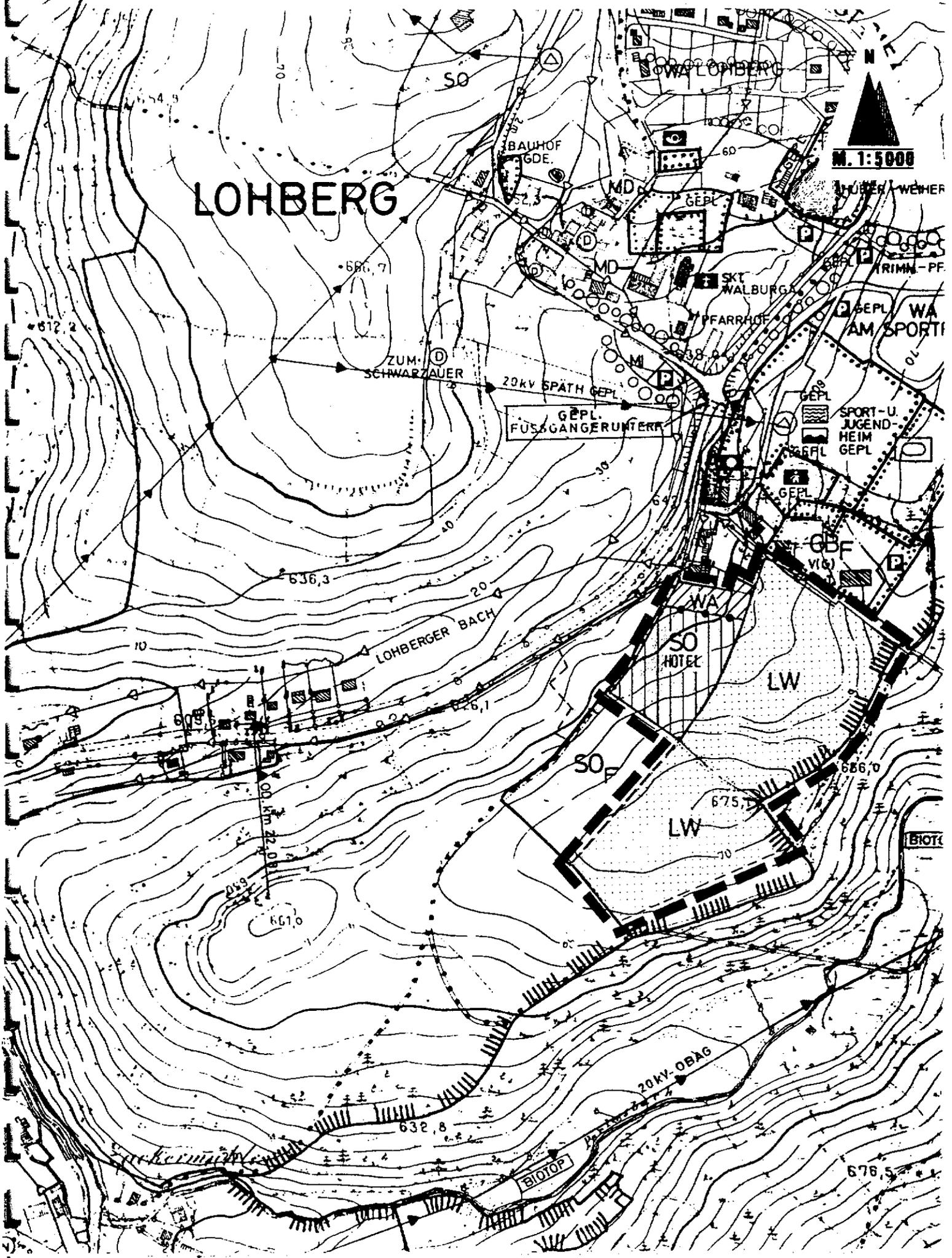


ÜBERSICHTSPLAN DER GENEHMIGTEN 6.ÄNDERUNG



LOHBERG

M. 1:5000



ZUM SCHWARZAUER
20KV SPATH GEPL
GEPL. FÜSSGÄNGERUNTERR.

SO
HOTEL

LW

LW

BIOTOP

BIOTOP

676,5

70

SO

MD

MD

M

GEPL.

GEPL.

GEPL.

WA

SO

SO

LW

SO

LW

SO

LW

SO

LW

HUBER-WEIMER

TRIMM-PF.

WA AM SPORTI

SPORT- U. JUGEND-HEIM

GEPL.

612,2

686,7

636,3

10

609,5

661,0

632,8

675,7

686,0

659

654,9

654,9

654,9

654,9

654,9

654,9

654,9

654,9

654,9

654,9

654,9

654,9

654,9

654,9

654,9

654,9

654,9

654,9

654,9

654,9

654,9

654,9

654,9

654,9

654,9

654,9

654,9

654,9

654,9

654,9

654,9

654,9

654,9

654,9

654,9

654,9

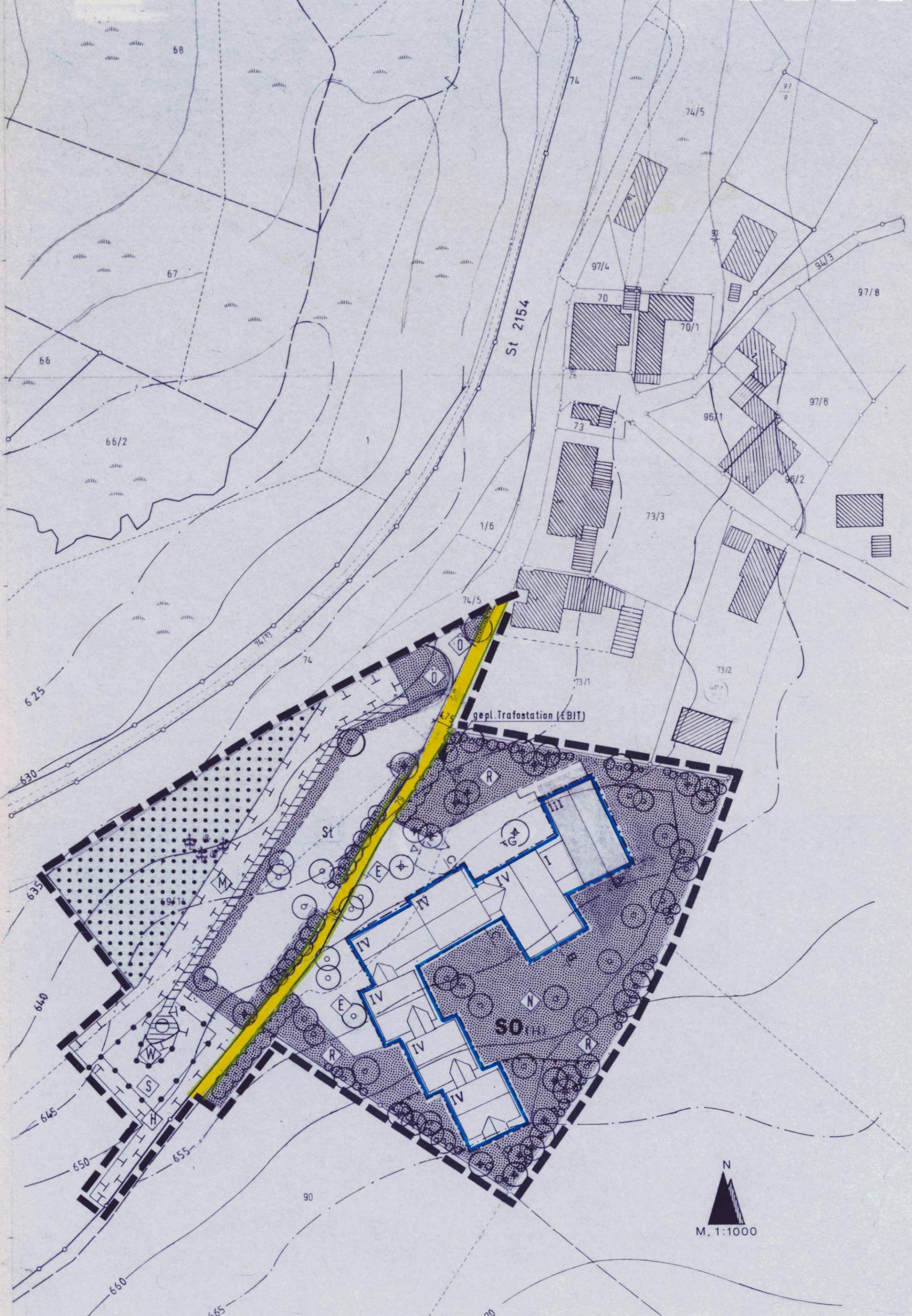
654,9

654,9

654,9

654,9

NO 50-4-8.9



N
M. 1:1000

ZEICHENERKLÄRUNG

Hinweise:



Bestehende Grundstücksgrenze



Höhenlinien mit Höhenangaben



Gebäudebestände

69/14

Flurnummer

Festsetzungen durch Planzeichen:



Grenze des räumlichen Festsetzungsbereich

SO
(H)

Sondergebiet nach §11 Abs.2 BauNVO mit Zweckbestimmung Hotel

IV

Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)



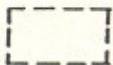
Baugrenze



Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsfläche



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Tiefgarage



Einfahrt Tiefgarage

TG

Tiefgarage

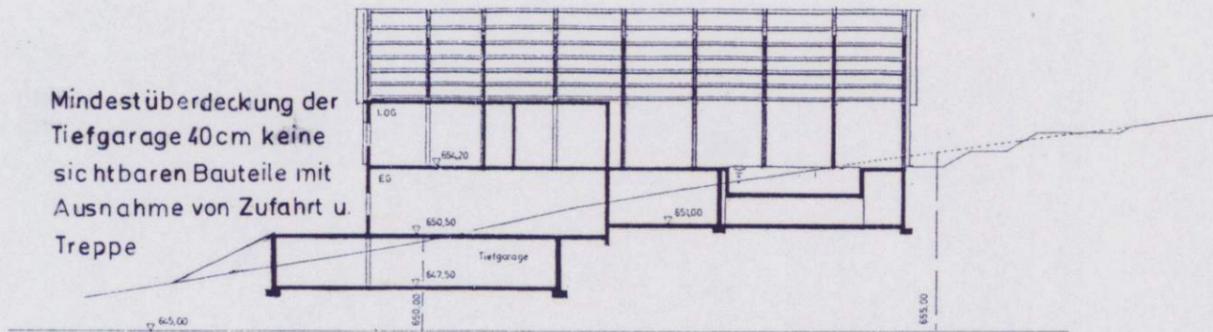
St

Stellplätze

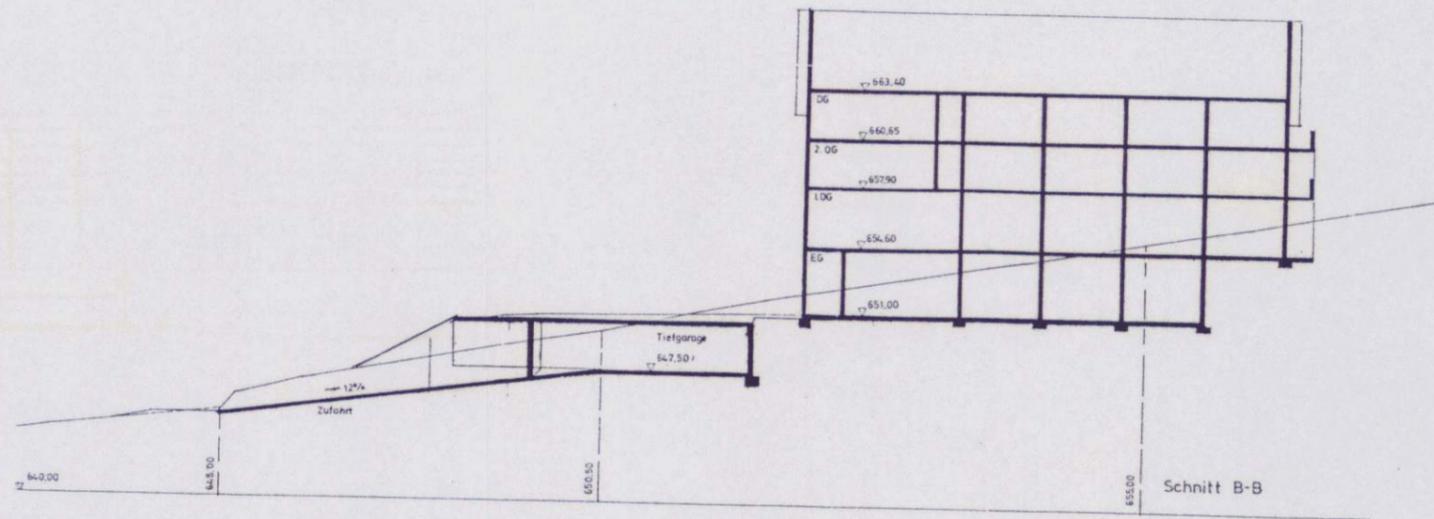


gepl. Fußgängerunterführung

Mindestüberdeckung der Tiefgarage 40cm keine sichtbaren Bauteile mit Ausnahme von Zufahrt u. Treppe



Schnitt A-A



Schnitt B-B

REGELBEISPIELE :

Dachneigung: 30°-34°

Dachdeckung: Hauptgebäude - naturrote Dachziegel

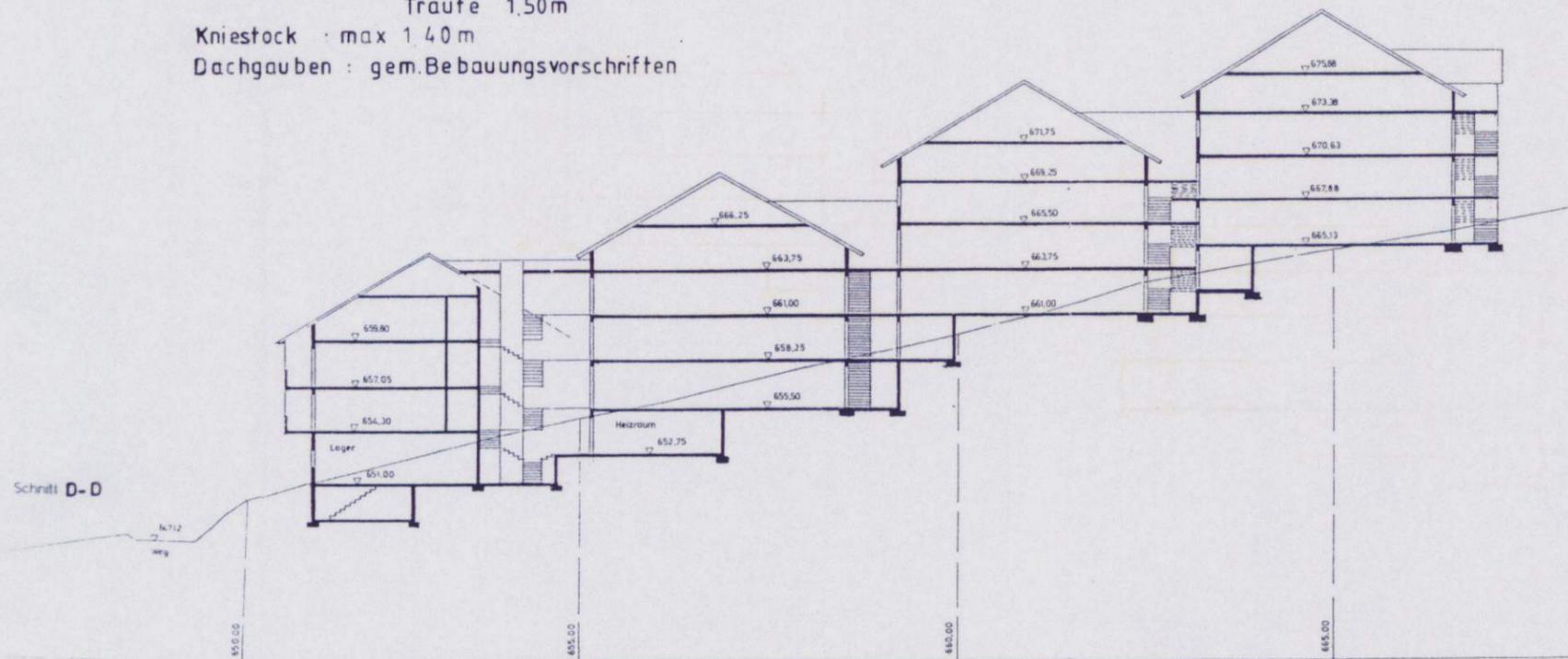
Zwischentrakte - Kupferblech oder Titanzinkblech

Dachvorsprünge: Ortsgang 0,40 m

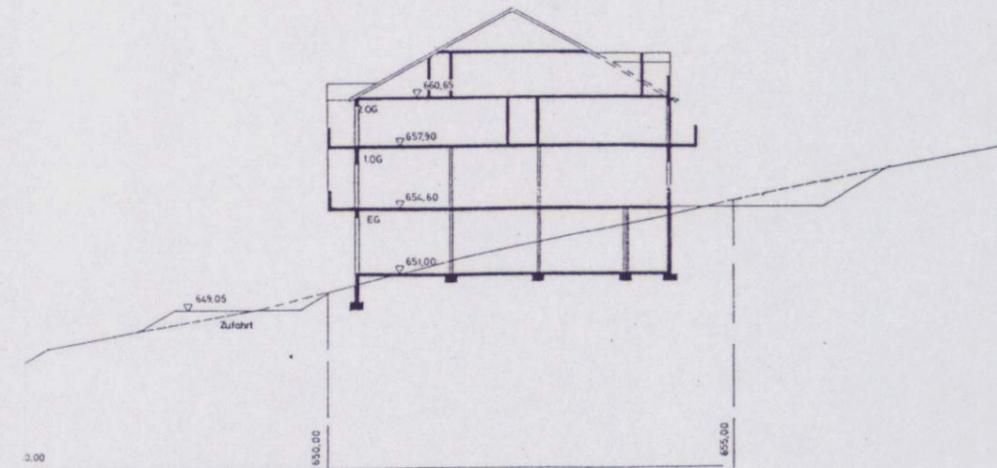
Traufe 1,50m

Kniestock : max 1,40 m

Dachgauben : gem. Bebauungsvorschriften



Schnitt D-D



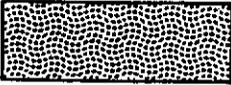
Schnitt C-C

Schnitte M. 1:400

Festsetzungen durch Planzeichen Grünordnungsplan



Öffentliche, verkehrsflächenbegleitende Grünfläche



Private Grünfläche

Angabe vorgesehener Bindungen und Bestimmungen:



Randzone:

Erhalt bzw. weitestgehende Wiederherstellung der vor Baubeginn vorhandenen Geländeform, hangparallele Ausrichtung der Freiraumelemente

Bepflanzung mit Baumgruppen und Einzelbäumen (Hochstämme, Mindeststückzahl 36), jedoch keine geschlossene Pflanzung entlang der östlichen Böschung;

keine intensiven baulichen Gestaltungsmaßnahmen

reduzierte Erschließung des Freiraumes



Nutzungszone:

Erhalt bzw. Wiederherstellung der vor Baubeginn vorhandenen Geländegroßform (Exposition, Neigung)

Nutzungsangepaßte Freiflächengestaltung

Erschließungsmaßnahmen vorwiegend zur Freiflächennutzung

Pflanzung von mindestens 10 hochstämmigen Bäumen einzeln oder in kleinen Gruppen



Zu gestaltende Erschließungszone:

Grünflächenanteil mindestens 40%;

maximaler Abflußbeiwert 0,6

Pflanzung von mindestens 8 hochstämmigen Bäumen innerhalb von Grünflächen (mit Mindestgröße 10 qm bzw. 8 qm / Baum);

zusätzlich Strauch und Staudenpflanzungen



Vorhandene und dauerhaft zu erhaltende Hecke (kartierter Biotop Nr.X 6844-124.05); Sicherung während des Baubetriebs durch funktionsgerechten Bauzaun in mindestens 3,00 m Abstand zur Hecke



Erhalt eines vorhandenen Baumes auf einem mindestens 3,00 m breiten Grünstreifen; Sicherung während der Baumaßnahmen und fachgerechte Versorgung eventuell freigelegter Wurzeln



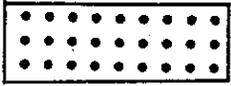
zu pflanzende Sträucher



Lagerichtig zu pflanzender Baum (Hochstamm)



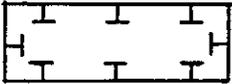
In einer Grünfläche innerhalb der abgegrenzten Fläche zu pflanzender Baum (Hochstamm) mit Mindestabstand des Stammfußpunktes zu Gebäuden und zu Ver- und Entsorgungsleitungen von 3,00 m; Mindestgröße der Grünfläche 10 qm, bzw. 8 qm/Baum.



Waldfläche



Fläche für die Abwasserbeseitigung:
Regenrückhalteteich mit permanenter Wasserhaltung incl. vorzuschaltendem Absetzbecken;
Überlauf in einen Rieselgraben mit Angabe der Wasseraustrittsrichtung;



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft;
Bestimmung der durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild:



Entwicklung eines gebuchteten Waldmantels aus standort- und funktionsgerechten Bäumen und Sträuchern mit vorgelagertem gehölzfreiem Saum mittels abschnittsweiser Initialpflanzung auf mindestens 30% der Fläche nach Entfernen des vorhandenen Baumbestandes



Pflanzung und dauerhafte Pflege einer mindestens 4-reihigen Hecke aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern (Verhältnis 20 : 80). Eine Zugangsmöglichkeit zur Wasserfläche muß gewährleistet bleiben.



Entfernen der vorhandenen Kulturen; die Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen, keine Nutzung



Entwicklung einer Flachwasserzone mit Anschluß an den Regenwasserrückhaltebereich



Abgrenzung unterschiedlicher Maßnahmen

Kennzeichnungen



Geländekante unterhalb Kuppe

Textliche Festsetzungen (Bebauungsvorschriften)

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Das Baugebiet ist Sondergebiet im Sinne des § 11 Abs. 2 Bau NVO 1990 mit Zweckbestimmung Hotelanlage mit öffentlich zugänglichem Hallenbad.
- 1.2 Als Maß der baulichen Nutzung sind festgesetzt:
- max. Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5
 - max. 4 Vollgeschosse

Sofern es die natürliche Hanglage erfordert, sind im Rahmen der zulässigen Festsetzungen Untergeschosse zu entwickeln. Die im Plan (Regelbeispiel) eingetragenen Geschoßhöhen, bezogen auf NN, sind einzuhalten.

2.0 Bauweise überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

- 2.1 Bestimmt ist eine abweichende Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 4 Bau NVO. (abweichende Bauweise, wie offene Bauweise, jedoch mit zusammenhängender Baukörperlänge bis max. 100 m in einer Richtung)
- 2.2 Die max. überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt (§ 23 Abs. 3 Bau NVO).
- 2.3 Soweit sich bei der Ausnutzung der ausgewiesenen überbaubaren Flächen geringere Abstandsflächen, als nach Art. 6 Abs. 4 u. 5 der BauBO vorgesehen, ergeben, werden diese ausdrücklich festgesetzt. Diese Regelung gilt nur für Abstandsflächen, die innerhalb des Geltungsbereiches zu liegen kommen.

3.0 Garagen, Stellplätze

Für angenommene 280 Hotelbetten und 250 qm Restauration Nettoflächen sind in Anlehnung an die Richtzahlen für Stellplätze - IM Bek. v. 12.02.78 - MABl S. 181 - vorzusehen: 100 Stellplätze, davon sind 35 Plätze in Tiefgarage und 65 Plätze im Freien vorgesehen.

4.0 Bauliche Gestaltung der Gebäude

4.1 Baukörper

Die Baukörper sind klar und rechteckig auszubilden und dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Nach Möglichkeit ist ein Seitenverhältnis Traufe zu Giebel von mind. 3 : 2 anzustreben. Die einzuhaltenden Firstrichtungen sind in der Zeichnung als Mittelstrich dargestellt. Die Traufhöhen ergeben sich aus den festgesetzten Höhenkoten, aus der Dachneigung und den zulässigen Dachvorsprüngen.

4.2 Untergeordnete Anbauten

Untergeordnete Anbauten, wie Freisitzüberdachungen, Vordächer u. Überdachungen bei den Zugängen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig soweit sie sich in Form u. Gestaltung den Gebäuden unterordnen und anpassen.

4.3 Dächer

Dachform: Satteldach

Dachneigung: 30 - 34 ° (Hauptgebäude)

Bei den Zwischen- und Verbindungsbauten sind auch geringere Dachneigungen zulässig.

Dachdeckung: naturrote Dachziegel (Hauptgebäude)

Bei den Zwischen- und Verbindungsbauten sind Bleche in Kupfer oder Titanzink zulässig.

Dachvorsprünge: Ortgang 0,40 m; Traufe 1,50 m

Kniestock: max. 1,40 m von RFB bis OK Pfette

Stehende Dachwerker: (Zwerchgiebel) zulässig bis max. 5,00 m, bündig aus der

Umfassungswand hochgeführt, verputzt und Farbe wie Hauptgebäude

Dachgauben: liegende Dachflächenfenster mit einer Fensterfläche von max. 1,5 qm oder

Einzelgauben als Satteldachgauben mit stehendem Fensterformat bis max. 2,00 qm

Ansichtsfläche.

5.0 Außenwände

Die Außenflächen sind als verputzte Mauerflächen herzustellen. Ornamentputze sind nicht gestattet. Zur Farbgebung der Fassaden sind gedeckte, erdige Farbtöne zu wählen. Malerische Dekors sind unzulässig. Die Söckel müssen mit dem Gelände verlaufend ausgebildet werden und dürfen eine Höhe von 30 cm nicht übersteigen.

Balkone sind freihängend oder aufgeständert in Holzkonstruktion mit naturfarbenen Holzschutzanstrichen auszuführen. Die Balkonbrüstungen sind filigran zu gestalten. Geschlossene Balkonbrüstungen (-wände) sind unzulässig.

Fenster- u. Türöffnungen sind nur in Holz zulässig. Es sind naturfarbene Schutzanstriche zu verwenden. Einfahrtstore zu Betriebsräumen, Tiefgaragen u. dgl. sind auch in Stahlausführung zulässig.

6.0 Werbeanlagen

Mit dem Gebäude festverbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig, wenn sie nicht verunstalten. Werbeeinrichtungen sind an zwei Gebäudefronten zulässig, die Werbefläche ist jeweils auf 10 qm zu beschränken. Nasenschilder, die zusätzlich am Ort der Leistung erlaubt sind, dürfen ein Flächenmaß von 2,0 qm und eine Ausladung von 1,5 m nicht überschreiten. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben und Wechsellicht unzulässig.

Textliche Festsetzungen Grünordnungsplan

8.0 Freiflächengestaltungsplan

Für die nicht bebaubaren Grundstücksflächen mit Erschließung und Parkplätzen ist ein Freiflächengestaltungsplan durch einen anerkannten Fachmann zu erstellen. Darin ist die naturschutzfachlich und gestalterisch korrekte Umsetzung aller Festsetzungen dieses Grünordnungsplanes (bezüglich Grünflächen, Entwicklungsmaßnahmen Natur und Landschaft, Erschließungszone und Parkplatz) nachzuweisen. Der Freiflächengestaltungsplan ist zum Gegenstand der Baugenehmigung zu machen.

9.0 Parkplatz

Die für Stellplätze festgesetzte Fläche darf einen Abflußbeiwert von 0,7 nicht überschreiten, soweit nicht Gründe des Gewässerschutzes entgegenstehen.

10.0 Oberflächenwasser

Das auf Dachflächen und (auch teilweise) befestigten Oberflächen anfallende Regenwasser ist dem festgesetzten Regenrückhaltebecken zuzuleiten. Dieser ist so zu dimensionieren, daß das Überschußwasser von einem anschließenden Graben aus innerhalb der angrenzenden Waldfläche verrieseln kann. Der Parkplatz kann auch direkt in den Rieselgraben entwässert werden.

11.0 Gehölzarten für Pflanzungen

- 11.1 Die Verwendung von buntlaubigen Formen, Hänge- und Trauerformen von Laubgehölzen sowie fremdländische und blau oder gelb gefärbte Nadelgehölze (z. B. Thujen, Scheinzypressen, Blaufichten) ist ausgeschlossen.
- 11.2 In der festgesetzten Randzone und im Bereich der Stellplätze dürfen Sträucher und Bäume nur aus folgender Liste gepflanzt werden:

Abies alba
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Alnus glutinosa
Betula pendula
Betula pubescens
Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior
Picea abies
Populus tremula
Prunus avium
Quercus robur
Sorbus aucuparia
Tilia platyphyllos
Tilia cordata
Obstbäume

Corylus avellana
Crataegus monogyna
Crataegus laevigata
Frangula alnus
Lonicera nigra
Prunus spinosa
Rosa pendulina
Rubus idaeus
Rubus fruticosus
Salix aurita
Salix caprea
Salix cinerea
Salix fragilis
Salix triandra
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Viburnum opulus

- 11.3 In den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind unter Berücksichtigung der natürlichen Dynamik vorwiegend die in der Biotopkartierung X 6844-124 vorgefundenen Gehölzarten zu verwenden. Sie werden ergänzt durch die Arten aus Ziff. 12.2 ausgenommen:

Abies alba
Fagus sylvatica
Picea abies
Obstbäume

- 11.4 Der Anteil der Pflanzen einer Art darf 20 % nicht übersteigen.
- 11.5 In der festgesetzten Erschließungszone dürfen nur standortheimische Gehölze gepflanzt werden. Bis zu einem Anteil von 20% der verwendeten Sträucher können auch andere Blütensträucher gepflanzt werden.

12.0 Mindestqualitäten für Pflanzungen

Festgesetzte Hochstämme: H 3xv, m.B., StU 16-18

Festgesetzte Hecken: Hei 2xv, 150-200
Str 2xv, 60-100

Alle festgesetzten Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen des Bundes Deutscher Baumschulen genügen.

13.0 Dachbegrünung

Flachdächer sind zu begrünen.

14.0 Ausführungszeitpunkte

Die Ausführung der in diesem Grünordnungsplan festgesetzten Maßnahmen und Pflanzgebote muß spätestens in der Pflanzzeit unmittelbar nach Abschluß der Baumaßnahmen erfolgen.

15.0 Überdeckung der Tiefgarage

Die Überdeckung der Tiefgarage muß mindestens 0,4 m betragen. Bauteile dürfen nicht nach außen sichtbar sein (ausgenommen Zugänge und Zufahrten). Die Geländemodellierung muß sich der vorhandenen Geländegestalt anpassen.

Verfahrensvermerke

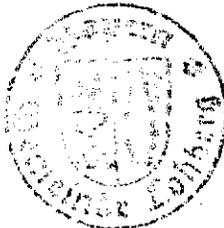
- a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 03.04.1992 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 21.04.1992 ortsüblich bekanntgemacht.
- b) Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf/Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 24.02.1994 hat in der Zeit vom 02.03.1994 bis 31.03.1994 stattgefunden.
- c) Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 31.05.1994 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.06.1994 bis 08.07.1994 öffentlich ausgelegt.
- d) Die Gemeinde Lohberg hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 20.07.1994 den den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 20.07.1994 als Satzung beschlossen.
- e) Das Landratsamt hat mit Schreiben vom ~~05.10.1994~~ ^{05.10.1994} Nr. ~~50-G10-3~~ ^{50-G10-3} Nr. ~~1416~~ ¹⁴¹⁶ gemäß § 11 Abs. 3 BauGB erklärt, daß Rechtsverstöße nicht geltend gemacht werden.
- f) Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am ~~18.10.1994~~ ^{18.10.1994} gemäß § 12 2. Halbsatz BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.

Lohberg , den 18.10.94.....
(Gemeinde)

.....
(1. Bürgermeister)

Spertl



Präambel

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 98 und Art. 96 Abs. 1 Nr. 15 BayBO, § 8 a - c Bundesnaturschutzgesetz, erläßt der Gemeinderat folgende

Satzung:

§ 1

Der Bebauungsplan 'Sondergebiet Hotelanlage Lohberg'

in der Fassung vom 20.07.1994 ist beschlossen.

§ 2

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes - Planzeichnung und textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften - werden mit Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens und der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

§ 3

Mit Geldbuße bis zu 100.000,- Deutsche Mark kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

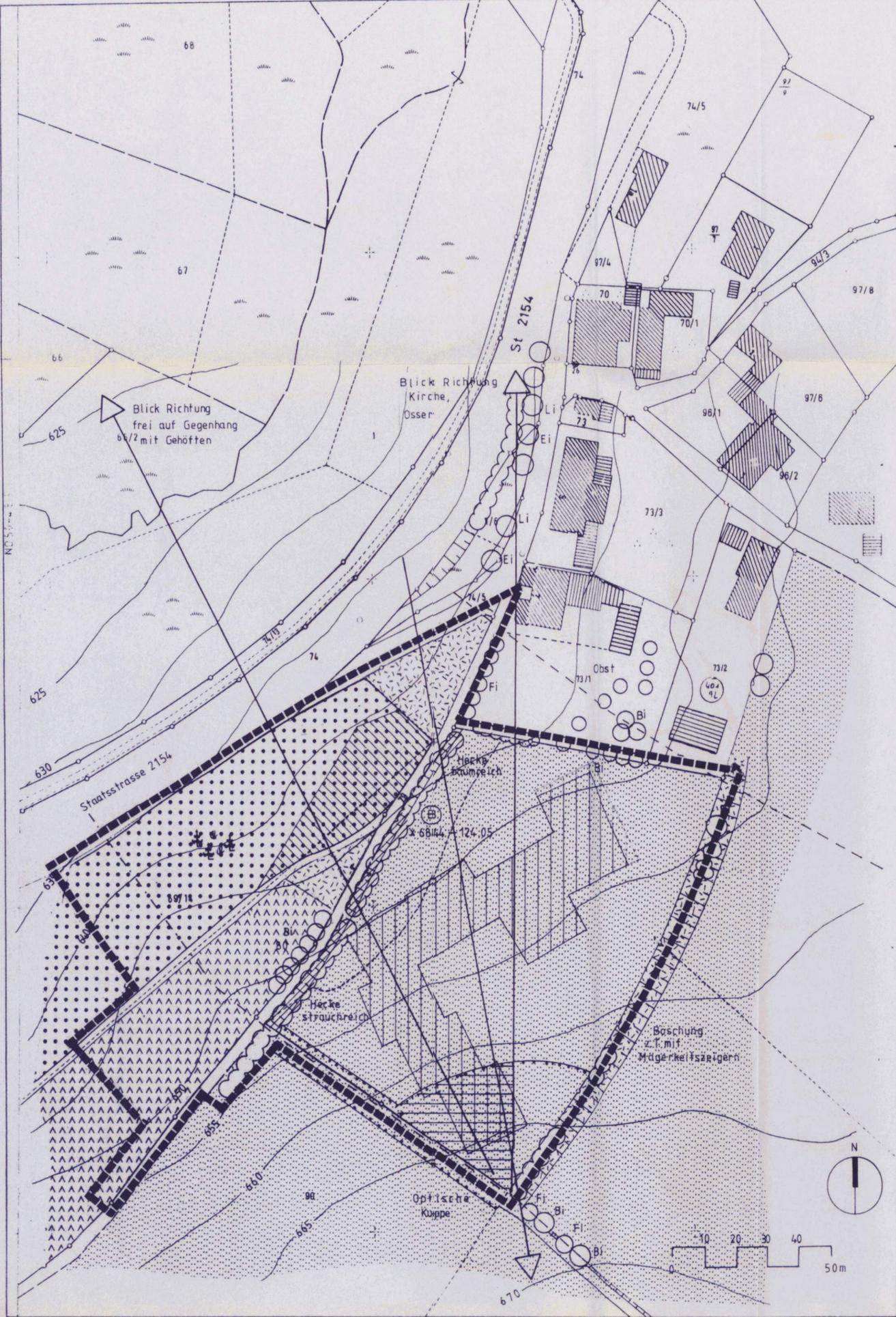
Lohberg, den 18.10.94

[Handwritten signature]

.....
Speßl
(Bürgermeister)



(Siegel)



Zeichenerklärung:

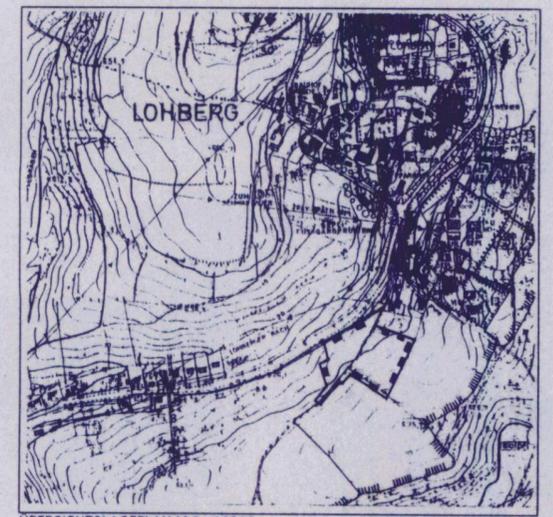
- Räumlicher Geltungsbereich des Grünordnungsplans

- Landschaftliche Elemente und Werte**
- Geländekante / -stufe
- Böschung
- Geländerrücken
- Geländesenke, Knicklinie der Hangexposition
- wichtige Blickbeziehung zw. markanten Landschaftselementen
- Wald (Lärche, Fichte, Birke)
- Christbaumkultur, eingezäunt
- Grasflur ruderal, teilweise Gehölzaufwuchs
- Grünland
- Hecke
- B x 6844-124.05 kartierter Biotop der Biotopkartierung Bayern mit Nr.
- Baum (Baumart, Stammumfang)
- Weg

Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild

- Überbauung belebten und bewachsenen Bodens, Verlust potentiellen Lebensraumes der Tier- und Pflanzenwelt
- Beseitigung von Wald für Parkplatz incl. Böschungen
- Beseitigung/Isolierung einer Hecke mit bedeutender Biotopfunktion
- Kuppe als typisches Landschaftsbildelement wird in wichtiger Blickrichtung durch Gebäude verdeckt

GEMEINDE LOHBERG



ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1 : 10000

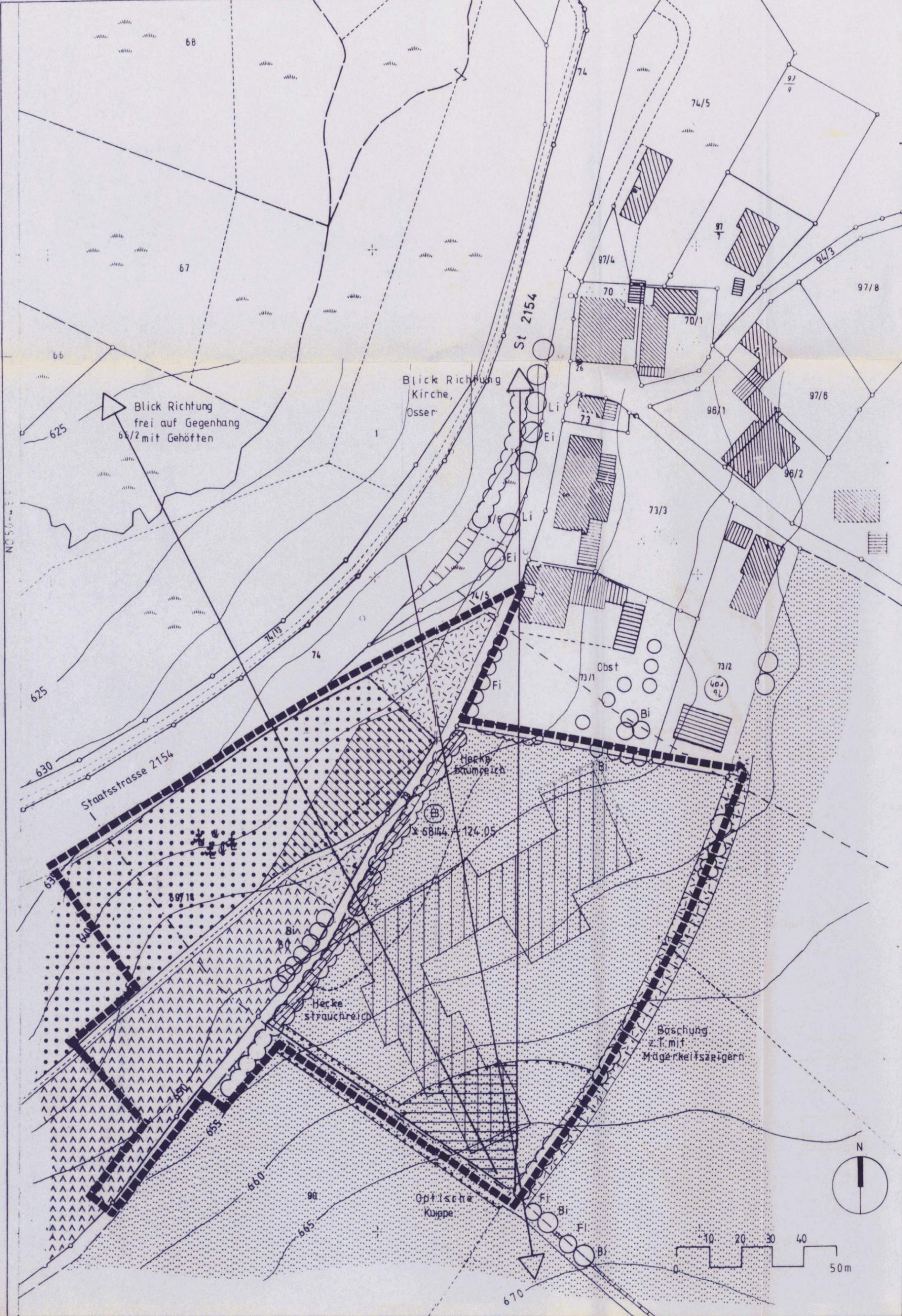
**GRÜNORDNUNGSPLAN
SONDERGEBIET HOTELANLAGE LOHBERG**

NATUR + LANDSCHAFT - ZUSTAND UND EINGRIFFE
M 1:1000

G+S

JOSEF GARNHARTNER + UDO SCHOBER
DIP.LING^E(FH) LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA
BÖHMERWALDSTRASSE 42 94469 DEGGENDORF
TEL.: 0991 / 4028 FAX 0991 / 4633

DEGGENDORF, 12. Januar 1994/SPÖRL 305.2



Blick Richtung
frei auf Gegenhang
66/2 mit Gehöften

Blick Richtung
Kirche,
Osser

St 2154

Staatsstrasse 2154

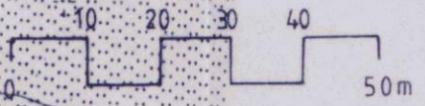
x 6814 - 124.05

Hecke
strauchreich

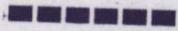
Hecke
baumreich

Boschung
z.T. mit
Mädekerkeiszüglern

Optische
Kuppe



Zeichenerklärung:

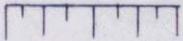


Räumlicher Geltungsbereich des Grünordnungsplans

Landschaftliche Elemente und Werte



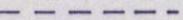
Geländekante / -stufe



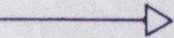
Böschung



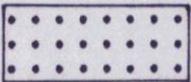
Geländerücken



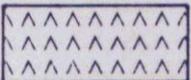
Geländesenke, Knicklinie der Hangexposition



wichtige Blickbeziehung zw. markanten Landschaftselementen



Wald (Lärche, Fichte, Birke)



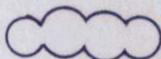
Christbaumkultur, eingezäunt



Grasflur ruderal, teilweise Gehölzaufwuchs



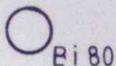
Grünland



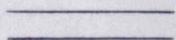
Hecke

ⓑ x 6844 - 124.05

kartierter Biotop der Biotopkartierung Bayern mit Nr.



Baum (Baumart, Stammumfang)



Weg

Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild



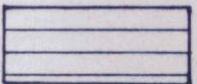
Überbauung belebten und bewachsenen Bodens, Verlust potentiellen Lebensraumes der Tier- und Pflanzenwelt



Beseitigung von Wald für Parkplatz incl. Böschungen



Beseitigung/Isolierung einer Hecke mit bedeutender Biotopfunktion



Kuppe als typisches Landschaftsbildelement wird in wichtiger Blickrichtung durch Gebäude verdeckt