

TEXTLICHE FESTSETZUNG

A) ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich zur Änderung des Bebauungsplans werden verschiedene Arten zur baulichen Nutzung festgesetzt:

Der nördliche Bereich wird als **Allgemeines Wohngebiet** mit Beherbergung nach **§ 4 BauNVO** festgesetzt.

Zusätzlich zu den nach § 4 BauNVO Abs. (1) u. (2) zulässigen Gebäuden und Anlagen sind nach § 4 BauNVO Abs. (3) auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.

§ 4 BauNVO Allgemeine Wohngebiete:

- (1) *Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.*
 - (2) *zulässig sind*
 1. *Wohngebäude,*
 2. *die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,*
 3. *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*
 - (3) *Ausnahmsweise können zugelassen werden*
 1. *Betriebe des Beherbergungsgewerbes*
 2. *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe*
 3. *Anlagen für Verwaltungen*
 4. *Gartenbaubetriebe*
 5. *Tankstellen*
-

Die südlich an das Wohngebiet anschließende Fläche wird entsprechend § 11 BauNVO, sonstige Sondergebiete (SO) mit unterschiedlicher Zweckbestimmung als **Sondergebiet (SO) Freizeit, Erholung, Wohnen mit Beherbergung**, festgesetzt.

(1) *Das Sondergebiet dient Überwiegend der Freizeit- und Erholungsnutzung*

(2) *Zulässig sind:*

- *Ferienhäuser*
- *Allgemeines Wohnen mit touristischer Beherbergung*
- *Apartmenthäuser*

Der südlich anschließende Bereich wird entsprechend § 11 BauNVO, sonstige Sondergebiete (SO) mit unterschiedlicher Zweckbestimmung als **Sondergebiet (SO) Hotel-Pension, Gastronomie**, festgesetzt.

Zulässig sind :

- *Hotel-Pension mit max. 120 Betten / 60 Zimmer*
 - *Gastronomie*
 - *Nachbau Rauberweihermühle*
 - *„Öffentlicher Bereich“: „Ortsmitte Rauberweiherhaus“ und Badestrand.*
-

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

2.1. Allgemeines Wohngebiet

Parzellen 1 - 15

2.1.1 Grundflächen und Geschossflächenzahlen

Die Geschossflächenzahl **GFZ** wird mit **max. 0,25** - bei 2 Vollgeschossen - festgesetzt. Für den gekennzeichneten Bereich an der Sammelstraße, Parzellen 9,10 u. 15 mit max. 3 Vollgeschossen wird die Geschossflächenzahl GFZ mit max. 0,35 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl **GRZ** wird von **0,2 bis 0,3** festgesetzt.

Die Grundflächenzahl von 0,2 gilt für ein Grundstück mit 1.300 m² Grundstücksfläche, die Grundflächenzahl von 0,3 gilt für ein Grundstück von 800 m².

Dazwischen liegende Grundflächenzahlen sind zu interpolieren.

2.1.2 Wohneinheiten

Es ist nur 1 Wohneinheit je Hausgrundstück zulässig.

2.1.3 Bauweise

Für die Grundstücke im **Allgemeinen Wohngebiet** gilt eine **Offene Bauweise**.

Für die Parzellen, 1 – 10, 12 – 15 sind nur **Einzelhäuser zulässig**.

Eine Bebauung als **Einzel- oder Doppelhaus** ist bei der Parzellen 11 möglich.

Doppelhäuser können nur gemeinsam mit einheitlicher Bauweise errichtet werden.

2.1.4 Anzahl der Vollgeschosse

Im überwiegenden Teil des Allgemeinen Wohngebiets gilt:

2 Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben;

Ein Dachgeschoss ist ausbaubar.

Für den in der Plandarstellung gekennzeichneten Bereich an der Sammelstraße, **Parzellen 9, 10 u. 15** sind **3 Vollgeschosse** zwingend vorgeschrieben.

2.1.5 Dachformen und Dachneigung

Dachneigungen: 15 – 30 °

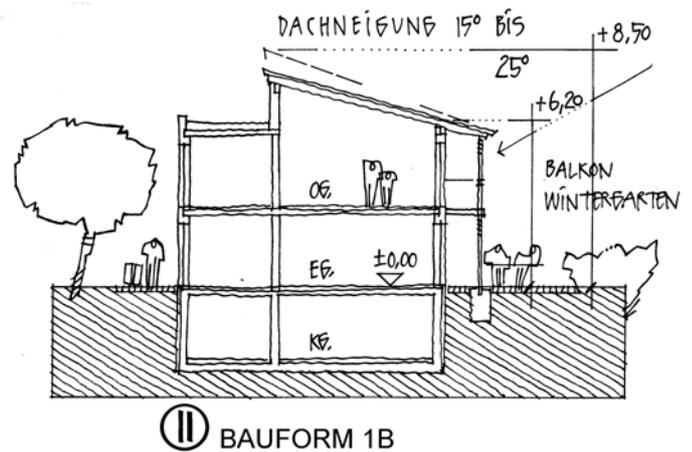
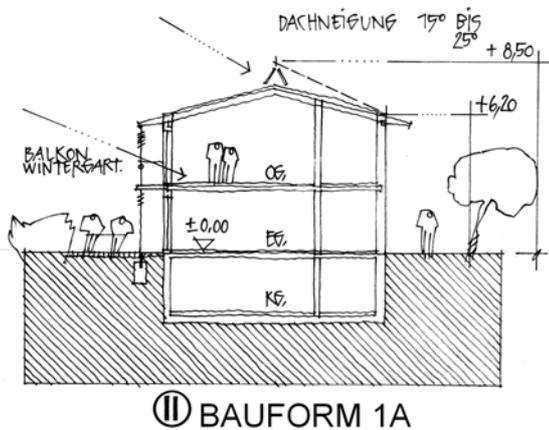
Ausnahme: Für den gekennzeichneten Bereich an der Sammelstraße,
Parzellen 9, 10 u. 15 sind auch Flachdächer zulässig.

Dachgauben sind nicht zulässig.

2.1.6 Bauformen:

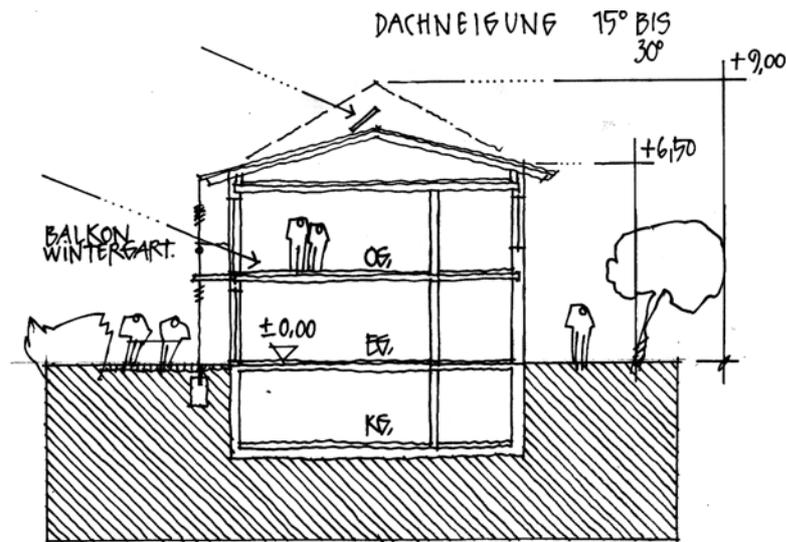
Bauform 1:

Dachneigung von 15 – 25 ° ohne Zwischendecke zwischen Obergeschoss und Dachraum; max. zulässige Wandhöhe 6,20 m u. max. zulässige Firsthöhe 8,50 m.



Bauform 2:

Bei Dachneigung von 15 – 30 ° mit Zwischendecke zwischen Obergeschoss und Dachraum: max. zulässige Wandhöhe 6,50 m u. max. zulässige Firsthöhe 9,00 m.

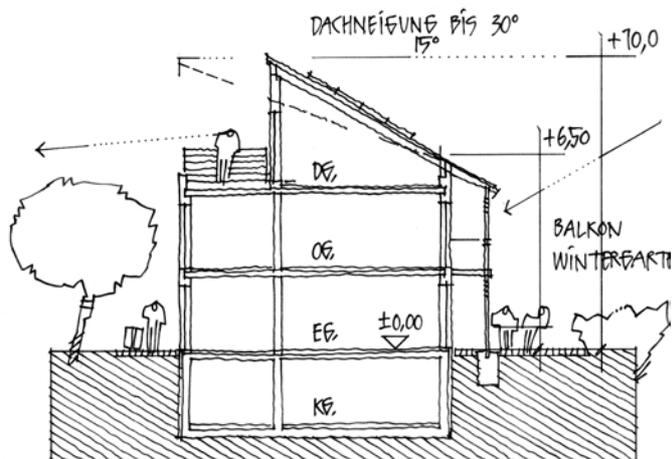


Ⓜ BAUFORM 2

Bauform 3:

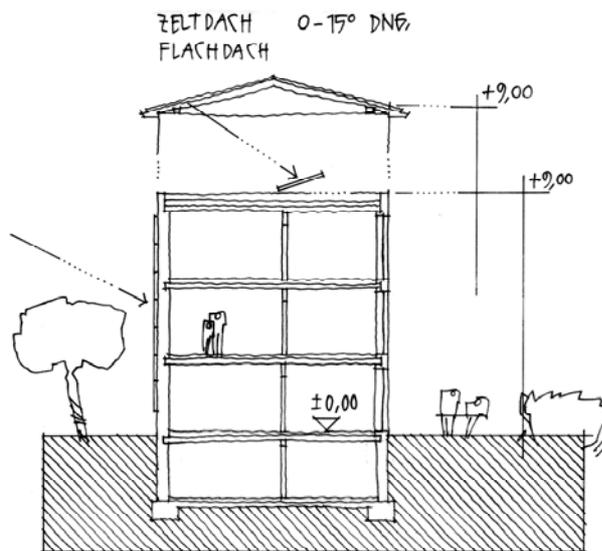
2 Vollgeschosse und ausgebautes Dachgeschoss

Dachneigung von 15 – 30 ° zulässig: max. Wandhöhe 6,50 m u. max. Firsthöhe 10 m.



Ⓜ BAUFORM 3

Bauform 4: nur für Parzellen 9,10 u. 15 zulässig
3 Vollgeschosse mit Zelt Dach (bis 15° DN) oder Flachdach,
max. zulässige Wandhöhe 9,0 m



III BAUFORM 4

Definition: Die Wandhöhe ist das Maß von der fertigen Fußbodenoberkante im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Wand mit dem Dach.

2.1.7 Garagen

Die Garagenstandorte sind wie im Plan dargestellt festgesetzt, soweit die Garagen an der Grenze unabhängig vom Hauptgebäude errichtet werden.

Entsprechend der Darstellung im Plan werden die Zufahrten bei der Erschließung errichtet.

Bei Errichtung der Garagen an gemeinsamer Grundstücksgrenze hat sich der Nachbarbauende bzgl. der Wand- u. Firsthöhen, Gebäudetiefe, sowie der Dachneigung an den Vorgaben des zuerst errichteten Gebäudes zu orientieren.

2.2. Sondergebiet (SO)

Freizeit, Erholung und Wohnen mit Beherbergung

Parzellen 16 -28

2.2.1 Grundflächen und Geschoßflächenzahlen

Es gelten sinngemäß und inhaltlich die Festsetzungen nach 2.1.1

Für Reihenhausgrundstücke gilt als max. zulässige Grundflächenzahl 0,6.

Für Doppelhausgrundstücke und Reihenendhausgrundstücke mit geringerer Grundstücksfläche gilt als max. zulässige Grundflächenzahl (GFZ) 0,3.

2.2.2 Wohneinheiten/ Nutzung

Auf den Grundstücken sind zulässig:

- eine allgemeine Wohneinheit in Verbindung mit einer für die Beherbergung geeigneten Einheit .
- eine Ferienhauseinheit
- Ferienwohnungen (Apartments) , max. 2 Einheiten

2.2.3 Bauweise

Für die Parzellen **16 – 27** gilt die **offene Bauweise**.

Eine Bebauung als **Einzel- oder Doppelhaus** ist bei den Parzellen 24, 25 u. 26 möglich. Doppelhäuser können nur gemeinsam mit einheitlicher Bauweise errichtet werden.

Auf den Parzellen **28 A – 28 H** ist eine Reihenhausbebauung als Hausgruppe in **geschlossener Bebauung** zulässig.

2.2.4 Anzahl der Vollgeschosse

Es gelten sinngemäß und inhaltlich die Festsetzungen nach 2.1.4

Parzellen **16 u. 27** **3 Vollgeschosse**.

2.2.5 Dachformen und Dachneigung

Dachneigungen: 15 – 30 °

Ausnahme: Für den gekennzeichneten Bereich an der Sammelstraße, Parzellen 16 u. 27 sind auch Flachdächer zulässig.

Dachgauben sind nicht zulässig.

2.2.6 Bauformen

Es gelten sinngemäß und inhaltlich die Festsetzungen unter 2.1.6

Bauform 4: nur für Parzellen 16 u. 27 zulässig

2.2.7 Garagen

Es gelten die Festsetzungen wie unter 2.1.7

2.3. Sondergebiet Hotel-Pension-Gastronomie

2.3.1 Grundflächen-/ Geschossflächenzahl

Es ist eine maximale Überbauung von **80 %** der Fläche innerhalb der **Baugrenzen** zulässig.

An der vorgegebenen Stelle soll ein **Nachbau der Rauberweihermühle** entstehen, der sich an der historischen Form orientiert.

2.3.2 Bauweise

Es ist sowohl eine **offene als auch eine geschlossene Bauweise** zulässig.

2.3.3 Anzahl der Vollgeschosse

Für die Hotel/Pension Bebauung sind

max. **2 Vollgeschosse** mit max. **Firsthöhe von 10,0 m**

zulässig.

2.4. Öffentlicher Bereich: „Ortsmitte Rauberweiherhaus“ und Badestrand

Im öffentlichen Bereich des Sondergebiets sind folgende Anlagen zulässig:

- Aufenthaltsbereich, Holzplattformen, Steg
 - Kinderspielplatz
 - Kiosk
 - Badestrand
-

3. Sonstige Festsetzungen

1.1 Farbgestaltung der Gebäude:

Als Dacheindeckungsmaterial sind rote, braune oder graue Ziegel- und Betondachsteine zulässig.

Fassadenfarbe: Es sind im Wesentlichen natürliche Pastelltöne für den Außenanstrich zu verwenden.

1.2 Abstandsflächen- und Brandschutzbestimmungen

Es gelten die Bauvorschriften nach **Bayerischer Bauordnung** BayBO.

1.3 Die max. zulässige **Fußbodenoberkante** der Gebäude wird in der Erschließungsplanung festgelegt und gilt dann als verbindlich.

Der **Geländeverlauf** im Privatgrundstück darf durch Abgrabungen oder Aufschüttungen > 80 cm nicht verändert werden.

1.4 An der Straßenseite sind nur **Einfriedungen** mit senkrechten Holzlattenzäunen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist die Einfriedung auch als Maschendrahtzaun gleicher Höhe zulässig.

1.5 **Befestigte Flächen** im Privatbereich sind auf das notwendige Maß zu beschränken und gut wasserdurchlässig auszuführen.

1.6 Auf die **Niederschlagswasserfreistellungsverordnung** (NWFreiV) mit den dazu ergangenen Technischen Richtlinien (insbesondere TRENGO u. TRENGW) wird hingewiesen.

1.7 Die Verkehrsflächen im Bereich der Anliegerstraßen sind als **Verkehrsberuhigter Bereich** auszuweisen. Die Verkehrsflächen sind somit Verkehrsmischflächen, es gilt Schrittgeschwindigkeit für sämtliche Verkehrsteilnehmer.

1.8 Je Wohneinheit sind 2 **PKW-Stellplätze** zu errichten.

1.9 Es ist eine **Brennstelle** für feste Brennstoffe pro Wohneinheit zulässig.

1.10 Es ist mit **Grundwasserständen** bis Geländeoberkante zu rechnen.
Eine Kellerausbildung muss somit entsprechend als wasserdichte Wanne vorgesehen werden.

B) ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN

1. Bepflanzung

Die Pflanzungen sind als Pflanzgebot in der Plandarstellung enthalten. Die festgesetzten Pflanzungen dienen hauptsächlich dem öffentlichen Belang der Einbindung des Baugebietes bzw. des Sondergebietes in die Landschaft.

Gemäß der Plandarstellung sind Sichtbereiche zum See festgelegt, die von Anpflanzungen freizuhalten sind, um den ungestörten Ausblick auf den Murner See zu bewahren. Anpflanzungen, die niedriger als 1,20 m sind, sind zulässig.

Es sind heimische Baum und Straucharten gemäß der Artenliste zu pflanzen. Weitere Arten von Gehölzen bzw. Obstsorten können nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde bzw. dem Fachberater beim Landratsamt verwendet werden.

Die Pflanzung von fremdländischen Arten bzw. Gehölzen, die nicht in das regional-typische Landschaftsbild passen, ist unzulässig. Hierzu zählen u. a. Nadelgehölze wie Fichten, Tannen, Thujen und buntlaubige Ziergehölze. Im Zweifelsfall ist Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde bzw. dem Fachberater beim Landratsamt Schwandorf zu halten.

1.1 Pflanzungen auf öffentlichen Grünflächen

1.1.1 Baumpflanzungen im Straßenraum

Im öffentlichen Straßenraum sind gemäß der Plandarstellung Laubbäume mind. 2. Ordnung zu pflanzen (Artenauswahl gemäß Artenliste).

Anzahl und Standort sind gemäß der Plandarstellung verbindlich.

Begründete geringfügige Standortabweichungen sind zulässig. Es sind Pflanzgrößen von mind. 3xv. m. DB. StU 14-16 vorzusehen.

1.1.2 Bepflanzung an Parkplatzflächen

Die Parkplätze sind entsprechend der Plandarstellung einzugrünen und mit Großbäumen zu überstellen.

Die Bäume müssen folgende Mindestpflanzqualität aufweisen:

H. 3xv. m. DB. StU 14-16.

1.1.3 Bepflanzung am Seeufer

Gemäß der Plandarstellung sind bestehende Gehölzpflanzungen auf der Uferböschung zu erhalten.

Zudem sind gemäß der Plandarstellung auf der Uferböschung standortgerechte Bäume und Sträucher neu zu pflanzen (Artenauswahl gemäß Artenliste).

Anzahl und Standort sind gemäß der Plandarstellung zu wählen. Begründete geringfügige Standortabweichungen sind zulässig.

Die Pflanzen müssen folgende Mindestgrößen haben:

Großbäume in Einzelstellung:	H. 4xv. m. DB. StU 18-20
Großbäume in geschlossener Pflanzung:	H. 3xv. m. DB. StU 16-18
Kleinbäume in Einzelstellung:	H. 3xv. m. DB. StU 14-16
Kleinbäume in geschlossener Pflanzung:	Hei. 2xv. 200-250
Sträucher:	Str. o.B. 3 TR 100-150

1.2 Pflanzungen auf privaten Grünflächen

1.2.1 Pflanzungen auf privaten Grünflächen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes mit Beherbergung und Sondergebiet Freizeit und Erholung (Parzellen 1 – 28)

In jedem Privatgrundstück ist mindestens ein Obstbaum (Halb- oder Hochstamm) oder ein Laubbaum zu pflanzen.

Die Anlage von geschnittenen Zäunen aus Thujen, Liguster o. ä. entlang der Gartengrenzen zum Straßenraum und zum Siedlungsrand nicht zulässig.

1.2.2 Pflanzungen auf privaten Grünflächen innerhalb des geplanten Sondergebietes Rauberweihermühle Hotel-Pension-Gastronomie

Im Bereich des Sondergebietes sind gemäß der Plandarstellung standortgerechte Laubbäume und Sträucher zu pflanzen (Artenauswahl gemäß Artenliste).

Die Standorte der Pflanzungen in der Plandarstellung sind nicht verbindlich und der künftigen Nutzung und Gestaltung der Freiflächen anzupassen.

Die Nutzung und Gestaltung der Freiflächen ist in einem detaillierten Freiflächen-gestaltungsplan darzustellen, der Bestandteil der Baugenehmigung wird.

Die Pflanzen müssen folgende Mindestgrößen haben:

Großbäume	H. 3xv. m. DB. StU 16-18
Kleinbäume:	H. 3xv. m. DB. StU 14-16
Sträucher:	Str. o.B. 3 TR 100-150

1.3 Sicherung der Pflanzungen

Die im Grünordnungsplan dargestellten Pflanzungen sind nach ihrer Herstellung von den Eigentümern dauerhaft in ihrem Bestand zu sichern und naturnah zu pflegen.

Eine Bestandsreduzierung ist auf unbegrenzte Zeit unzulässig. Sollte aus unabweisbarem Grund eine Bestandsreduzierung erforderlich werden, sind dem Landratsamt vorher adäquate Ersatzmaßnahmen vorzuschlagen und es ist eine erneute naturschutzrechtliche Erlaubnis einzuholen.

2. Artenliste Bäume und Sträucher

Bäume 1. Ordnung:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle (in Ufernähe)
Tilia cordata	Winter-Linde
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer (nicht im WA)
Populus tremula	Zitter-Pappel (in Ufernähe)
Quercus robur	Stiel-Eiche

Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus incana	Grau-Erle (in Ufernähe)
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Heister:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix aurita	Öhrchen-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Asch-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Rankgehölze:

Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Hedera helix	Efeu

Obstbäume (in Privatgärten):

Äpfel

Weißer Klarapfel
Geheimrat Oldenburg
Grahams Jubiläumsapfel
James Grieve
Jakob Fischer
Rhein. Winterrambour

Birnen

Bunte Julibirne
Gute Graue
Philippsbirne
Gellerts Butterbirne
Frühe von Trevoux
Williams Christbirne

Wiltshire Triumph aus Viene

Schöner von Boskoop Konferenzbirne

Kirschen

Kassins Frühe

schw. Herzkirsche

Schmahlfelds Schwarze

Haumüllers Mitteldicke

Hedelfinger

Sauerkirschen

Ludwig's Frühe Teickners

Schattenmorellen

Pflaumen / Zwetschen

Lützelachser Frühzwetsche

Hauszwetsche

Wangenheimer

Ontariopflaume

Althans Reneklode

Weitere Obstsorten

Konstantinopeler Apfelquitte

Walnuss

Hinweise zum Grünordnungsplan

Grünflächen

Die Grünflächen sollen zur Erhöhung der Artenvielfalt nur ein- bis zweimal im Jahr gemäht werden. Auf den Einsatz von Pestiziden und Mineraldüngern ist zu verzichten.

Abgestorbene Gehölze (Totholz) sollten als Lebensraum für Insekten und Vögel möglichst erhalten werden. Die Heckenpflege darf nur außerhalb der Brutzeit erfolgen.

Freiraumgestaltung

Die Freiräume sollen möglichst naturnah gestaltet und gepflegt werden, hierzu einige Anregungen:

- Verzicht auf den Einsatz von Chemikalien.
- Statt Rasenflächen, die einer intensiven Pflege bedürfen, sollen magere Grünflächen angelegt werden, die nur 1- 2 mal pro Jahr gemäht werden (höhere Artenvielfalt).
- Die Anlage von Kleinlebensräumen, wie Teich- oder Feuchtflächen, Mager- und Trockenstandorte, Trockenmauern und Pflanzungen von Stauden sowie die Anbringung von Nisthilfen wird empfohlen.