen für den Streichelzoo bzw. Reitanlagen sind auch außerhalb der westlichen Baugrenzen innerhalb des Baumfallbereiches zulässig, sofern zusätzlich zu den Auflagen unter Punkt 0.14 (= Baumfallbereich) auch Leib und Leben von Tieren nicht gefährdet ist.

#### **0.5 Stellplätze/Zufahrten**

Die notwendigen Stellplätze und Zufahrten sind auf den Baugrundstücken der Flächen des SO 1-5 (innerhalb und/oder außerhalb der Baugrenzen) zulässig.

Sie sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Das Oberflächenwasser im Bereich der Stellplätze ist im Trennsystem abzuleiten.

Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragen sind je nach Bedarf im Bereich der Vorgartenfläche zulässig.

#### **0.6. Einfriedungen**

Zaunhöhe: Zulässige Zaunhöhe max. 2,00 m.

Zaunsockel: Zaunsockel jedweder Art sind als tiergruppenschädliche Anlagen unzulässig.

Abstand des  
Gartenzaunes  
von der Straßen-  
verkehrsfläche

Bei allen Grundstücken welche direkt an Straßenverkehrsflächen anliegen muss der Gartenzaun mindestens 0,75 m vom Straßenrand abgerückt werden.  
Die außerhalb des Gartenzaunes liegende Fläche ist vom Eigentümer mit Wiesenansaat zu bepflanzen und zu pflegen.

## **0.7 Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

- Eine wasserwirtschaftliche Behandlung der Abwasseranlage ist in einer Tektur zu beantragen.
- Die ordnungsgemäße Ableitung des Niederschlagswassers für die Erweiterungsflächen ist dabei nachzuweisen (DWA – Arbeitsblätter A 117, A 118 und M 153) und ebenfalls in o. g. Tektur wasserrechtlich mit zu behandeln.
- Die noch erforderlichen abwassertechnischen Erschließungsmaßnahmen sind bis zum Zeitpunkt der Bezugfertigkeit 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 m<sup>2</sup> 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) Waldsaum:** Entlang des westlich gelegenen Waldes ist eine Waldsaumbepflanzung mit 6 - 10 m Breite zu erstellen.  
Für diese planlich dargestellte Waldsaumbepflanzung sind ausschließlich ortstypische und heimische Sträucher zulässig.  
Pflanzqualifikation: 2 x V., 40 – 120 cm.  
Pflanzdichte: 1 Strauch je 4 m<sup>2</sup>  
Dabei sind die Sträucher in Gruppen zu 3 – 7 Stück, je nach Art, zu pflanzen.

**c) Straßenbegleitende Bäume:**

Die bestehenden straßenbegleitenden Bäume entlang der Flurstraße auf Flur Nr. 881 sind zu erhalten.

Im Bereich der verlegten neuen Planstraße A 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 Pflanzungen in Verkehrsgrünflächen**

Die Verkehrsgrünflächen sind mit Wiesenansaat oder heimischen Sträuchern zu begrünen.

### **0.8.6 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 sind bis max. 3,00 m, Abgrabungen sind bis max. 4,50 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 ist 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 Lärmbelastigungen 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. Dies gilt auch für die Fläche der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

### **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-Arbeitsblätter 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 vorbeiführenden 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 und vom südwestlich angrenzenden Wald ein Bebauungs-Mindestabstand von 30 m einzuhalten. (Siehe Bemaßung im Planeintrag)

Die Kapelle und Stellplätze sind in diesem Bereich zulässig.

Eine Haftung des angrenzenden Grundstücks- oder Baubesitzers, wegen evtl. umfallender Bäume und daraus entstehender Schäden, wird ausdrücklich ausgeschlossen.

## **0.15. HINWEISE - ALLGEMEIN**

### **0.15.1 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.

### **0.15.2 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.

### **0.15.3 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.

### **0.15.4 Erschließungsleitungen**

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

## **0.16. HINWEISE - ÖKOLOGIE**

---

### **0.16.1. 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.

### **0.16.2. Regenwassersammelbehälter**

Die Errichtung eines Regenwassersammelbehälters mit mind. 6 m<sup>3</sup> Inhalt wird empfohlen. Das Wasser aus den Regenwassersammelbehältern sollte zur WC-Spülung, Gartenbewässerung und evtl. Waschmaschinenwäsche verwendet werden.

### **0.16.3. 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.

### **0.16.4 Sicherstellung des Pflanzraumes**

Die Mutterbodenüberdeckung soll bei Rasen 25 cm, bei Strauchpflanzungen 40-60 cm und bei Bäumen 100 cm betragen.

### **0.16.5 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 oder Kraft-Wärme-Kopplung, empfohlen.
- Es wird empfohlen, dass die Beheizung der Gebäude mit erneuerbaren Energieträgern erfolgen soll.

## 0.17. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

### a) Betroffenes Ausgleichsgrundstück

Als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche wird das Grundstück mit der Flur Nr.153, Gemarkung Möslberg, herangezogen.

### b) Anerkennungsfaktor

Der Anerkennungsfaktor des betroffenen Grundstücks beträgt 1:2

### c) Bedarfsfläche

Die Bedarfsfläche für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung beträgt 5.422 m<sup>2</sup>.

### d) Naturschutzrechtlich notwendige Größe der Ausgleichsfläche

Die notwendige Größe der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche beträgt unter Berücksichtigung des Anerkennungsfaktors des Ausgleichsgrundstückes von 1:2:

$$5.422 \text{ m}^2 \times 2 = \underline{\underline{10.844 \text{ m}^2}}$$

### e) Ausgleichsmaßnahmen

1. Flächensicherung
2. Flächenextensivierung mit Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung
3. Festschreibung einer extensiven Entwicklungs- und Unterhaltspflege.
  - Entwicklungspflege: 2-malige Mahd pro Jahr, für die Dauer v. 2 Jahren  
1. Mahd ab dem 15.06; 2. Mahd ab dem 01.09.  
Das Mähgut ist abzuführen.
  - Unterhaltspflege: 1-2-malige Mahd pro Jahr.  
1. Mahd ab dem 15.06; 2. Mahd ab dem 01.09.  
Das Mähgut ist abzuführen.  
Auf die 2. Mahd sollte so oft als möglich verzichtet werden.
4. Eine Düngung einschließlich Aufbringen von Gülle und der Einsatz von Pestiziden ist komplett unzulässig.
5. Entwicklungsziel der Ausgleichsmaßnahme ist extensives Grünland.
6. Nach 5 Jahren ist im Rahmen des Monitoring zu überprüfen ob das Entwicklungsziel erreicht wurde. Ggf. sind dann in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Passau ergänzende Maßnahmen zu treffen.

### f) Dingliche Sicherung

Um die Sicherung des angestrebten Zustandes der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach §§ 15 - 17 BNatSchG auf dem privaten Grundstück Flur Nr. 153, Gemarkung Möslberg, zu gewährleisten, ist auf diesem Ausgleichsgrundstück die Bestellung einer unbefristeten, beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Passau – Untere Naturschutzbehörde – erforderlich.

Für den Vollzug ist die Kommune zuständig.

Der Freistaat Bayern übernimmt im Zusammenhang mit der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit und der Reallast keinerlei Unterhaltungspflicht, Verkehrssicherungspflicht oder Kosten.

Die dingliche Sicherung hat noch vor Bekanntmachung des Bebauungsplanes zu erfolgen.

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 wird.