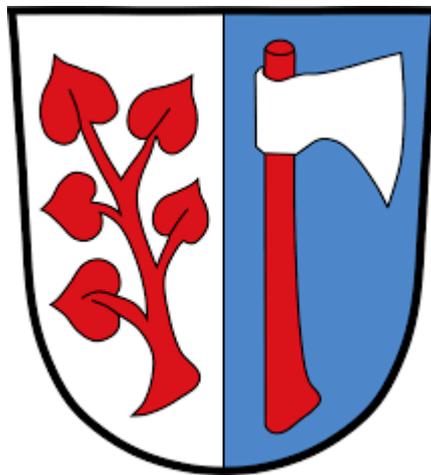


Änderung des Bebauungsplans

„Hotelanlage Brandten“

Deckblatt Nr.1

Vorentwurf
vom 02.06.2022



Gemeinde Langdorf
Landkreis Regen

Bebauungsplan:

BOLLWEIN
gesellschaft von
ARCHITEKTEN mbH

Kathrin Bollwein, Dipl. Ing. (FH)
Architektin, Stadtplanerin

Stadtplatz 9
94209 Regen
Telefon 09921/97 17 06 - 0
Telefax 09921/97 17 06 - 10

Inhaltsverzeichnis

I.	Begründung gem. § 9 (8) Baugesetzbuch zum Bebauungsplan „Hotelanlage Brandten“	4
1.	Rechtsgrundlage	4
2.	Anlass und Zweck der Planung	4
3.	Städtebauliche Erforderlichkeit und Ziel der Planung	4
4.	Lage und Bestandssituation	6
4.1	Lage und Bestandssituation	6
4.2	Geltungsbereich	6
4.3	Derzeitige Nutzung	6
4.4	Ver- und Entsorgung	7
4.4.1	Wasserversorgung	7
4.4.2	Abwasserbeseitigung	7
4.4.3	Energieversorgung	7
5.	Stand der räumlichen Planungen/Planungsvorgaben	7
5.1	Vorbereitende Bauleitplanung	7
6.	Denkmalschutz	9
7.	Planinhalte	10
7.1	Städtebauliche Gesamtkonzeption	10
7.1.1	Konzept Bauliche Nutzung	10
7.1.2	Konzept Verkehrserschließung	11
7.1.3	Konzept Oberflächenentwässerung	11
7.1.4	Konzept Grünordnung	11
7.1.5	Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan	12
II.	Umweltbericht	12
III.	Verfahren	14
IV.	FESTSETZUNGSPLAN	15

I. Begründung gem. § 9 (8) Baugesetzbuch zum Bebauungsplan „Hotelanlage Brandten“

Vom 02.06.2022

1. Rechtsgrundlage

Die Gemeinde Langdorf hat am 02.06.2022 beschlossen, den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Hotelanlage Brandten“ durch Deckblatt Nr. 1 zu ändern.

Die Änderung des Bebauungsplans liegt das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugrunde.

Die Änderung erfolgt nach dem Regelverfahren.

2. Anlass und Zweck der Planung

Die Änderung des Bebauungsplans dient der städtebaulichen Ordnung.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan sieht in diesem Bereich die Nutzung als Sondergebietsfläche Fremdenbeherbergung vor.

Ziel der Gemeinde Langdorf ist es, Weiterentwicklungen innerhalb des Hotelbetriebs in einem Verträglichem Maß zu ermöglichen (Nachverdichtung), klare Strukturen aufzubauen und im Zuge von weiterführenden Planungen dem ansässigen Betrieb Planungssicherheit zu geben.

Zudem wird für die notwendige Erweiterung des bestehenden Betriebes auf eigenem Grund als alternativlos angesehen, da die Betriebsabläufe nur so gesichert sind.

Durch die Erweiterung entsteht ein, für das Sondergebiet üblich hoher Versiegelungsgrad von max. 0,6, der eine maximale Ausnutzung der Bauflächen zulässt und einen möglichst uneingeschränkten Betriebsablauf ermöglicht. Der Versiegelungsgrad wird durch die Erweiterung nicht erhöht. Er entspricht dem des rechtskräftigen Bebauungsplans.

In Bezug auf die zulässige Höhe baulicher Anlage orientiert sich die Festsetzung an dem vorhandenen Gebäudebestand. Mögliche Betriebs- bzw. Gebäudeerweiterungen können dadurch ohne räumliche Einschränkungen durchgeführt werden.

Durch die Änderung des Bebauungsplans soll das Gebiet des bestehenden Betriebes abgegrenzt werden. Gleichzeitig sollen innerhalb des Geltungsbereiches mögliche Erweiterungsräume aufgezeigt werden.

3. Städtebauliche Erforderlichkeit und Ziel der Planung

Um die Entwicklung und Erschließung von neuen Bauflächen zu ermöglichen, bedarf es rechtsverbindlicher Festsetzungen in Form eines Bebauungsplanes.

Der Geltungsbereich erstreckt sich über das gesamte Gelände des bestehenden Fremdenverkehrsbetriebes und sieht mit vorliegender Deckblattänderung die konkret geplante Erweiterung vor.

Ziel der Planung ist es, die bestehenden Strukturen aufzunehmen und im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens mögliche Erweiterungen aufzuzeigen. Dies steht sowohl im Interesse des Betreibers als auch im öffentlichen Interesse.

Dabei ist es vor allem wichtig, wie sich langfristig und zukunftsfähig der Standort des Hotels weiterentwickeln kann. Ebenso ist es die Aufgabe des Bebauungsplans, Grenzen aufzuzeigen, wodurch bereits im Vorfeld mögliches Konfliktpotential zu angrenzenden Nutzungen verhindert werden kann. Im Vordergrund steht dabei die erforderliche Rücksichtnahme auf die angrenzende Bebauung hinsichtlich der vom Hotel ausgehenden Emissionen.

Festsetzungen, welche auf den Bestand reagieren und gleichzeitig einen gewissen gestalterischen Spielraum für zukünftige bauliche Anlagen einräumen, werden zielführend eingesetzt und dienen so, vor allem langfristig, der städtebaulich geordneten Entwicklung des Betriebes.

4. Lage und Bestandssituation

4.1 Lage und Bestandssituation



Abb. 1: Übersicht Planungsgebiet (Bayern Atlas)

Das Planungsgebiet liegt im staatlich anerkannte Erholungsort Langdorf an der Glasstraße im Dreieck zwischen Zwiesel, Regen und Bodenmais.

4.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans mit einer ca. 1,68 ha großen Fläche umfasst die Fl. Nr. 12, 13, 27, 27/1, 27/4, 27/5, 36/9, 36/13, 37/23 TF, 37/24 TF der Gemarkung Brandten.

4.3 Derzeitige Nutzung

Bei der ca. 1,68 ha großen Fläche handelt es sich um eine Fläche, die teilweise schon bebaut ist und vom „Musikhotel Tonihof“ genutzt wird. Im östlichen Bereich des Plangebietes befindet sich großzügige Wiesenflächen.

Das Planungsgebiet wird, ausgehend von der Straße „Ranzingerberg“ erschlossen.

4.4 Ver- und Entsorgung

4.4.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser kann durch Anschluss an die Leitung der gemeindlichen Wasserversorgung sichergestellt werden.

4.4.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung des Sondergebietes erfolgt über den Anschluss an das Trennsystem der Gemeinde Langdorf.

4.4.3 Energieversorgung

Die elektrische Versorgung des Mischgebietes erfolgt durch die Bayernwerk AG.

5. Stand der räumlichen Planungen/Planungsvorgaben

5.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Langdorf ist der Geltungsbereich als Sondergebiet (Sonstiges Sondergebiet Fremdenverkehrsbeherbergung) ausgewiesen.

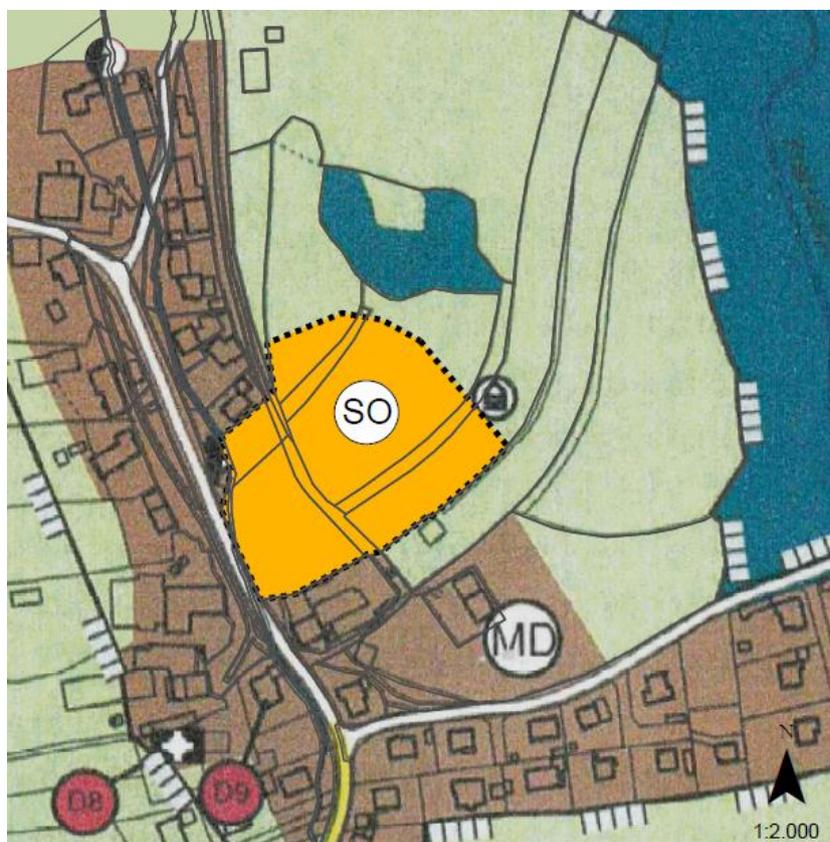


Abb. 2: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan sieht bereits eine Unterteilung in drei Gebiete (SO 1 – SO 3) vor. Grundsätzlich wird auf die Systematik des rechtskräftigen Bebauungsplans in der vorliegenden Planung aufgebaut.



Abb. 3: derzeit rechtskräftiger Bebauungsplan (ohne Maßstab)

6. Denkmalschutz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist nach Art. 2 DSchG zu prüfen, ob im Geltungsbereich bzw. im Nähebereich Bau- und /oder Bodendenkmäler vorhanden sind. Wenn eingetragene Denkmäler vorhanden sind, sind diese im Bebauungsplan nachrichtlich darzustellen.

Im Geltungsbereich und im näheren Umfeld selbst befinden sich keine Denkmäler. (siehe Ausschnitt Luftbild).

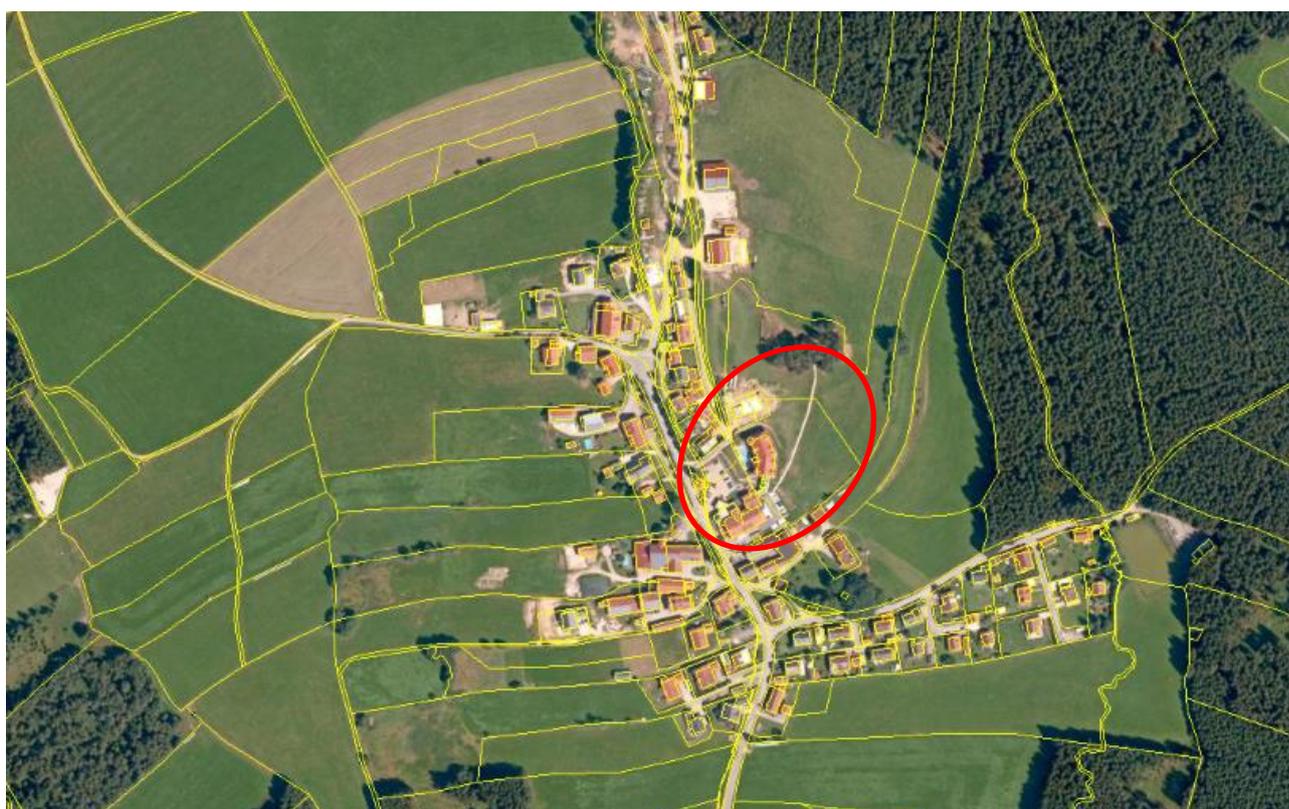


Abb. 4: Auszug aus dem Bayerischen Denkmal-Atlas vom Juni 2022
(Denkmäler rot markiert = keine vorhanden)

Baudenkmäler sind nach Art. 4 DSchG von den Eigentümern, von den sonst dinglich Verfügungsberechtigten von Baudenkmälern oder durch den unmittelbaren Besitzer zu erhalten.

Nach Art. 5 DSchG sollen Baudenkmäler soweit möglich entsprechend ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung genutzt werden. Ist dies nicht möglich, soll eine Nutzung gewählt werden, die eine möglichst weitgehende Erhaltung der Substanz auf die Dauer gewährleistet.

Wer Baudenkmäler beseitigen, verändern oder an einen anderen Ort verbringen oder geschützte Ausstattungsstücke beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder aus einem Baudenkmal entfernen will, bedarf nach Art. 6 DSchG einer Erlaubnis. Außerdem ist nach Art. 6 DSchG eine Erlaubnis notwendig, wer in der Nähe von Baudenkmälern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann.

Nach Art. 7 DSchG ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis im Rahmen eines Erlaubnisverfahrens erforderlich, sobald auf einem Grundstück Bodendenkmälern vorhanden sind und hier Erdarbeiten durchgeführt werden sollen.

7. Planinhalte

7.1 Städtebauliche Gesamtkonzeption

7.1.1 Konzept Bauliche Nutzung

Entsprechend dem Gebietscharakter (Dorfgebiet) sind angrenzend an den Geltungsbereich Gebäude unterschiedlicher Größen und Nutzung zu finden:

- Wohnnutzung
- Pensionen, Ferienwohnungen
- Landwirtschaftliche Betriebe
- Gasthäuser

Die meisten Gebäude sind mit Satteldächern und zwei bzw. drei Vollgeschossen gebaut, wie es für die Region Arberland typisch ist.

Um diesen Charakter beibehalten zu können werden im Geltungsbereich der vorliegenden Planung hauptsächlich Sattel- und Walmdächer festgesetzt, aber auch Flachdächer werden zugelassen. So ist eine Terrassierung der Anlage mit gleichzeitiger Nutzung der Dachflächen als Terrassen möglich.

Aufgrund des zu leistenden Angebotes weisen Hotelbetriebe einen erhöhten Flächenbedarf auf. Die kontinuierliche Erweiterung zeigt sich häufig in mehreren aneinanderhängenden Gebäudeteilen, welche in Summe Gebäudelängen ergeben, die sich von der ansonsten vorkommenden kleinteiligeren Struktur im Ort abheben.

Um auf die vorhandene Topografie und Höhenentwicklung der Gebäudeteile eingehen zu können, werden fünf unterschiedliche Bereiche festgesetzt, die in einzelne Baufenster aufgeteilt sind.

Zusätzlich zu den textlichen Festsetzungen bezüglich der möglichen Geländeänderungen werden einzelne Höhenfixpunkte für das geplante Gelände mit dazugehörigen Böschungen festgesetzt. Diese ermöglichen die Einbettung der geplanten Gebäude in die Topografie.

Im Bereich von SO 1, SO 2, SO3 und SO4 ist abweichend von der offenen Bebauung eine Gebäudelänge von bis zu 130 m zulässig.

Im SO 1 befindet sich die bestehende Bebauung des Hotels. Hier sind Sattel- und Walmdächer mit einer Wandhöhe an der Traufe bzw. Attika von max. 10,50 m ab Höhenbezugspunkt zulässig.

Der Höhenbezugspunkt bezieht sich auf die Eingangsebene des Hotels an der Westseite des Geltungsbereichs Höhe über NN = 604,00 m.

Im SO 2 sind Flachdächer zugelassen. Die max. zulässige Wandhöhe beträgt hier lediglich 7,00 m. Entlang der östliche Geltungsbereichsgrenze entstehen dadurch, bezogen auf die gesamte Anlage, eher untergeordnete Baukörper.

Im SO 3 befindet sich ein weiterer Teil der bestehend Hotelanlage und der Bereich der möglichen Erweiterung Richtung Osten. Das Gelände steigt hier bereits deutlich an. Hier ist eine max. Wandhöhe von 15 m, bezogen auf den Höhenfixpunkt an der Traufe bzw. Attika zulässig. Die Bebauung mit Sattel -Walm und Flachdächern ermöglicht hier die Gliederung der großen Kubatur.

Im SO 4 sind nur Flachdächer mit einer Staffelung je Geschoss in einer Tiefe von min 2,50 m zulässig. Die max. zulässige Höhe ist mit 12,50 m festgesetzt. Hier wird durch die Terrassierung am Rand des Geltungsbereichs auf die Höhenentwicklung der vorhandenen Bebauung eingegangen.

Im SO 5 wird eine offene Bebauung festgesetzt. In diesem Bereich sind nur Satteldächer bei einer max. Wandhöhe an der Traufe von 7,00 m bezogen auf das geplante Gelände zulässig. Diese kleinteilige Bebauung sieht den Bau von Chalets vor und nimmt die Bebauung des bestehenden Betriebsleiterwohnhauses mit auf.

Bezogen auf die Gesamtstruktur des Ortes wird durch das Konzept der baulichen Nutzung verhindert, dass es zu einer ortsbildfremden Entwicklung kommt.

Durch die Festsetzung unterschiedlicher Gebäudehöhen und Dachformen wird der Erweiterungsbau entsprechend gegliedert.

Auch für die bereits bestehenden Gebäude werden unterschiedliche Gebäudehöhen festgesetzt. So wird trotz möglicher baulicher Weiterentwicklung die Gliederung der einzelnen Bauteile und die höhenmäßige Abstufung in Richtung angrenzender Bebauung aufrechterhalten.

7.1.2 Konzept Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt ausgehend von der Straße „Ranzingerberg“.

7.1.3 Konzept Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser soll weitestgehend breitflächig versickern. Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen ist eine Reduzierung des anfallenden Oberflächenwasser vorgesehen. Nicht versickerfähiges Oberflächenwasser wird in das Trennsystem der Gemeinde Langdorf eingeleitet.

7.1.4 Konzept Grünordnung

Im Bebauungsplan werden für den Geltungsbereich Maßnahmen zur Durchgrünung vorgesehen. An der nördlichen und nordöstlichen Grundstücksgrenze werden Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern, Bäumen und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

7.1.5 *Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan*

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan sieht in diesem Bereich die Nutzung als Sondergebietsfläche Fremdenbeherbergung vor.

II. Umweltbericht

Im Zuge der Entwurfsplanung wird der Umweltbericht erstellt.

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Übersicht Planungsgebiet (Bayern Atlas)	6
Abb. 2: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)	7
Abb. 3: Auszug aus dem Bayerischen Denkmal-Atlas vom Juni 2022	9

III. Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 02.06.2022 die Änderung des o.g. Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1)

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich

3. Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich

4. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom in der Zeit vom bis einschließlich

5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom in der Zeit vom bis (Frist: 1 Monat)

6. Satzung

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, Art. 91 Abs. 3 BayBO in Verbindung mit Art. 23 GO in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Bodenmais,

.....

Joachim Haller
1. Bürgermeister

Vorentwurf vom 06.02.2022

Entwurf vom

Fassung vom

IV. FESTSETZUNGSPLAN

1. Bebauungsplan „Hotelanlage Brandten“ Deckblatt Nr. 1

Planung:

BOLLWEIN
gesellschaft von
ARCHITEKTEN mbH

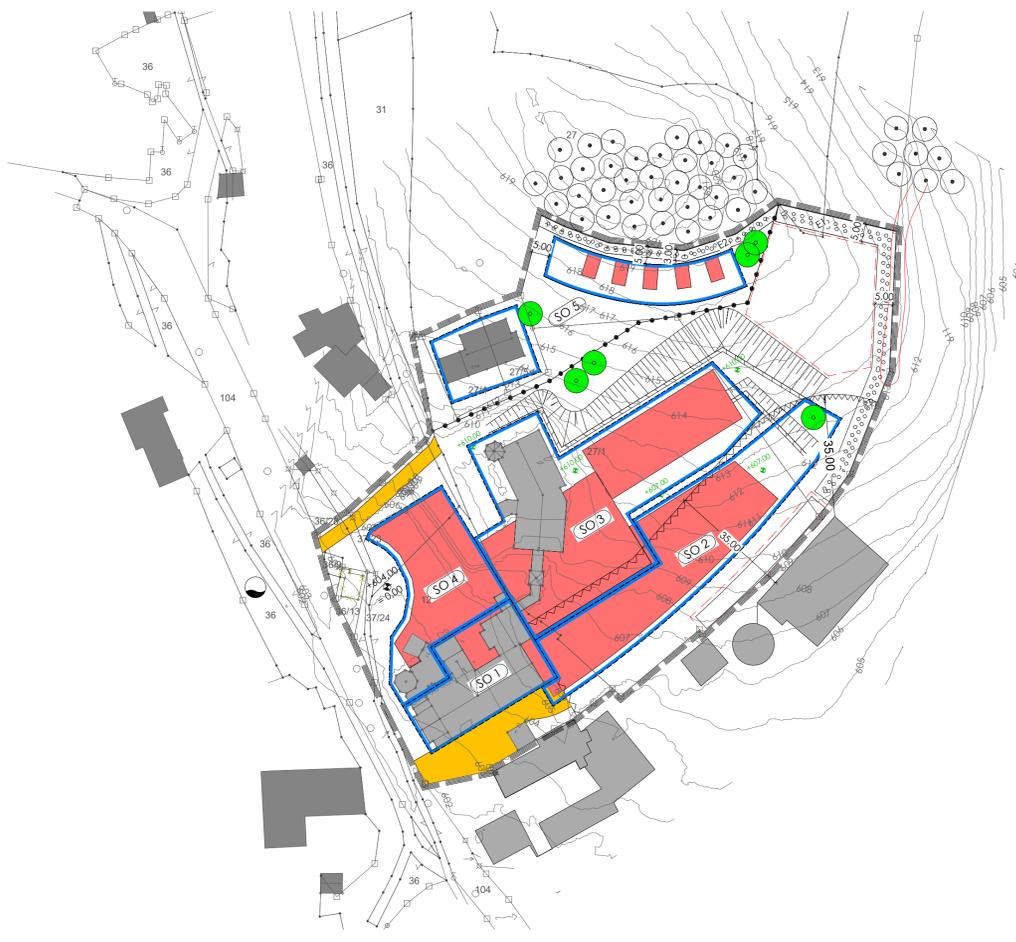
Kathrin Bollwein, Dipl. Ing. (FH)
Architektin, Stadtplanerin

Stadtplatz 9
94209 Regen
Telefon 09921/97 17 06 - 0
Telefax 09921/97 17 06 -10

.....
Kathrin Bollwein

Ablauf: Vorentwurf vom 06.02.2022
 Entwurf vom

 Beschlussfassung vom



I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1, 10 und 24 BauGB - §§ 1 bis 11 BauNVO)

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr.2 BauGB - §§22 und 23 BauNVO)

3. Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

4. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

5. Flächen und Maßnahmen Naturschutz / Landschaftspflege (§9 Abs.1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

7. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

8. Bauvorlagen

9. Abstandsflächen

10. 8. Werbeanlagen

11. V. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR WASSERWIRTSCHAFT

12. VI. HINWEISE DURCH TEXT

13. Bodenbearbeitung / Schutz des Oberbodens

14. 8. Werbeanlagen

15. V. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR WASSERWIRTSCHAFT

16. VI. HINWEISE DURCH TEXT

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung
Sonstiges Sondergebiet für die Fremdenbeherbergung gemäß § 11 Abs.2 BauNVO. Betriebsleiterwohnungen sind zulässig.

SO1, SO2, SO3, SO4 Hotelanlage
SO5 Ferienhäuser (Chalets), Betriebsleiterwohnhaus

1.2 Maß der baulichen Nutzung
Max. zulässige Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO: 0,6
Max. zulässige Geschossflächenzahl GFZ § 20 BauNVO: 1,2

2. Bauliche Gestaltung

Wandhöhe:
SO 1: max. 10,50 m
SO 2: max. 7,00 m
SO 3: max. 15,00 m
SO 4: max. 12,50 m
An der Nord- und Westseite des Gebäudes ist nach jedem Geschoss ein Gebäuderücksprung in einer Tiefe von min 2,50 m notwendig.

Als Wandhöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt 604,00 m ü NN (= Eingangsebene Hotel) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufe bzw. OK Attika.

SO 5: max. 7,00 m

Als Wandhöhe gilt das Maß vom geplanten Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufe

Dachform:
SO 1: Satteldach, Walmdach
SO 2: Flachdach
SO 3: Satteldach, Walmdach, Flachdach
SO 4: Flachdach
SO 5: Satteldach

Dachneigung: Geneigte Dächer sind in einer Dachneigung zwischen 18° - 32° auszuführen

Gauben:
SO1 und SO3: Nur Giebelgauben mit einer max. Breite von 5 m und einer max. Höhe von 1,5 m zulässig. Abstand der Gauben zum Ortsgang mind. 2,50 m, zwischen den Gauben mind. 3,50 m Abstand.

SO5: Nur Giebel- und Schieppdachgauben mit einer max. Ansichtfläche von 2,50 m² zulässig. Abstand zwischen den Gauben mind. 1,00 m, zum Ortsgang mind. 1,50 m. Je Dachseite sind max. 2 Gauben zulässig.

Zwisch-/ Quergiebel: Je Längsfassade ist max. 1 Zwisch-/Quergiebel im mittleren Gebäudedrittel zulässig, max. 11 m breit, die Breite darf jedoch nicht mehr als ein Drittel der Fassadenlänge betragen. Die Höhe des Firstes muss mindestens 1 m unter der Höhe des Hauptfirstes liegen. Dachneigungen und Dachdeckungen sind entsprechend dem Hauptdach zu wählen. Zwisch- und Quergiebel sind nur im SO1 zulässig.

Firstrichtung: First in Richtung der Gebäudelängsachse

3. Bauweise, Baugrenzen

SO 1 - SO 4 abweichend von der offene Bauweise dürfen Gebäude bis zu einer Länge von 130 m errichtet werden.
SO 5 offene Bauweise

Außerhalb der Baugrenzen sind untergeordnete (§ 14 BauNVO) und verfahrensfreie gem. Art. 57 BayBO Nebenanlagen zulässig.

4. Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig. Carports sind nur innerhalb der Fläche für Nebenanlagen sowie innerhalb der Baugrenze zulässig.

Offene Kfz-Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen und Flächen für Nebenanlagen zulässig.

Garagen, gedeckte Stellplätze und Nebengebäude für Müll-, Fahrrad- und Geräteräume sind mit einem Sattel-, oder Flachdach auszuführen.

Wandhöhe: max. zulässige mittlere Wandhöhe: 3,50 m ab geplantem Gelände

Dachneigung: Satteldach: 15° - 25°, Flachdach: 0° bis 5°

Als Wandhöhe gilt das Maß von OK geplantes Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der Oberkante der Wand.

Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Schotterrasen, Naturstein- bzw. Betonpflaster).

5. Geländeveränderung im Planungsgebiet

Zusätzlich zu den im Plan dargestellten Böschungen mit Höhenfixpunkten sind Abgrabungen einschließlich Stützmauern sind bis max. 3,00 m zum Bestands Gelände und in einem Abstand von bis zu 0,5 m bis zur Grundstücksgrenze zulässig. Stützmauern dürfen dabei max. 1,50 m hoch sein. Auffüllungen sind bis 1,50 m zulässig. Böschungen sind bis max. 1:2 auszuführen.

6. Bauvorlagen

Zu jedem Bauplan ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den Anschluss zur Straße, die Höhenanlage des Gebäudes und den geplanten Geländeverkauf darstellt. Das Urelände ist ebenfalls darzustellen. Höhenkoten sind nachzuweisen.

7. Abstandsflächen

Die Regelung nach Art. 6 Abs. 5 und 6 findet Anwendung. Durch die Festsetzung des Bebauungsplans wird kein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen zugelassen oder festgesetzt.

8. Werbeanlagen

Werbeanlagen am Gebäude sind nur bündig an der Fassade in nicht selbstständig leuchtender Ausführung bis zu 1 m Höhe und bis zu einer Breite von 5 m in zurückhaltender Farbgebung zulässig. An zentraler Stelle auf dem Betriebsgelände ist eine freistehende Werbeanlage bis zu einer Höhe von 3 m und einer Ansichtfläche von 4 m² zulässig.

9. Beleuchtung des Geländes

Die Außenbeleuchtung muss folgende Anforderungen erfüllen:
In der Nacht (22h - 6h) darf die Außenbeleuchtung nur eingeschaltet werden, solange und soweit sich Menschen im Außenbereich aufhalten. Die Außenbeleuchtung darf eine Lumenzahl von maximal 6000 nicht überschreiten.

Hauswände, Mauern, Bäume und Sträucher dürfen nicht angestrahlt werden.

Alle Leuchten müssen abgeschirmt sein und ein geschlossenes Gehäuse unter 60°C aufweisen.

Der LV-Anteil ist auf LED warm white unter 3.000 Kelvin zu beschränken.

Die Lichtpunktgröße der Lampen ist auf die folgenden Höhen zu begrenzen:

- Lampen zur Beleuchtung der mit Kraftfahrzeugen befahrbaren Verkehrswege und Stellplätze: 5 m

- Lampen zur Beleuchtung von Fußwegen: 1,5 m

Es dürfen ausschließlich Lampen mit Richtcharakteristik (sogenannte „Full-Cut-Off“-Lampen) verwendet werden.

Von den vorstehenden Restriktionen sind Beleuchtungsanlagen ausgenommen, soweit dies aus sicherheitstechnischen Gründen erforderlich ist.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

Im gesamten Sondergebiet sind ausschließlich heimische Gehölze autochthoner Herkunft sowie Obst- und Nussbäume der Landkreisliste zulässig.

E1: 3-reihige Gehölzpflanzung bestehend aus Sträuchern. (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste unter Punkt 2.3.) auf der gesamten Länge.

E2: artenreicher Krautsaum
Entwicklungsziel: artenreicher Krautsaum, Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen:
- Ansaat der offenen Bereiche zwischen den Gehölzpflanzungen mit Saatgut für artenreichen Krautsaum (mind. 40% Blumen und Kräuter)

- Oberbodenaufgabe 10 cm

- Mahd alle 1 - 3 Jahre um Gehölzinseln zu vermeiden.

- Schnittzeitpunkt nicht vor dem 01.08.

- Entfernen des Schnittguts

- keine Dünge- oder Pflanzenschutzmittel

Gehölzflächen
Bäume pflanzen
Zur Durchgrünung des Bearbeitungsgebietes sind II. Planzeichen Bäume II. Ordnung zu pflanzen. Die Baumstandorte sind vorgeschlagene Standorte. Abweichungen sind zulässig sofern die Stückzahl eingehalten wird.

1.0 Umsetzung, Pflanzenqualitäten, Mindestpflanzgrößen
Allgemeines
Die Flächen E1, E2 sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Ausbleibende Pflanzen sind zu ersetzen.

Die Vegetationsflächen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen und nach Nutzungsaufnahme /-beginn der Gebäude fertigzustellen. Nach- und Ersatzpflanzungen haben den Pflanzenqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen.

Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den Vegetationsflächen wird die Verwendung der in Punkt 2.0 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt.

Für weitere Pflanzungen können alle Ziergehölze verwendet werden, außer die in Punkt 3.0 beschriebenen

Eine lagemäßige Verschiebung der festgesetzten Einzelbaumbepflanzungen um 8,00 m ist zulässig.

Arten:
Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück / 1,50 m².

Pflanzenqualitäten: Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 12 -14 cm oder Heister, 2xv., 150 -200 cm
Sträucher: 2xv., 100-150 cm bzw. 60 - 100 cm

2.0 Zu verwendende Gehölze

2.1 Bäume II. Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Corpinus betulus	Hainbuche
Crataegus caryerei	Apfel-Dorn
Prunus avium	Vogel-Kirsche, auch in Sorten
Sorbus aucuparia	Eberesche
alle Obst- und Nußbäume (Mindest- Pflanzqualität: Halbstamm)	
Obstbäume: als standortgerechte und regionaltypische Arten und Sorten	
Juglans regia	Walnuss als Sämling

2.2 Sträucher

Cornus sanguinea	Hortriegel
Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Runds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

3.0 Unzulässige Pflanzenarten

Landschaftsfremde Baumarten wie Edelkastanien oder Edellichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten) dürfen nicht gepflanzt werden.

4.0 Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen

Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekom, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten.

Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

5.0 Pflanzenbehandlungsmittel

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.

V. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR WASSERWIRTSCHAFT

Die Abwasserbeseitigung des Sondergebietes erfolgt folgendermaßen:

1. Oberflächenwasser

Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abfließen. Es muss auf dem Baugrundstück versickert oder in den Regenwasserkanal abgeleitet werden.

2. Schmutzwasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigung des geplanten Baugebiets erfolgt mittels Trennsystem. Das Schmutzwasser wird gesammelt, und im Anschluss an den Schmutzwasserkanal der Gemeinde angeschlossen.

VI. HINWEISE DURCH TEXT

Private Verkehrsflächen

Private Verkehrsflächen unterliegen nicht der öffentlichen Räumspflicht und Unterhaltspflicht.

Erforderliche Ver- und Entsorgungsleitungen in den Privatstraßen liegen in der Unterhaltspflicht der privaten Eigentümer.

Hinweise zum Brandschutz:

Löschwasserentnahmestelle: Für das im Bebauungsplan ausgewiesene Gebiet und die beschriebene Nutzung muss die Grundversorgung mit Löschwasser gemäß DVGW-Merkblatt W405 im Umfang von mindestens 48 m³/h über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden im Umkreis von 300 m sichergestellt sein. Dabei müssen die Löschwasserentnahmestellen so angeordnet sein, dass die jeweils nächstgelegene Löschwasserentnahmestelle innerhalb eines Laufweges von maximal 80 m erreicht werden kann.

Die erforderlichen Hydranten müssen einen Leitungsdruck von mindestens 1,5 bar aufweisen und sind als Oberflurhydranten auszuführen; dabei sind nur Hydranten einzubauen, die über ein Prüfzeichen nach DIN-DVGW verfügen.

Sicherheitsabstand:

Die vorgeschriebenen Sicherheitsabstände zwischen Gebäuden und Freileitungen - soweit vorhanden - nach VDE 0132 sind auch hinsichtlich daraus entstehender Gefahren bei Feuerwehreinsätzen unbedingt einzuhalten.

Hinweise zur Landwirtschaft:

Die bei fachgerechter Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen verursachten Emissionen in Form von Staub, Gerüchen etc. sind von den Anwohnern zu dulden.

Grenzabstände

Sichtdreiecke sind von Pflanzen der Wuchshöhe über 0,80 m freizuhalten. (Aufasten der Straßenbäume auf eine lichte Höhe von 4,50 m über Straßenoberkante)

Bodenbearbeitung / Schutz des Oberbodens

Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Bei einer Lagerung von Oberboden über eine Vegetationsperiode hinaus ist eine Zwischenbegrünung mit Leguminosen vorzunehmen.

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Hotelanlage Brandten" Deckblatt Nr.1

Gemeinde Langdorf
Landkreis Regen
Regierungsbezirk Niederbayern

Geltungsbereich: Größe von rund 1,68 ha

Betroffene Grundstücke: Fl. Nr. 12, 13, 27, 27/1, 27/4, 27/5, 36/9, 36/13, 37/23 TF, 37/24 TF
Gemarkung Brandten

M 1 : 1.000

VERFAHREN

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
Der Gemeinde hat in der Sitzung vom die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes mit Deckblatt Nr. 1 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsblich bekannt gemacht

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung mit Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung mit Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

4. Öffentliche Auslegung
Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom in der Zeit vom bis einschließlich

5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom in der Zeit vom bis (First: 1 Monat)

6. Satzungsbeschluss
Die Gemeinde hat mit Beschluss vom die Bebauungsplanänderung mit Deckblatt Nr. 1 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, Art. 81 Abs. 2 BayBO in Verbindung mit Art. 23 GO in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt
Ort
.....
Michael Englram
1. Bürgermeister

7. Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung mit Deckblatt Nr. 1 wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Ort
.....
Michael Englram
1. Bürgermeister

H/B = 630 / 1250 (0,79m²) Allplan 2021

Entwurfsverfasser: Vorentwurf: 02.06.2022
Entwurf:
Fassung: