

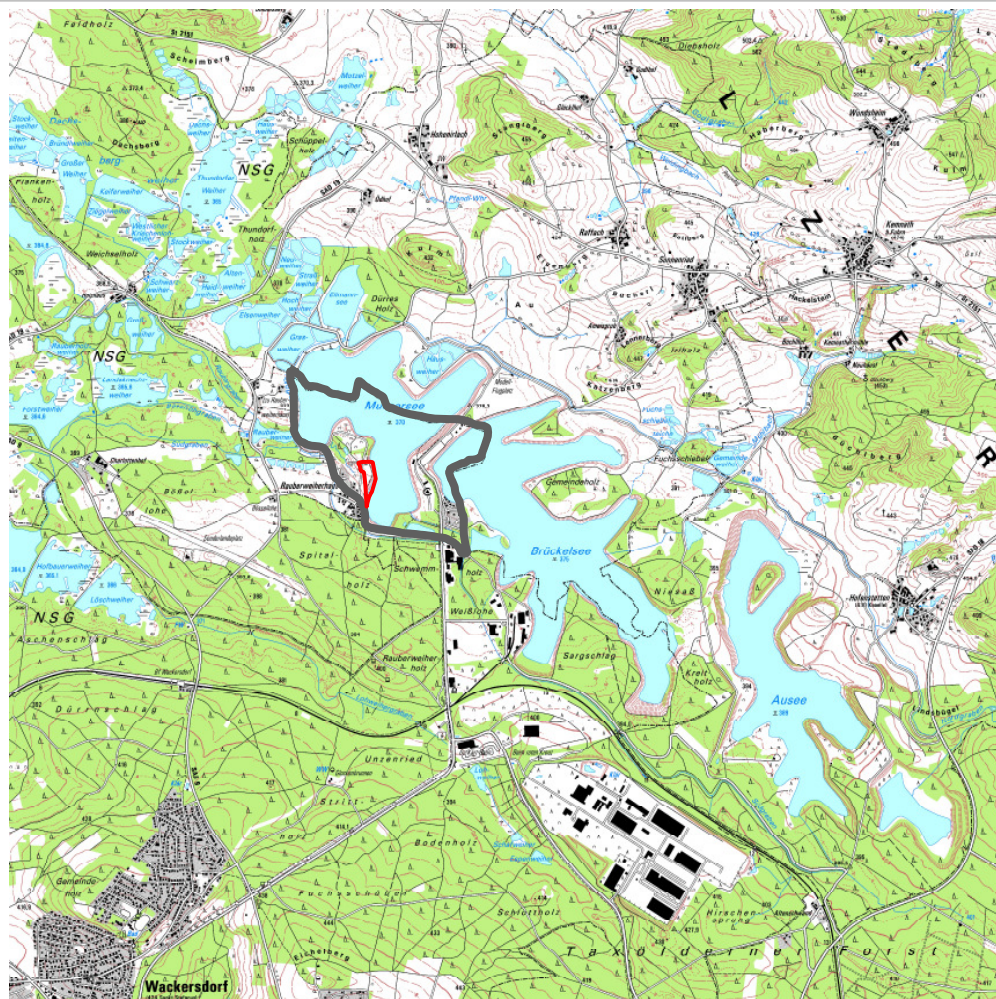


*Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
Oberpfälzer Seenplatte - Murner See*

Änderung 3.4

SO Hotel (Stützpunktfläche), Rauberweihermühle

**Änderung im Bereich:
Wohnen – Ferien am Murner See
Rauberweihermühle Pension – Gastronomie**



Übersichtslageplan

Planfassung vom 16.11.2011

**Begründung
Textliche Festsetzungen
Lageplan
Verfahrensvermerke**

Planfertiger:



BERATEN PLANEN BAUEN
A. WEISS + PARTNER
KRANKENHAUSSTRASSE 1
92431 NEUNBURG VORM WALD
TEL (0 96 72) 92 14 - 0
FAX (0 96 72) 92 14 - 29
W-P@INGBUERO-WEISS.DE
WWW.INGBUERO-WEISS.DE

a. weiss +
INGENIEURBÜRO partner

BEGRÜNDUNG

1. Planungsrechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan für das Gebiet liegt in der Fassung vom 29.07.1996 vor.

Der Flächennutzungsplan wurde in einem entsprechenden, parallel laufenden Verfahren geändert. Diese Flächennutzungsplan - Änderung wurde am 25.01.2007 genehmigt.

Der Landschaftsplan ist seit dem 20.07.2005 verbindlich.

Der Bebauungsplan **Oberpfälzer Seenplatte- Murner See** ist seit 1996 in Kraft.

Es wurden 6 Änderungsverfahren zu diesem Bebauungsplan eingeleitet bzw. durchgeführt:

1. Änderung WA „Rauberweiherhaus“

Die 2., 4., 5. u. 6. Änderung betrifft den Dammbereich zwischen Murner See und Brückelsee.

3. Änderung SO „Hotel (Stützpunktfläche), Rauberweihermühle“ vom 20.12.2006, wobei hierzu eine 1. Änderung vom 04.06.2007, eine 2. Änderung mit Satzungsbeschluss vom 03.12.2008, sowie eine 3. Änderung vom 16.07.2009 bestehen.

Am 15.09.2010 wurde im Gemeinderat hierzu eine **4. Änderung** beschlossen, die die Bereiche Wohnen – Ferien am Murner See sowie Rauberweihermühle Pension – Gastronomie beinhaltet.

2. Planungserfordernis, -Absicht

Im Bebauungsplan „Oberpfälzer Seenplatte - Murner See“ ist die Änderungsfläche als SO Sondergebiet Hotel-Pension-Gastronomie, Rauberweihermühle, und Freizeit, Erholung und Wohnen mit Beherbergung ausgewiesen.

Bezüglich der Errichtung des vorgesehenen Hotels mit 120 Betten gab es nach mehrjährigen Suchen nach Betreibern und Investoren nur anfänglich Nachfragen. Es ist festzustellen, dass das Angebot von Hotels in dieser Art und Größe, auch durch Neueröffnungen in der Umgebung, als gut ausreichend eingeschätzt werden darf.

Eine Errichtung einer Anlage mit Gastronomie, Pension (Apartmenthäuser und Wohnungen) und Versorgung wird der momentanen und zukünftigen Nachfrage für Ferien und Freizeit gerecht werden.

Eine Ausweisung des Gebietes entlang der Uferlinie oberhalb der Böschung zum See als Sondergebiet „Ufernahe Ferienhäuser“ zum Teil in offener und zum Teil in geschlossener Bauweise kommt der derzeitigen häufigen Nachfrage nach Ferienhausgrundstücken entgegen.

Die Erweiterung des Sondergebietes Freizeit, Erholung und Wohnen mit Beherbergung im Westen des Änderungsgebietes deckt sowohl mit der Einzelhausbebauung als auch mit der Bebauung mit mehreren Wohneinheiten die Nachfrage nach Grundstücken zum Wohnen für Erholung und Freizeit am Murner See ab.

TEXTLICHE FESTSETZUNG

1. Art der baulichen Nutzung

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

Der westliche Bereich 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 östliche Bereich entlang der Uferlinie wird als **Sondergebiet (SO) Ufernahe Ferienhäuser** entsprechend § 11 BauNVO, sonstige Sondergebiete (SO) mit unterschiedlicher Zweckbestimmung festgesetzt.

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

(2) *Zulässig sind:*

- *Ferienhäuser*

Der südliche Bereich wird entsprechend § 11 BauNVO, sonstige Sondergebiete (SO) mit unterschiedlicher Zweckbestimmung als **Sondergebiet (SO) Pension, (Apartmenthäuser), Gastronomie, Versorgung** festgesetzt.

Zulässig sind :

- *Pension*
- *Apartmenthäuser*
- *Gastronomie*
- *Versorgungsbetriebe*
- *Dienstleistungen*

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

2.1. Sondergebiet (SO)

Freizeit, Erholung und Wohnen mit Beherbergung

Parzellen 28 -34

2.1.1 Grundflächen und Geschößflächenzahlen

Für Parzelle 29 – 33 gilt:

Die Geschosflächenzahl **GFZ** wird mit **max. 0,5** festgesetzt.

Die Grundflächenzahl **GRZ** wird mit **max. 0,35** festgesetzt.

Für Parzelle 28 und 34 gilt:

Die Geschosflächenzahl **GFZ** wird mit **max. 0,8** festgesetzt.

Die Grundflächenzahl **GRZ** wird mit **max. 0,6** festgesetzt.

2.1.2 Wohneinheiten/ Nutzung

Auf den Grundstücken sind zulässig:

- Parzelle 29 –33
eine allgemeine Wohneinheit in Verbindung mit
einer für die Beherbergung geeigneten Einheit .

- Parzelle 28 und 34
Wohneinheiten Freizeit/Erholung
einer für die Beherbergung geeigneten Einheit .

2.1.3 Bauweise

Für die Parzellen 29 – 33 sind nur **Einzelhäuser zulässig**.

2.1.4 Anzahl der Geschosse

Es sind max. 3 Geschosse möglich.

2.1.5 Dachformen und Dachneigung

Dachneigungen: 0 – 35 °

.

2.2. Sondergebiet (SO)

Ufernahe Ferienhäuser

Parzellen 35 -49

2.2.1 Grundflächen und Geschößflächenzahlen

Für Einzelhäuser ,Parzelle 35 – 43, gilt:

Die Geschossflächenzahl **GFZ** wird mit **max. 1,0** festgesetzt.

Die Grundflächenzahl **GRZ** wird mit **max. 0,5** festgesetzt.

Für die Hausgruppe, Parzelle 44 – 49, gilt:

Die Geschossflächenzahl **GFZ** wird mit **max. 1,0** festgesetzt.

Die Grundflächenzahl **GRZ** wird mit **max. 0,6** festgesetzt.

2.2.2 Bauweise

Für die Parzellen **35 –43** gilt die **offene Bauweise mit zwingender Einzelhausbebauung**.

Auf den Parzellen **44 – 49** ist eine **geschlossene Bebauung mit Hausgruppen zwingend erforderlich**.

2.2.3 Anzahl der Geschosse

Es sind max. 2 Geschosse möglich.

2.2.4 Dachformen und Dachneigung

Dachneigungen: 0 – 35 °

2.3. Sondergebiet Pension-(Apartmenthäuser)-Gastronomie-Versorgung

2.3.1 Grundflächen-/ Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl **GFZ** wird mit **max. 0,8** festgesetzt.

Die Grundflächenzahl **GRZ** wird mit **max. 0,5** festgesetzt..

2.3.3 Anzahl der Geschosse

max. **3 Geschosse** zulässig.

3 Sonstige Festsetzungen

3.1 Immissionsschutz

Für die Anlagen SO Pension, Apartmenthäuser, Gastronomie, Versorgung ist im Bauantrag ein lärmtechnisches Gutachten auf der Basis der TA-Lärm vorzulegen, das die Auswirkungen auf die benachbarten Grundstücke beurteilt. Die Anlagen - Parkplatz, Freianlagen, Versorgungsanlage, Gastronomie sowie Apartmenthäuser – sind so zu errichten und zu betreiben, dass die Beeinträchtigungen im Rahmen der zulässigen Werte bleiben.

3.2 Standsicherheit / Dichtwirkung des Dammes

Ein Einzelstandsicherheitsnachweis ist bei allen Parzellen im Bauantrag zu erbringen.

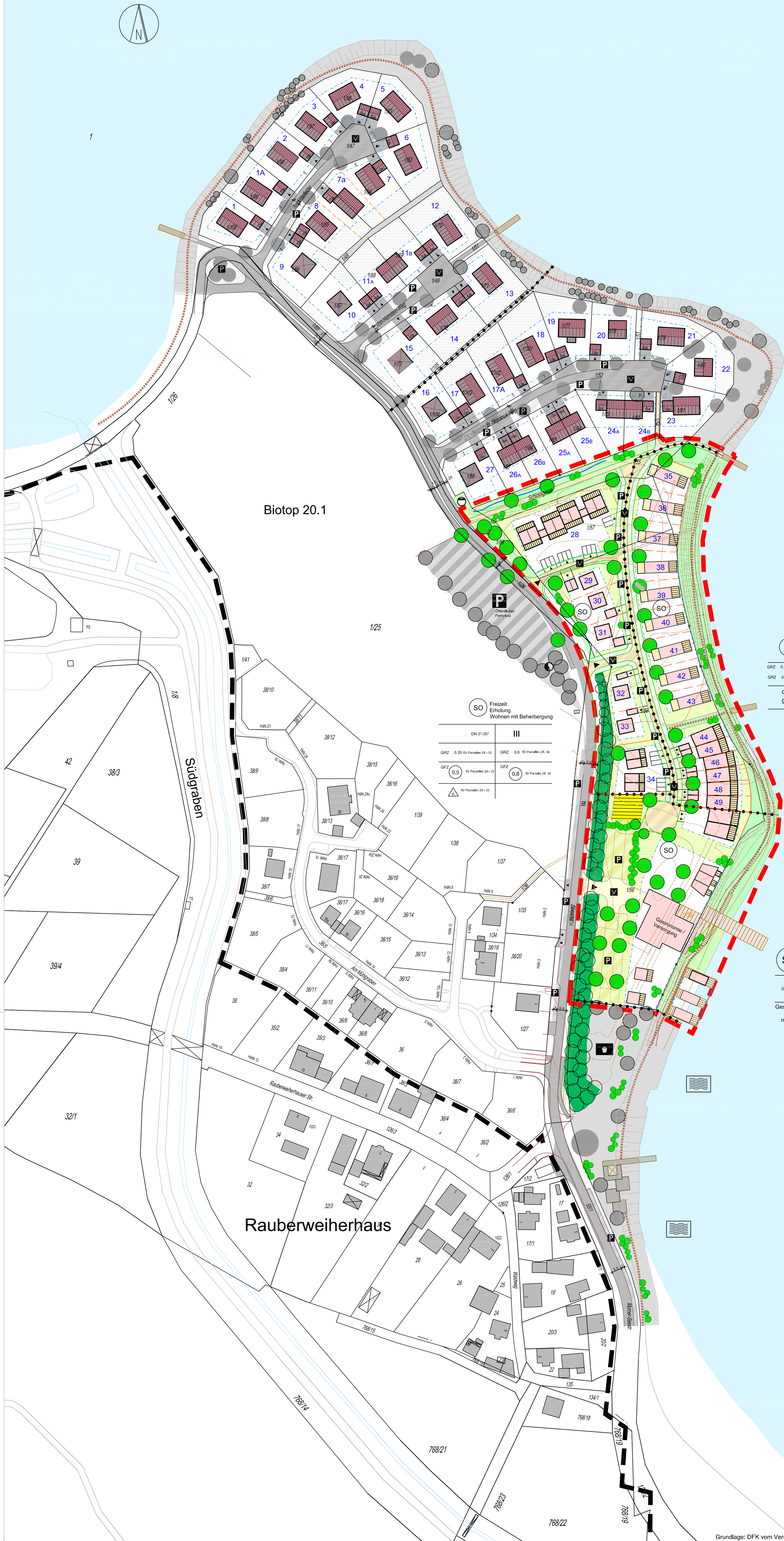
Im Besonderen ist im Bereich SO Pension, Apartmenthäuser, Gastronomie und Versorgung des dort befindlichen Mühlweiherdammes ein entsprechender Nachweis für die Dichtfunktion des Dammes durch Tiefengründungsmaßnahmen (z.B. Bohrpfählen) mit Abdichtung, wie zum Beispiel überschnittene Bohrpfahlwand, Spundwand, Schmalwand oder MIP (Mixed-in-Place)-Wand, zu erbringen.

In diesem Zusammenhang wird auf den Geotechnischen Bericht (Nr.11.33.372, Dr. Zerbes & Kargl GbR) vom 08.11.2011 verwiesen.

3.3 Grünordnung

Für die öffentlichen Freiflächen im Uferbereich und eventuellen Gemeinschaftsflächen im privaten Bereich ist ein Freiflächen- und Bepflanzungsplan unter Berücksichtigung der gültigen Grünordnung zu erstellen und umzusetzen.

In den Einzelbaugenehmigungsunterlagen ist dementsprechend ein Freiflächen-/Bepflanzungsplan beizulegen.



Murner See

A Festsetzungen durch Planzeichen
nach Planzeichenverordnung (PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung

- SO Sondergebiet nach § 11 BauNVO
Freizeit, Erholung, Wohnen mit Beherbergung
- SO Sondergebiet nach § 11 BauNVO
Ufernahe Ferienhäuser
- SO Sondergebiet nach § 11 BauNVO
Pension, Apartmenthäuser,
Gastronomie, Versorgung

2. Maß der baulichen Nutzung

- GRZ 0,35 Grundflächenzahl
- GFZ 0,5 Geschossflächenzahl
- III 3 Vollgeschosse als Höchstmaß
- DN 0° - 35° Dachneigung von 0° - 35° zulässig

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise
- Baugrenze
- Ga Garagenstandorte verbindlich, soweit die Garagen an der Grenze unabhängig vom Hauptgebäude errichtet werden.
- E nur Einzelhäuser zulässig
- H nur Reihenhäuser bzw. Hausgruppen zulässig

4. Flächen für Verkehrsanlagen

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
Verkehrsberuhigter Bereich
- P Parkplatzfläche (öffentlich/privat)
- P öffentliche Parkplätze im
Straßenraum (Stichstraßen)
- Einfahrt
- Fusswege bzw. Gehwegverbindungen
- Stiege, öffentlich
- Uferweg

5. Grünordnung

- Öffentliche Grünflächen
im Straßenraum
- Bindungen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:
- Erhalt bestehender Bäume und Gehölze
- Erhalt von Sträuchern und Gehölzen
auf öffentlichen Grünflächen bzw. Uferböschung
- Neupflanzungen von Laubbäumen auf
öffentlichen Grünflächen, standortgebunden
- Pflanzung von heimischen Laubbäumen oder Obstbäumen
nicht standortgebunden
- Pflanzung von heimischen Sträuchern und Gehölzen,
nicht standortgebunden, je nach Freiflächengestaltung

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Gesamten Bebauungsplansgebiets von 1996
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
für die Änderung des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- öffentlicher Badeplatz
- Freizuhaltenen Sichtbereich:
Von Anpflanzungen, Bebauung, etc. höher als 1,2 m freihalten
- Fläche für Versorgungsanlagen
- Fläche für Abwasseranlage, Pumpwerk
- Fläche für Versorgungsanlage Elektrizität, Trafostation
- B Hinweise
- bestehende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
mit Parzellennummer
- mögliche Grundstücksgrenzen
- Höhenlinien
- Uferböschung bzw. Böschungen
- Wasserlauf
- Hintergrundgrün für private Freiflächen
- Hintergrundgrün für öffentliche Freiflächen

Gemeinde Wackersdorf



Landkreis Schwandorf

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
Oberpfälzer Seenplatte - "Murner See"

Änderung 3.4
SO Hotel (Stützpunktfäche), Rauberweihermühle

Änderung im Bereich:
Wohnen - Ferien am Murner See
Rauberweihermühle Hotel-Pension-Gastronomie

Planfassung vom 16.11.2011

M 1 : 1.000

Planfertigter:



KRANKENHAUSSTRASSE 1
92431 NEUNBURG V. WALD
Tel. (0 96 72) 92 14 - 0
Fax (0 96 72) 92 14 - 29
W-P: @INGENIEUR-WEISS.DE

INGENIEURBÜRO partner

VERFAHRENSVERMERKE

Änderungsbeschluss

Die Gemeinde Wackersdorf hat in der Sitzung vom 15.09.2010 die Änderung Nr. 3.4 des Bebauungsplanes beschlossen.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.12.2009 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.10.2010 bis 17.11.2010 beteiligt.

Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.12.2009 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.10.2010 bis 17.11.2010 öffentlichen ausgelegt.

Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Wackersdorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 16.11.2011 die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.11.2011 als Satzung beschlossen.

Wackersdorf, den _____ (Siegel)

(1. Bürgermeister Falter)

Ausfertigung

Wackersdorf, den _____ (Siegel)

(1. Bürgermeister Falter)

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Wackersdorf, den _____ (Siegel)

(1. Bürgermeister Falter)