

BEBAUUNGSPLAN/GRÜNFLÄCHENPLAN SEEPARK WUTZSCHLEIFE

VERBINDLICHER BAULEITPLAN DER STADT RÖTZ-HILLSTETT LANDKREIS CHAM M 1 / 1000

FÜR DAS GRUNDSTÜCK FL.NR.176

PLANDATUM 9.9.1991 GEÄNDERT 14.1.1992 GEÄNDERT 9.3.1992 GEÄNDERT 14.10.1993

ENTWURF ARCHITECTURBÜRO PETER ERNST MEHN

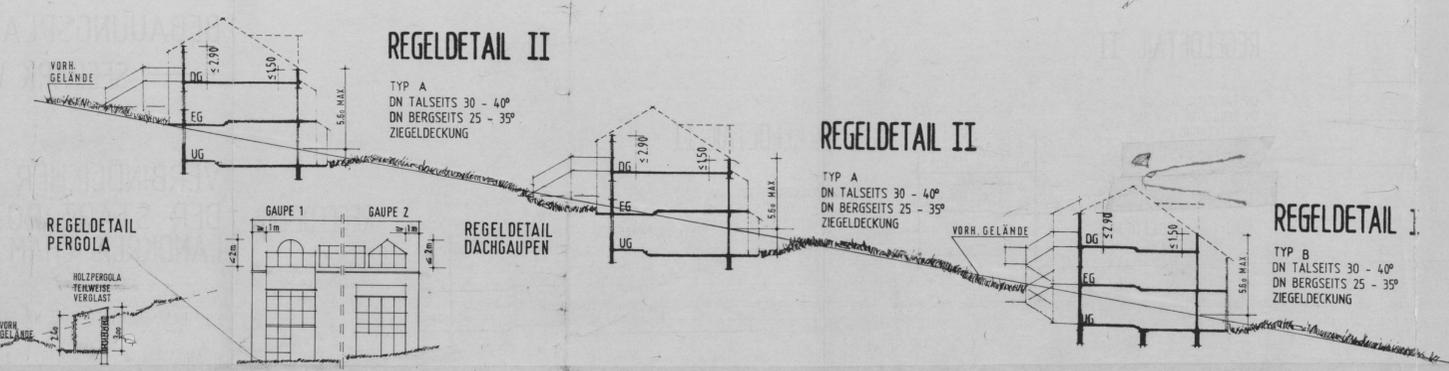
ERLÄUTERUNGEN

- PLANLICHE FESTSETZUNGEN: GRENZE DES RÄUML. GELTUNGSBEREICHES, STRASSENBEZUGSLINIE, BAUGRENZE, SONDERGEBIET NACH 11 BauNVO, HOTELGEBIET, ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE, STELLPLÄTZE, GEPLANTE HAUPTBEBAUUNG, MITANGABE DER FIRSTRICHTUNG, HAUSTYPEN NACH REGELDETAIL, VERKEHRSFLÄCHE, ÜBERDACHTER FUSSWEG (PERGOLA), FUSSWEGE UND SONST. WEGEFLÄCHEN, WASSERFLÄCHE, GEPLANTE EINZELBÄUME, ZU ERHALTENDE EINZELBÄUME UND STRÄUCHER, RAHMENDE SCHUTZPFLANZUNG, LESESTEINHECKE (NACHRICHTLICH)

- HINWEISE: PARKKARTIGES GEMEINSCHAFTSGRÜN, PARKPLATZDURCHGRÜNUNG, BEST. HAUPTGEBÄUDE, BEST. NEBENGEBÄUDE, HINWEISENDE MASSZAHL, GRUNDSTÜCKSGRENZEN, HÖHENANGABEN, HÖHENSCHICHTLINIEN BEZOGEN AUF + 0.00

BEBAUUNGSPLAN Festsetzungen durch Text

- I.) Art der baulichen Nutzung: Das im Bebauungsplan erfaßte Gebiet wird im Flächennutzungsplan der Stadt Rötze, Gemeindeteil Hillstett als Sondergebiet - Hotelgebiet... II.) Maß der baulichen Nutzung: 1.) Geschöpfungszahl U + E + D höchstzulässig... 2.) Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß BauNutzungsverordnung... 3.) Für das Baugebiet gilt: abweichende Bauweise... III.) 1.) Für die Stellung der geplanten Hauptgebäude... 2.) Im gesamten Baugebiet wird als Dachform... 3.) Als Dachneigung für Hauptgebäude... 4.) Die Kniestockhöhe... 4a) Bei der Häusergruppe... 5.) Von Baugrenzen kann in geringfügigem Ausmaß...



BEBAUUNGSPLAN Festsetzungen durch Text

- 6.) Soweit sich bei Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen... 7.) Gelände- und Höhenlage... IV.) Nebengebäude, Stellplätze und überdachte Stellplätze: 1.) Stellplätze... 2.) Zusätzliche Parkplätze... 3.) Eine Überdachung... V.) Gestaltung: 1.) Fassadengestaltung... 2.) Einzelbäume... 3.) Kleinstbäume... 4.) Pflanzangebot...

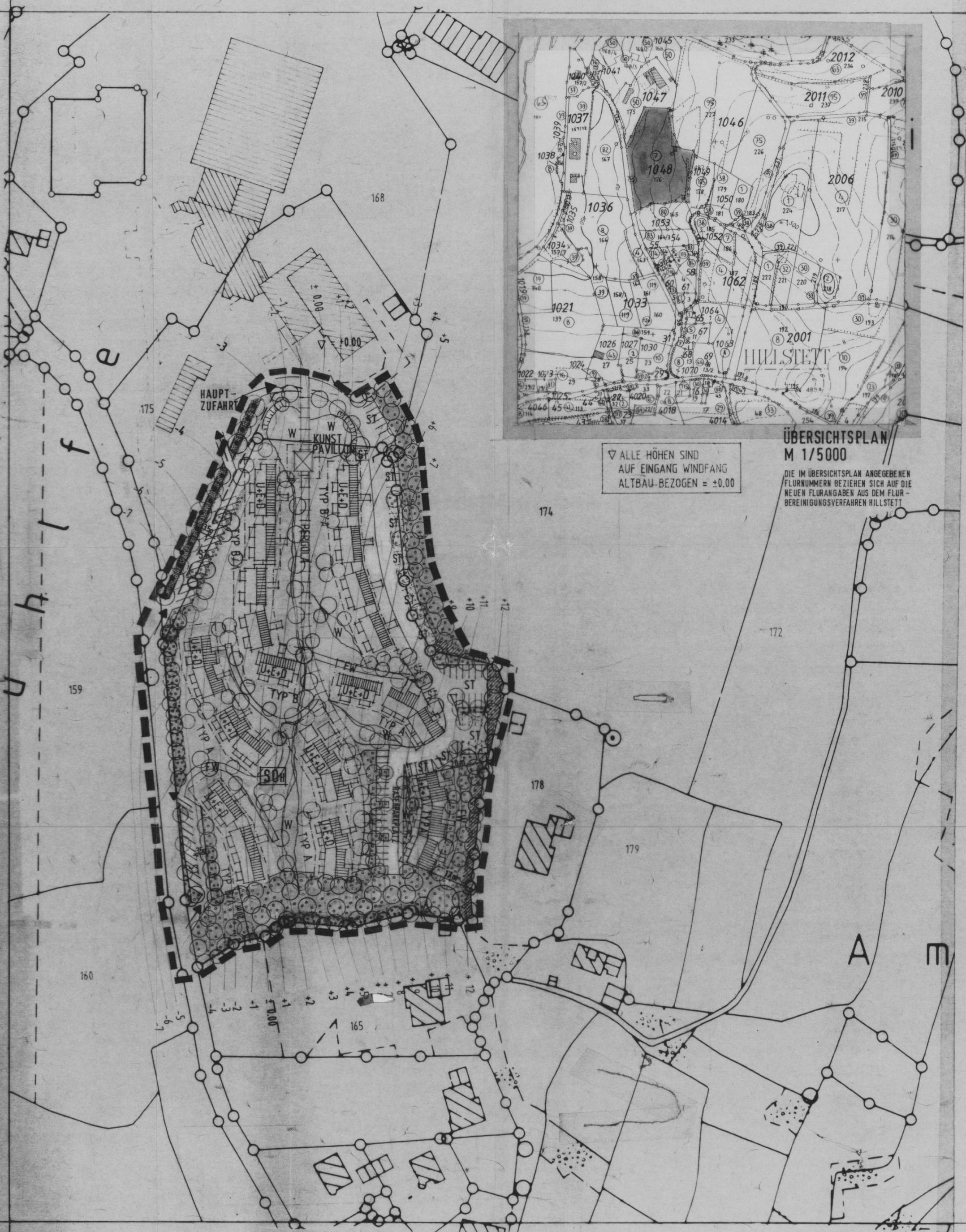
BEBAUUNGSPLAN Festsetzungen durch Text

- 5.) Einfriedung: Zäune... 6.) Werbeanlagen... 7.) Gelände- und Höhenlage... GRÜNPFLANZUNG Festsetzung durch Text: I.) Begrünung: Die Begrünung im Geltungsbereich... II.) Zu erhaltende Bäume und Sträucher: Der vorhandene Bewuchs... III.) Rahmende Schutzpflanzen: Für die Schutzpflanzung... IV.) Parkartiges Gemeinschaftsgrün: Mit Schreiben vom... V.) Parkplatzdurchgrünung: Die PKW-Stellplätze...

BEBAUUNGSPLAN Festsetzungen durch Text

- Sorbus aucuparia (Eberesche), Cornus mas (Kornelkirsche), Amelanchier, ovalis (Gemeine Felsenbirne), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuß), Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn), Eucalyptus europaeus (Pflaume), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rhamnus frangula (Faulbaum), Ribes alpinum (Alpenjohannisbeere), Rosa canina (Rundrose), Salix caprea (Salweide), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Sambucus racemosa (Traubenholunder), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Administrative stamps and signatures. Includes 'PRÄAMBEL' (Preamble) and 'SATZUNG' (Regulations) sections with dates and official seals.



▽ ALLE HÖHEN SIND
AUF EINGANG WINDFANG
ALTBAU-BEZOGEN = ±0.00

**ÜBERSICHTSPLAN
M 1/5000**

DIE IM ÜBERSICHTSPLAN ANGEgebenEN
FLURNUMMERN BEZIEHEN SICH AUF DIE
NEUEN FLURANGABEN AUS DEM FLUR-
BEREINIGUNGSVERFAHREN HILLSTETT

ERLÄUTERUNGEN

PLANLICHE FESTSETZUNGEN



RENZE DES RÄUML. GELTUNGSBEREICHES



STRASSENBEGRENZUNGSLINIE



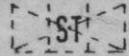
BAUGRENZE



SONDERGEBIET NACH 11 BauNVO
HOTELGEBIET

U+E+D

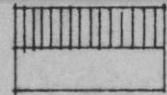
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
UNTERGESCHOSS-ERDGESCHOSS-DACHGESCHOSS



ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE



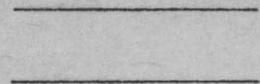
STELLPLÄTZE



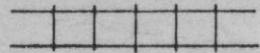
GEPLANTE HAUPTBEBAUUNG
MITANGABE DER FIRSTRICHTUNG



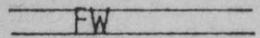
HAUSTYPEN NACH REGEDETAIL



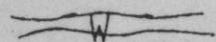
VERKEHRSFLÄCHE



ÜBERDACHTER FUSSWEG (PERGOLA)



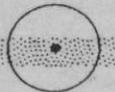
FUSSWEGE UND SONST. WEGEFLÄCHEN



WASSERFLÄCHE



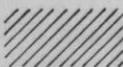
GEPLANTE EINZELBÄUME



ZU ERHALTENDE EINZELBÄUME UND STRÄUCHER



RAHMENDE SCHUTZPFLANZUNG



LESESTEINHECKE (NACHRICHTLICH)

BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen durch Text

I.) Art der baulichen Nutzung

Das im Bebauungsplan erfaßte Gebiet wird im Flächennutzungsplan der Stadt Rötzt, Gemeindeteil Hillstett als Sondergebiet - Hotelgebiet das der Erholung dient, nach § 11 BauNVO 1990 ausgewiesen.

II.) Maß der baulichen Nutzung

1.) Geschoßzahl

U + E + D höchstzulässig

Untergeschoß, Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß (als Vollgeschoß nach Regeldetail und BayBO Art. 2 (4)) gerechnet an der Talseite des Hauses nach BayBO Art. 2 (4) 3 Vollgeschosse.

2.) Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Baunutzungsverordnung allgemein mit 1.0 für die Geschoßflächenzahl und mit 0.4 für die Grundflächenzahl festgelegt.

3.) Für das Baugebiet gilt: "abweichende Bauweise wie offene Bauweise, maximale Baukörperlänge jedoch 70 m. Durch Vor- und Rücksprünge in der Fassade und Unterbrechungen der Dachflächen ist sicherzustellen, daß ein aufgelockertes Erscheinungsbild der Baumasse entsteht und Untereinheiten von je max. 15 m Länge ablesbar werden."

III.)

1.) Für die Stellung der geplanten Hauptgebäude ist die im Bebauungsplan eingetragene Firstrichtung verbindlich.

2.) Im gesamten Baugebiet wird als Dachform für die Hauptgebäude Satteldach vorgeschrieben. Sonderformen für Einzelgebäude (z. B. Kunstpavillon) und Nebengebäude, wenn städtebaulich vertretbar, sind ausdrücklich erlaubt.

3.) Als Dachneigung für Hauptgebäude wird eine Dachneigung talwärts von $30 - 40^\circ$ und bergwärts von $25 - 30^\circ$ vorgeschrieben. Hausgruppen müssen die gleiche Dachneigung erhalten.

4.) Die Kniestockhöhe ist nach Regeldetail auszuführen. Die Traufhöhe für Gebäudegruppen ist im Regeldetail festgelegt. Der Dachüberstand beträgt max. 50 cm an der Traufe und 20 cm am Ortgang.

4a) Bei der Häusergruppe (3 Häuser) Typ A im Südosten wird die Lage im Gelände 0,5 m tiefer als im Regeldetail angegeben festgelegt.

5.) Von Baugrenzen kann in geringfügigem Ausmaß nach Art und Umfang der im Plan schematisch dargestellten Gebäude abgewichen werden, jedoch nur max. $1/2$ der Gebäudelänge

(z. B. Balkone, Wintergärten und Treppenanlagen in leichter Holz-, Glas- und Stahlkonstruktion).
BauNVO § 23 Abs. 3

6.) Soweit sich bei Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen Abstandsflächen ergeben, die geringer sind als nach Art. 6 und 7 BayBO zulässig, werden diese - wenn städtebaulich vertretbar - ausdrücklich zugelassen, ausgenommen Abstandflächen, die an benachbarte Flurnummern grenzen. Ausreichende Lüftung und ausreichender Brandschutz müssen gewährleistet werden.

IV.) Nebengebäude, Stellplätze und überdachte Stellplätze

1.) Stellplätze sind innerhalb der im Plan mit St gekennzeichneten Fläche zulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich Nebengebäude entsprechend § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Anlage dienen, zulässig.

2.) Zusätzliche Parkplätze können im Bereich der verkehrsberuhigten Zufahrtsstraße zugelassen werden. Alle Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material auszuführen.

3.) Eine Überdachung der Stellplätze in leichter Stahl- oder Holzkonstruktion ist in den entsprechend gekennzeichneten Bereichen möglich.

V.) Gestaltung

1.) Fassadengestaltung: für die Gestaltung der Fassaden der Haupt- und Nebengebäude wird einheitlich glatter Putz oder mit Anstrich in hellen Farben festgelegt. Grelle Farbanstriche sind untersagt, desweiteren untersagt sind Verkleidungen mit Asbestzement- oder Kunststoffplatten, Holzverschalungen sind zulässig. Die Hausgruppen sind in Farbe, Material und Gestaltung der Fassaden aufeinander abzustimmen. Fassadenmalereien o. ä. sind nur in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde zulässig. Die Dachdeckung erfolgt mit naturroten oder rotbraunen Pfannen- oder Biberschwanz-Ziegeldeckung.

2.) Untergeordnete Nebengebäude sowie untergeordnete Anbauten wie Überdachungen von Terrassen und Balkonen, Vorbauten oder Erker können auch mit Blech- oder Glasdeckung versehen werden.

3.) Dacheinschnitte und Dachgaupen sind zulässig. Gaupenhöhe max. 2.0 m, Gaupenabstand untereinander und zum Ortgang mind. 1.00 m.

4.) Pflanzgebot: die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten, dabei sind heimische Laubbäume neben sämtlichen Arten von Obstbäumen zu bevorzugen, Sträucher wie Haselnüsse, Heckenrosen etc.

5.) Einfriedung: Zäune sind als senkrechte Holzlattenzäune ohne Sockel oder als Maschendrahtzäune auszubilden, Zaunhöhe max. 1.25 m mit beidseitiger Bepflanzung.

6.) Werbeanlagen: im gesamten Baugebiet sind Werbeanlagen verboten. Ausnahmen bilden Namens- und Hinweisschilder in gedeckten Farben am Gebäude bis zu einer Größe von 1 qm.

7.) Gelände- und Höhenlage: das Anlegen von größeren Terrassierungen ist generell untersagt. Die starke Höhendifferenz innerhalb des Baugebietes erfordert eine auf die Höhenlage der Gebäude abgestimmte Gesamtkonzeption der Geländegestaltung. Durch die Bebauung soll das Hanggelände in seiner jetzigen Form soweit als möglich erhalten bleiben. Im Zuge der Planung wird hier eine verbindliche Festlegung der Höhe erfolgen.

GRÜNPLANUNG

Festsetzung durch Text

I.) Begrünung

Die Begrünung im Geltungsbereich ist mit folgenden Bäumen und Sträuchern in den ausgewiesenen Grünflächen durchzuführen.

1.) Alleebäume, H ab StU 18 - 20 oder StBU ab

h 400 - 500 cm

Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Fraxinus excelsior	(Esche)
Prunus in Arten	(Kirsche)
Quercus robur	(Stieleiche)

2.) Einzelbäume, H ab StU 16 - 18 oder StBU ab

h 350 - 400 cm

Acer platanoides	(Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Betula pendula	(Sandbirke)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Fraxinus excelsior	(Esche)
Populus tremula	(Zitterpappel)
Quercus robur	(Stieleiche)
Tilia cordata	(Winterlinde)

3.) Kleinbäume, H ab StU 14 - 16 oder StBU ab

h 300 - 350 cm

Acer campestre	(Feldahorn)
Alnus glutinosa	(Schwarzerle)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Prunus padus	(Traubenkirsche)

Sorbus aucuparia (Eberesche)

4.) Sträucher, ab 2 x v

h 80 - 100 cm

Amelanchier, ovalis	(Gemeine Felsenbirne)
Cornus mas	(Kornelkirsche)
Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Corylus avellana	(Haselnuß)
Crataegus monogyna	(Eingriffeliger Weißdorn)
Eunoymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare	(Liguster)
Lonicera xylosteum	(Gemeine Heckenkirsche)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Rhamnus frangula	(Faulbaum)
Ribes alpinum	(Alpenjohannisbeere)
Rosa canina	(Hundsrose)
Salix caprea	(Salweide)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa	(Traubenholunder)
Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus	(Gemeiner Schneeball)

II.) Zu erhaltende Bäume und Sträucher

Der vorhandene Bewuchs entlang der nördlichen Baugebietsgrenze ist zu erhalten. Zum Schutz dieser Bäume und Sträucher sind während der Bauzeit entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu veranlassen.

III.) Rahmende Schutzbepflanzung

Für die Schutzbepflanzung zur anschließenden freien Landschaft sind heimische Gehölze lt. Punkt I. 1-4 zu verwenden. Die Pflanzung einer freiwachsenden Hecke erfolgt im 1x1m Verband mit 20 % Baumanteil, so daß ein geschlossener Grüngürtel entsteht.

IV.) Parkartiges Gemeinschaftsgrün

Zusätzlich zu den in Punkt I. 1-4 vorgegebenen Gehölzen können in diesem durch Planzeichen festgelegten Bereich Ziergehölze verwendet werden. Die Baukörper sind über Baumgruppen, Einzelbäume bzw. Alleen mit entsprechendem Unterwuchs (Stauden, Kleingehölze) in die Landschaft einzubinden. Diese Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

V.) Parkplatzdurchgrünung

Die PKW-Stellplätze sind in die vorgegebene Schutzpflanzung zu integrieren. Ca. auf jeden 5. Stellplatz wird ein Einzelbaum (Hochstamm) lt. Punkt I.1 gepflanzt. Sämtliche mit Pergola überstellten Parkplätze sind mit Klettergehölzern zu begrünen.

P R Ä M B E L

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 BayBO erläßt der Stadtrat folgende

S A T Z U N G

- § 1 Der Bebauungsplan "Seepark Wutzschleife" in Rötze in der Fassung vom *09.03.1992*..... 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.

Rötze

....., den *23.03.1992*



[Signature]
.....
1. Bürgermeister

V E R F A H R E N S V E R M E R K E

1. Aufstellungsbeschuß:

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom *25.03.1991*..... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am *29.03.91*..... ortsüblich bekanntgemacht.

Rötze

....., den *23.03.92*

(Siegel)



[Signature]
.....
1. Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung:

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom *09.03.1991*..... hat in der Zeit vom *21.10.91*..... bis *08.11.91*..... stattgefunden.

Rötze

....., den *23.03.92*

(Siegel)



[Signature]
.....
1. Bürgermeister

3. Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.09.91 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 in der Zeit vom 21.11. bis 20.12.91 öffentlich ausgelegt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.01.92 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 in der Zeit vom 29.01. bis 28.02.92 nochmals öffentlich ausgelegt.

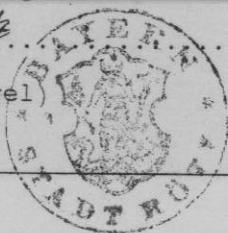
Röte, den 23.03.1992
(Siegel)
1. Bürgermeister



4. Satzung:

Die Stadt Röte hat mit Beschluß des Stadtrates vom 09.03.92 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 09.03.92 als Satzung beschlossen.

Röte, den 23.03.92
(Siegel)
1. Bürgermeister



5. Anzeigeverfahren

Mit Schreiben vom 02.09.1992 Az. 50-610-B.Nr.24.5.1. hat das Landratsamt Cham erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird (§11 Abs. 3 BauGB)

6. Inkrafttreten

Der angezeigte und vom Landratsamt Cham nicht beanstandete Bebauungsplan wurde am 24.11.1993 gemäß § 12 BauGB öffentlich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in Rathaus in Röte zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Röte, den 25.11.1993
(Siegel)
1. Bürgermeister

