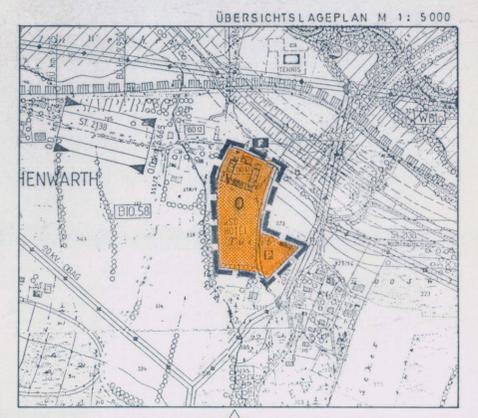


VERBINDLICHER BAULEITPLAN FÜR DAS BAUGEBIET SO „HOTELANLAGE SIMPERING“

BEBAUUNGSPLAN GRÜNDUNGSPLAN 3. FASSUNG



1. Präambel  
Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, sowie Art. 91 der BayVO erläßt der Gemeinderat folgende Satzung

§ 1  
Der Bebauungsplan "Hotelanlage Simpering" in der Fassung vom 06.08.93 ist beschlossen.

§ 2  
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes - Planzeichen und textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften werden mit Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens und der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

2. Festsetzungen durch Text  
Teil A = Textteil zum Bebauungsplan, nach Art. 91 BayVO und § 9 BauG

2.1 Nutzungsart  
Sondergebiet SO - H § 11 Abs. 2 der BauVO vom Januar 1990  
Gebiet für die Fremdenbeherbergung, Ferienhotelanlage

2.11 Die Hotelapartements müssen mindestens an 330 Tagen für touristische Nutzung zur Verfügung gestellt werden.

2.2 Bauweise  
offene Bauweise gem § 22 Abs. 2 BauVO  
Im Bereich des Gutshofes Abweichende Bauweise wie offene Bauweise, jedoch Baukörperlänge bis max. 72 m.



Hohenwarth, den 03. März 1994  
Vogel  
Bürgermeister

2.3 Maß der baulichen Nutzung  
I = als Höchstgrenze Erdgeschoss  
II + D als Höchstgrenze mit 1 Obergeschoss + ausgebautem Dachgeschoss  
GRZ = max. 0,6  
GFZ = max. 1,2

2.4 Hauptgebäude  
Hotel:  
Kniestock: max. 2,35 m  
Sockelhöhe: max. 0,30 m parallel zum Gelände verlaufend  
Traufe: max. 0,30 m als Gesamtabbildung, keine sichtbaren Sparrenköpfe  
II + D = nicht über 7,50 m ab festgesetztem Geländeverlauf  
Dachform: Walmdach nach Planeinzeichnung  
Gutshof:  
Kniestock: max. 2,10 m  
Sockelhöhe: max. 1,20 m parallel zum Gelände verlaufend  
Ortsgang: max. 0,50 m  
Traufe: max. 0,50 m  
Traufhöhe: I = max. 2,70 m  
II + D = max. 7,50 m ab vorhandenem Geländeverlauf  
Dachform: Waln- oder Satteldach nach Planeintrag

2.5 Nebengebäude  
Nebengebäude sind nur auf den überbaubaren Flächen zulässig, sie sind den Hauptgebäuden in Dachneigung und Gestaltung anzupassen.

2.6 Firstrichtung  
Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zu Mittelstrich der Zeichen unter 3.3

2.7 Einfriedungen  
Einfriedungen sind nur zur Abzählung des Wildgeheges zugelassen - sh. auch unter 3.10  
Zeichenerklärungen - Ausführung: Wildzaun aus Maschendraht, überwiegend eingegürtet.

2.8 Bepflanzungen  
sh. Text und Planzeichen für den Grünordnungsplan.

2.9 Zulässigkeit von Werbeanlagen  
Schilder, hinterleuchtete Buchstaben oder beleuchtete Fassadenschriften sind in max. 3 qm Größe und 2 Anlagen pro Gebäude zulässig. Selbstleuchtende Buchstaben und Klame auf dem Dach sind nicht zulässig.

2.10 Löschwasserversorgung  
Bestand:  
1 Weiher im Norden ca. 170 m entfernt mit ca 150 cbm Inhalt  
1 Weiher im Süden ca 80 m entfernt mit ca 50 cbm Inhalt

2.11 Wasserversorgung  
Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch eine private Wasserversorgung - sh. Gutachten vom 4.12.92 -

Empfehlungen zur baulichen Gestaltung  
Die Gebäude der Hotelanlage sind dem bestehenden Gutshof anzupassen:  
- in Putz, Lisenen, Dachdeckung ( Tonziegel o. ä. naturrot oder rot) äußerlicher Farbgestaltung, Balkenbrüstungen aus filigranen Betonfertigteilen oder Metall.

Teil B = Textteil zum Grünordnungsplan

2.12 Lagerung und Schutz des Mutterbodens  
Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahmen abzutragen. Bei Lagerung auf dem Grundstück dürfen die Mieten zur Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit 3,00 m Sohlenbreite u. 1,30 m Höhe nicht überschreiten.

2.13 Schutz und Pflege der Gehölze  
es ist kein Baumbestand vorhanden

2.14 Erhaltung der natürlichen Geländegestaltung  
Das Hotelgelände hat nur ein geringes Gefälle von S nach N. Die Höhendifferenz von ca. 2,60 m auf 70 m Länge ist nördlich und südlich je zur Hälfte als flache Böschung aufzuteilen.

2.15 Bodenbefestigungen  
Die PKW Abstellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen, z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenpflaster o.ä. Die sonstigen Wege und Plätze sind auch mit wassergebundenen Decken zulässig. Der Bereich Sportanlage ist als vermargerte Rasenschicht (+ 80 % Sand) anzulegen.

2.16 Anlage und Nutzung der Wiesen  
Der im Osten als Wiese gekennzeichnete Bereich ist regelmäßig zu mähen, der im Norden des Hotels liegende wird durch den Tierbestand des Wildgeheges abgeweidet.  
Die Errichtung baulicher Anlagen - außer Unterstell- und Futterstellen für das Wildgehege - sowie das Aufstellen ortsfester Mobiliars sind nicht zulässig, ebenfalls nicht eine Bepflanzung oder gärtnerische Gestaltung, außer der Strauchbepflanzung unter Planzeichen Grünordnungsplan 3.11

2.17 Pflanzungen am Hotelgebäude  
Für die Einbindung des Hotelgebäudes und der zugeordneten Frei- Erholungsfläche ist für je 200 qm Fläche 1 großkroniger heimischer Laubbau zu pflanzen. ( Artenauswahl sh. unter 2.20)

2.18 Pflanzungen am Parkplatz und Eingrünungsbereiche  
Im gekennzeichneten Bereich gemäß Planzeichen 3.10 Grünordnungsplan ist eine mind. 2-reihige Strauchbepflanzung anzulegen, zusätzlich sind im Parkplatzbereich mind. 1 Hochstamm pro 2 PKW Stellplätze zu pflanzen. Zwischen den PKW Stellreihen ist auf einer Breite von 1,00 m ebenfalls eine Bepflanzung mit Hochstämmen + zwischengeordneten Bodendeckern anzuordnen. Artenauswahl sh. sonstige Bepflanzung Punkt 2.20.  
Der Anteil von Nadelgehölzen soll 10 % nicht überschreiten, im Bereich der abschirmenden Randbepflanzung ohne Nadelgehölze.

2.19 Pflanzungen entlang der privaten Zufahrtsstraße  
Als Fortsetzung der vorhandenen Pappelbepflanzung an der alten Staatsstraße 2138, rechts fortlaufend ab Einmündung der privaten Erschließungsstraße - ist ebenfalls eine Alleebepflanzung vorzusehen.  
Arten:  
Linde Tilia cordata  
Berg - Ahorn Acer pseudoplatanus  
Stieleichen Quercus robur  
Zitter- Pappel Populus tremula  
- als Ammenzwischenpflanzung für max 10 - 15 Jahre zugelassen. -

2.20 Sonstige Pflanzungen  
Für die Pflanzungen in allen anderen Bereichen außer Pkt. 2.19 sind ausschließlich folgende Arten zulässig:  
Bäume:  
Hainbuche Carpinus betulus  
Eberesche Sorbus aucuparia  
Ribe Taxus baccata  
Rotbuche Fagus sylvatica  
Birke Betula verrucosa  
Stieleiche Quercus robur  
Linde Tilia cordata  
Tanne Abies alba  
Fichte Picea excelsa  
und Obstbäume

2.21 Pflanzenqualität, Form und Größe  
Für die vorgeschriebenen Pflanzen gilt:  
die Gehölze müssen aus heimischem Saatgut stammen und den Gütebestimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen entsprechen. Es gilt für alle Pflanzungen: Kugelform, Säulenform und Zwergform dürfen nicht verwendet werden.  
Mindestgröße:  
Bäume H oder Stbu, 3 x v., 16 - 18  
Sträucher Str., 2 x v., 60 - 100

Allgemein  
Zur Sicherstellung der Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen wird eine Bankbürgschaft in Höhe von DM 20.000,- bei der Genehmigungsbehörde hinterlegt.

3. Zeichenerklärungen der planlichen Festsetzungen und Hinweise (Planzeichen)  
Teil A Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 u. 6 BauG

3.1 Art der baulichen Nutzung  
SO Hotel Sonderbaugbiet gemäß § 11 BauVO  
Neubau eines Ferienhotels

3.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauVO  
sh. Text unter 2.3  
GFZ = Geschosflächenzahl

3.3 Dachformen  
Satteldach MIT ANGABE DER VERBINDLICHEN  
Walmdach FIRSTRICHTUNG

3.4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 22 u. 23 BauVO  
0 offene Bauweise  
Baugrenze (blau)

3.5 Verkehrsflächen  
Straßenverkehrsfläche mit Angabe der Ausbaubreite  
Fußwege  
Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

3.6 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN GEM. NR. 15.3 PLANZO  
ST Stellfläche - hier privat für PKW und Busse

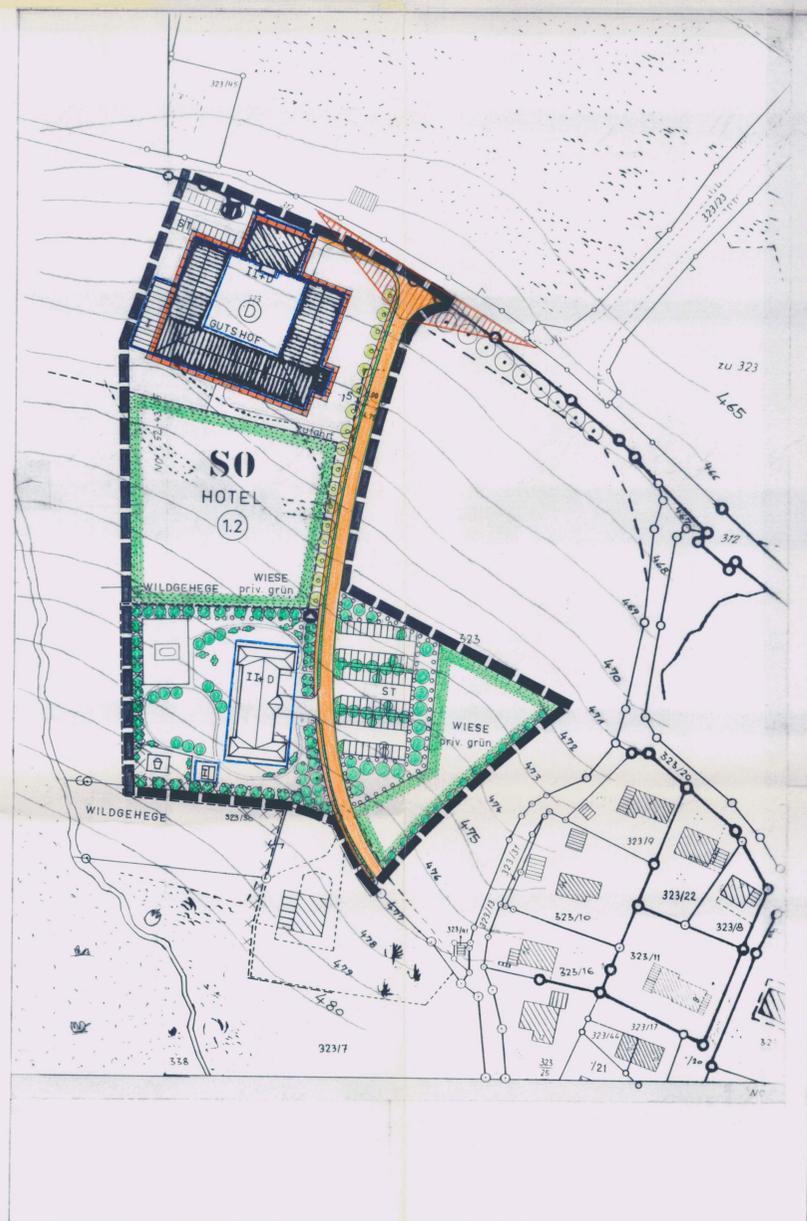
3.7 Flächen für die Beseitigung von Abfallstoffen  
Abfall - hier Müllboxen

3.8 Grünflächen ( sh. auch Grünordnungsplan) § 5 Abs. 2, § 9 Abs. 1  
private Grünfläche BEI GRÜNSTREIFEN AN STRASSE MIT ANGABE DER BREITE  
Wiese Fläche für die Anlage und Nutzung einer Wiese, sh. 2.16 des Textteiles zum Grünordnungsplan



ERGAENZUNGEN  
ZU 3.5 SICHTDREIECKE  
INNERHALB DER SICHTDREIECKE DARF DIE SICHT AB 0,80 M ÜBER STRASSENBEREICHEN DURCH NICHTS BEHINDERT WERDEN

M 1: 1000



ERGAENZUNGEN  
ZU 3.5 SICHTDREIECKE  
INNERHALB DER SICHTDREIECKE DARF DIE SICHT AB 0,80 M ÜBER STRASSENBEREICHEN DURCH NICHTS BEHINDERT WERDEN

3.9 Regelung für den Denkmalschutz  
Übergrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, § 5 Abs. 6 u. § 9 Abs. 6 BauG

3.10 Sonstige Planzeichen  
Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauG  
Übergrenzung der Fläche, die als besondere Vorkehrung für den Hochwasseranlauf vorgesehen sind. (Übergreifend über den Geltungsbereich sind.)  
Einfriedung des Wildgeheges, sh. auch Pkt. 2.7 der textl. Festsetzungen. (Übergreifend über Geltungsbereich)

Teil B Grünordnungsplan - Planzeichen

3.11 Übergrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Strüchern  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. Abs. 6 BauG  
Pflanzungen an Parkplatz und Eingrünungsbereiche sh. Festsetzungen durch Text Grünordnungsplan.  
zu pflanzende Bäume  
" " Sträucher  
" " Bäume - Alleebepflanzung  
Arten sh. Textl. Festsetzungen Grünordnungsplan unter Teil B

4. Planliche Hinweise  
4.1 Teilung des Grundstückes im Rahmen einer geordneten baul. Entwicklung ( Neuvermessung)

AUCH AM WILDSCHUTZZAUN ENTLANG DER ERSCHESSUNGSSTRASSE STRAUCHGRUPPEN AUS:

Sträucher:	Weißdorn Wildrose Holunder Haselnuß Schlehe Rainweide Faulbaum Schneeball Hartriegel	Crataegus monogyna Rosa canina u. multiflora Sambucus nigra Corylus avellana Prunus spinosa Ligustrum vulgare Frangula alnus Viburnum lantana Cornus sanguinea
Bodendecker:	Besenheide Efeu Pflüfingerstr. Goldnessel Dickmülichen	Calluna vulgaris Hedera helix Potentilla fruticosa Lamium galeobdolon florentinum Pachysandra terminalis

es sind auch heimische, standortgerechte Wildstauden zulässig.

2.21 Pflanzenqualität, Form und Größe  
Für die vorgeschriebenen Pflanzen gilt:  
die Gehölze müssen aus heimischem Saatgut stammen und den Gütebestimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen entsprechen. Es gilt für alle Pflanzungen: Kugelform, Säulenform und Zwergform dürfen nicht verwendet werden.  
Mindestgröße:  
Bäume H oder Stbu, 3 x v., 16 - 18  
Sträucher Str., 2 x v., 60 - 100

Allgemein  
Zur Sicherstellung der Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen wird eine Bankbürgschaft in Höhe von DM 20.000,- bei der Genehmigungsbehörde hinterlegt.

3. Zeichenerklärungen der planlichen Festsetzungen und Hinweise (Planzeichen)  
Teil A Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 u. 6 BauG

3.1 Art der baulichen Nutzung  
SO Hotel Sonderbaugbiet gemäß § 11 BauVO  
Neubau eines Ferienhotels

3.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauVO  
sh. Text unter 2.3  
GFZ = Geschosflächenzahl

3.3 Dachformen  
Satteldach MIT ANGABE DER VERBINDLICHEN  
Walmdach FIRSTRICHTUNG

3.4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 22 u. 23 BauVO  
0 offene Bauweise  
Baugrenze (blau)

3.5 Verkehrsflächen  
Straßenverkehrsfläche mit Angabe der Ausbaubreite  
Fußwege  
Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

3.6 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN GEM. NR. 15.3 PLANZO  
ST Stellfläche - hier privat für PKW und Busse

3.7 Flächen für die Beseitigung von Abfallstoffen  
Abfall - hier Müllboxen

3.8 Grünflächen ( sh. auch Grünordnungsplan) § 5 Abs. 2, § 9 Abs. 1  
private Grünfläche BEI GRÜNSTREIFEN AN STRASSE MIT ANGABE DER BREITE  
Wiese Fläche für die Anlage und Nutzung einer Wiese, sh. 2.16 des Textteiles zum Grünordnungsplan

Kinder Spielplatz - hier privat

Sportanlage - hier Sportwiese für Federball, Volleyball, Handball - Spiele sind nur zugelassen, die eine Lärmbelastung von 40 dB (A) nachts und 55 dB (A) tags nicht überschreiten ( gültig für WA )

3.9 Regelung für den Denkmalschutz  
Übergrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, § 5 Abs. 6 u. § 9 Abs. 6 BauG

3.10 Sonstige Planzeichen  
Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauG  
Übergrenzung der Fläche, die als besondere Vorkehrung für den Hochwasseranlauf vorgesehen sind. (Übergreifend über den Geltungsbereich sind.)  
Einfriedung des Wildgeheges, sh. auch Pkt. 2.7 der textl. Festsetzungen. (Übergreifend über Geltungsbereich)

Teil B Grünordnungsplan - Planzeichen

3.11 Übergrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Strüchern  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. Abs. 6 BauG  
Pflanzungen an Parkplatz und Eingrünungsbereiche sh. Festsetzungen durch Text Grünordnungsplan.  
zu pflanzende Bäume  
" " Sträucher  
" " Bäume - Alleebepflanzung  
Arten sh. Textl. Festsetzungen Grünordnungsplan unter Teil B

4. Planliche Hinweise  
4.1 Teilung des Grundstückes im Rahmen einer geordneten baul. Entwicklung ( Neuvermessung)

AUCH AM WILDSCHUTZZAUN ENTLANG DER ERSCHESSUNGSSTRASSE STRAUCHGRUPPEN AUS:

Sträucher:	Weißdorn Wildrose Holunder Haselnuß Schlehe Rainweide Faulbaum Schneeball Hartriegel	Crataegus monogyna Rosa canina u. multiflora Sambucus nigra Corylus avellana Prunus spinosa Ligustrum vulgare Frangula alnus Viburnum lantana Cornus sanguinea
Bodendecker:	Besenheide Efeu Pflüfingerstr. Goldnessel Dickmülichen	Calluna vulgaris Hedera helix Potentilla fruticosa Lamium galeobdolon florentinum Pachysandra terminalis

es sind auch heimische, standortgerechte Wildstauden zulässig.

2.21 Pflanzenqualität, Form und Größe  
Für die vorgeschriebenen Pflanzen gilt:  
die Gehölze müssen aus heimischem Saatgut stammen und den Gütebestimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen entsprechen. Es gilt für alle Pflanzungen: Kugelform, Säulenform und Zwergform dürfen nicht verwendet werden.  
Mindestgröße:  
Bäume H oder Stbu, 3 x v., 16 - 18  
Sträucher Str., 2 x v., 60 - 100

Allgemein  
Zur Sicherstellung der Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen wird eine Bankbürgschaft in Höhe von DM 20.000,- bei der Genehmigungsbehörde hinterlegt.

3. Zeichenerklärungen der planlichen Festsetzungen und Hinweise (Planzeichen)  
Teil A Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 u. 6 BauG

3.1 Art der baulichen Nutzung  
SO Hotel Sonderbaugbiet gemäß § 11 BauVO  
Neubau eines Ferienhotels

3.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauVO  
sh. Text unter 2.3  
GFZ = Geschosflächenzahl

3.3 Dachformen  
Satteldach MIT ANGABE DER VERBINDLICHEN  
Walmdach FIRSTRICHTUNG

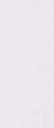
3.4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 22 u. 23 BauVO  
0 offene Bauweise  
Baugrenze (blau)

3.5 Verkehrsflächen  
Straßenverkehrsfläche mit Angabe der Ausbaubreite  
Fußwege  
Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

3.6 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN GEM. NR. 15.3 PLANZO  
ST Stellfläche - hier privat für PKW und Busse

3.7 Flächen für die Beseitigung von Abfallstoffen  
Abfall - hier Müllboxen

3.8 Grünflächen ( sh. auch Grünordnungsplan) § 5 Abs. 2, § 9 Abs. 1  
private Grünfläche BEI GRÜNSTREIFEN AN STRASSE MIT ANGABE DER BREITE  
Wiese Fläche für die Anlage und Nutzung einer Wiese, sh. 2.16 des Textteiles zum Grünordnungsplan



ERGAENZUNGEN  
ZU 3.5 SICHTDREIECKE  
INNERHALB DER SICHTDREIECKE DARF DIE SICHT AB 0,80 M ÜBER STRASSENBEREICHEN DURCH NICHTS BEHINDERT WERDEN

3.11 Übergrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Strüchern  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. Abs. 6 BauG  
Pflanzungen an Parkplatz und Eingrünungsbereiche sh. Festsetzungen durch Text Grünordnungsplan.  
zu pflanzende Bäume  
" " Sträucher  
" " Bäume - Alleebepflanzung  
Arten sh. Textl. Festsetzungen Grünordnungsplan unter Teil B



3. Zeichenerklärungen der planlichen Festsetzungen und Hinweise (Planzeichen)  
 Teil A Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 u. 6 BBauG

3.1 Art der baulichen Nutzung



Sonderbaugelände gemäß § 11 BauNVO  
 Neubau eines Ferienhotels

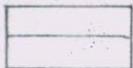
3.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO

sh. Text unter 2.3



GFZ = Geschößflächenzahl

3.3 Dachformen



Satteldach

MIT ANGABE DER VERBINDLICHEN



Walmdach

FIRSTRICHTUNG

3.4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 22 u. 23 BauNVO

0

offene Bauweise

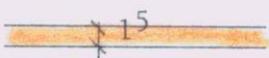


Baugrenze (blau)

3.5 Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche mit Angabe der Ausbaubreite



Fußwege " "



Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

3.6 FLAECHE FÜR NEBENANLAGEN GEM. NR. 15.3 PLANZVO,

ST

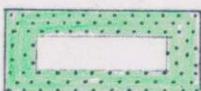
Stellfläche - hier privat für PKW und Busse

3.7 Flächen für die Beseitigung von Abfallstoffen

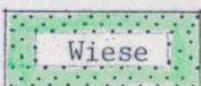


Abfall - hier Müllboxen

3.8 Grünflächen (sh. auch Grünordnungsplan) § 5 Abs. 2, § 9 Abs. 1



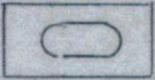
BEI GRUENSTREIFEN AN STRASSE MIT private Grünfläche ANGABE DER BREITE



" " Fläche für die Anlage und Nutzung einer Wiese, sh. 2.16 des Textteiles zum Grünordnungsplan

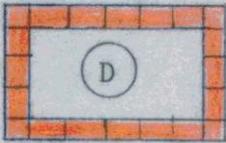


Kinderspielplatz - hier privat



Sportanlage - hier Sportwiese für Federball, Volleyball, Handball - Spiele sind nur zugelassen, die eine Lärmbelastigung von 40 dB (A) nachts und 55 dB (A) tags nicht überschreiten ( gültig für WA )

### 3.9 Regelung für den Denkmalschutz

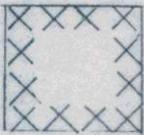


Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, § 5 Abs. 6 u. § 9 Abs. 6 BBauG

### 3.10 Sonstige Planzeichen



Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bauplanes gem. § 9 Abs. 7 BBauG



Umgrenzung der Fläche, die als besondere Vorkehrung für den Hochwasserabfluß vorgesehen sind. (übergreifend über den Geltungsbereich)

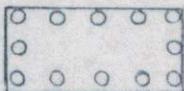


Einfriedung des Wildgeheges, sh. auch Pkt.2.7 der textl. Festsetzungen. ( übergreifend über Geltungsbereich )

## Teil B Grünordnungsplan - Planzeichen

### 3.11 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. Abs. 6 BBauG



Pflanzungen an Parkplatz und Eingrünungsbereiche sh. Festsetzungen durch Text Grünordnungsplan.



zu pflanzende Bäume



" " Sträucher



" " Bäume - Alleebepflanzung

Arten sh. Textl. Festsetzungen Grünordnungsplan unter Teil B

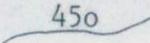
#### 4. Planliche Hinweise

4.1 ----- Teilung des Grundstückes im Rahmen einer geordneten baul. Entwicklung ( Neuvermessung)

4.2  Flurstücksgrenze mit Grenzstein

4.3  Wohngebäude

4.4  Wirtschafts- u. gewerbl. Gebäude (Nebengebäude)

4.5  Höhenlinie

4.6 310 Flurstücksnummer

4.7  Parzellennummer

4.8  Böschung

#### 5. Sonstige Angaben

5.1 Der Planfertiger

Lam, den 25.11.92 u. 12.3. 93

Dipl. Ingenieure FH  
Architekten ~~DDR~~ ~~BDB~~

Norbert u. Hildegard Lemberger

Oeserstraße 32 a · Telefon 099 43 / 34 47

8496 Lam

6.8.93



## 1. P r ä a 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, sowie Art. 91 der BayBO erläßt der Gemeinderat folgende Satzung

### § 1

Der Bebauungsplan "Hotelanlage Simpering" in der Fassung vom 06.08.93 ist beschlossen.

### § 2

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



Hohenwarth, den 03. März 1994

*Vogl*

Vogl

1. Bürgermeister

## 2. F e s t s e t z u n g e n d u r c h T e x t

Teil A = Textteil zum Bebauungsplan, nach Art. 91 BayBO und § 9 BauG

### 2.1 Nutzungsart

Sondergebiet SO - H § 11 Abs. 2 der BauNVO vom Januar 1990

Gebiet für die Fremdenbeherbergung, Ferienhotelanlage

2.11 Die Hotelappartements müssen mindestens an 330 Tagen für touristische Nutzung zur Verfügung gestellt werden.

### 2.2 Bauweise

offene Bauweise gem § 22 Abs. 2 BauNVO

Im Bereich des Gutshofes Abweichende Bauweise wie offene Bauweise, jedoch Baukörperlänge bis max. 72 m.

### 2.3 Maß der baulichen Nutzung

I = als Höchstgrenze Erdgeschoß  
II + D als Höchstgrenze " mit 1 Ober-  
geschoß + ausgebautem Dachgeschoß

GRZ = max. 0,6

GFZ = max. 1,2

### 2.4 Hauptgebäude

#### Hotel:

Kniestock: max. 2,35 m

Sockelhöhe: max. 0,30 m parallel zum Gelände ver-  
laufend

Traufe: max. 0,30 m als Gesimsausbildung, keine  
sichtbaren Sparrenköpfe

Traufhöhe: II + D = nicht über 7,50 m ab festge-  
setztem Geländeverlauf

Dachform: Walmdach nach Planeinzeichnung

#### Gutshof:

Kniestock: max. 2,10 m

Sockelhöhe: max. 1,20 m parallel zum Gelände ver-  
laufend

Ortsgang: max. 0,50 m

Traufe: max. 0,50 m

Traufhöhe: I = max. 2,70 m  
II + D = max. 7,50 m ab vorhandenem Gelän-  
deverlauf

Dachform: Walm- oder Satteldach nach Planeintrag

### 2.5 Nebengebäude

Nebengebäude sind nur auf den überbaubaren  
Flächen zulässig, sie sind den Hauptgebäuden  
in Dachneigung und Gestaltung anzupassen.

- 2.6 Firstrichtung Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zu Mittelstrich der Zeichen unter 3.3
- 2.7 Einfriedungen Einfriedungen sind nur zur Abzäunung des Wildgeheges zugelassen - sh. auch unter 3.10 Zeichenerklärungen - Ausführung: Wildzaun aus Maschendraht, überwiegend eingegrünt.
- 2.8 Bepflanzungen sh. Text und Planzeichen für den Grünordnungsplan.
- 2.9 Zulässigkeit von Werbeanlagen Schilder, hinterleuchtete Buchstaben oder beleuchtete Fassadenschriften sind in max. 3 qm Größe und 2 Anlagen pro Gebäude zulässig. Selbstleuchtende Buchstaben und Reklame auf dem Dach sind nicht zulässig.
- 2.10 Löschwasserversorgung Bestand:  
1 Weiher im Norden ca. 170 m entfernt mit ca 150 cbm Inhalt  
1 Weiher im Süden ca 80 m entfernt mit ca 50 cbm Inhalt
- 2.11 Wasserversorgung Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch eine private Wasserversorgung - sh. Gutachten vom 4.12.92 -

### Empfehlungen zur baulichen Gestaltung

Die Gebäude der Hotelanlage sind dem bestehenden Gutshof anzupassen:  
- in Putz, Lisenen, Dachdeckung ( Tonziegel o. ä. naturrot oder rot) äußerlicher Farbgestaltung , Balkonbrüstungen aus filigranen Betonfertigteilen oder Metall,

2.12 Lagerung und Schutz des Mutterbodens

Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahmen abzutragen. Bei Lagerung auf dem Grundstück dürfen die Mieten zur Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit 3,00 m Sohlenbreite u. 1,30 m Höhe nicht überschreiten.

2.13 Schutz und Pflege der Gehölze

es ist kein Baumbestand vorhanden

2.14 Erhaltung der natürlichen Geländegestaltung

Das Hotelgelände hat nur ein geringes Gefälle von S nach N. Die Höhendifferenz von ca. 2,60 m auf 70 m Länge ist nördlich und südlich je zur Hälfte als flache Böschung aufzuteilen .

2.15 Bodenbefestigungen

Die PKW Abstellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen, z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenpflaster o.ä. Die sonstigen Wege und Plätze sind auch mit wassergebundenen Decken zulässig. Der Bereich Sportanlage ist als vermagerte Rasenschicht ( + 80 % Sand) anzulegen.

2.16 Anlage und Nutzung der Wiesen

Der im O s t e n als Wiese gekennzeichnete Bereich ist regelmäßig zu mähen, der im N o r d e n des Hotels liegende wird durch den Tierbestand des Wildgeheges abgeweidet.

Die Errichtung baulicher Anlagen - außer Unterstell- und Futterstellen für das Wildgehege - sowie das Aufstellen ortsfesten Mobiliars sind nicht zulässig, ebenfalls nicht eine Bepflanzung oder gärtnerische Gestaltung, außer der Strauchbepflanzung unter Planzeichen Grünordnungsplan 3.11

2.17 Pflanzungen am Hotelgebäude

Für die Einbindung des Hotelgebäudes und der zugeordneten Frei- Erholungsfläche ist für je 200 qm Fläche 1 großkroniger heimischer Laubbbaum zu pflanzen. ( Artenauswahl sh. unter 2.20)

## 2.18 Pflanzungen am Parkplatz und Eingrünungsbereiche

Im gekennzeichneten Bereich gemäß Planzeichen 3.10 Grünordnungsplan ist eine mind. 2-reihige Strauchbepflanzung anzulegen, zusätzlich sind im Parkplatzbereich mind. 1 Hochstamm pro 2 PKW Stellplätze zu pflanzen. Zwischen den PKW Stellreihen ist auf einer Breite von 1,00 m ebenfalls eine Bepflanzung mit Hochstämmen + zwischengeordneten Bodendeckern anzuordnen. Artenauswahl sh. sonstige Bepflanzung Punkt 2.20.

Der Anteil von Nadelgehölzen soll 10 % nicht überschreiten, im Bereich der abschirmenden Randbepflanzung ohne Nadelgehölze.

## 2.19 Pflanzungen entlang der privaten Zufahrtsstraße

Als Fortsetzung der vorhandenen Pappelbepflanzung an der alten Staatsstraße 2138, rechts fortlaufend ab Einmündung der privaten Erschließungsstraße - ist ebenfalls eine Alleenbepflanzung vorzusehen.

Arten:

Linde	<i>Tilia cordata</i>
Berg - Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Stieleichen	<i>Quercus robur</i>
Zitter- Pappel	<i>Populus tremula</i>
	- als Ammenzwischenpflanzung für max 10 - 15 Jahre zugelassen. -

## 2.20 Sonstige Pflanzungen

Für die Pflanzungen in allen anderen Bereichen außer Pkt. 2.19 sind ausschließlich folgende Arten zulässig:

<u>Bäume:</u>	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
	Eibe	<i>Taxus baccata</i>
	Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
	Birke	<i>Betula verrucosa</i>
	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
	Linde	<i>Tilia cordata</i>
	Tanne	<i>Abies alba</i>
	Fichte	<i>Picea excelsa</i>
	und Obstbäume	

<u>Sträucher:</u>	Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
	Wildrose	<i>Rosa canina</i> u. <i>multiflora</i>
	Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
	Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
	Rainweide	<i>Ligustrum vulgare</i>
	Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
	Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
	Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>

<u>Bodendecker:</u>	Besenheide	<i>Calluna vulgaris</i>
	Efeu	<i>Hedera helix</i>
	Fünffingerstr.	<i>Potentilla fruticosa</i>
	Goldnessel	<i>Lamium galeobdolon florentinum</i>
	Dickmälchen	<i>Pachysandra terminalis</i>

es sind auch heimische, standortgerechte Wildstauden zulässig.

## 2.21 Pflanzenqualität, Form und Größe

Für die vorgeschriebenen Pflanzen gilt: die Gehölze müssen aus heimischem Saatgut stammen und den Güteschutzbestimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen entsprechen. Es gilt für alle Pflanzungen: Kugelform, Säulenform und Zwergform dürfen nicht verwendet werden.

Mindestgröße: Bäume H oder Stbu , 3 x v. , 16 - 18  
Sträucher Str., 2 x v., 60 - 100

## Allgemein

Zur Sicherstellung der Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen wird eine Bankbürgschaft in Höhe von DM 20 000.- bei der Genehmigungsbehörde hinterlegt.

## 6. Verfahrensvermerke

### 6.1 Aufstellungsbeschuß

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.11. 1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes " Hotelanlage Simpering " beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 1.12.92 ortsüblich bekannt gemacht.

Hohenwarth, den 03. März 1994

Wagl

Bürgermeister



### 6.2 Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.11.92 hat in der Zeit vom 16.12.92 bis zum 31.1.93 stattgefunden.

Hohenwarth, den 03. März 1994

Wagl

Bürgermeister



### 6.3 Auslegung

Der, vom Gemeinderat am 12.3.93 gebilligte, Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 12.3.93 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.4.93 bis 1.6.93 öffentlich ausgelegt.

Hohenwarth, den 03. März 1994

Wagl

Bürgermeister



6.4 Satzung

Die Gemeinde Hohenwarth hat mit Beschluß  
des Gemeinderates vom 6.8.93 den Be-  
bauungsplan gemäß §10 BauGB, in der Fas-  
sung vom 6.8.93 als Satzung  
beschlossen.

Hohenwarth, den 03. März 1994

*Wopf*

Bürgermeister



6.5 Anzeige des  
Bebauungsplanes

Die Gemeinde Hohenwarth hat den als Sat-  
zung beschlossenen Bebauungsplan am 12.1.94  
nach §11 Abs1 BauGB dem Landratsamt Cham  
angezeigt. Fristgerecht wurde festgestellt,  
daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften  
nicht geltend gemacht wird

Hohenwarth, den 03. März 1994

*Wopf*

Bürgermeister



6.6 Inkrafttreten

Der angezeigte und vom Landratsamt Cham  
nicht beanstandete Bebauungsplan wurde am  
03. März 1994 gem. § 12 BauGB orts-  
üblich bekannt gemacht.

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

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungs-  
plan in Kraft.

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

Hohenwarth, den 03. März 1994

*Wopf*

Bürgermeister

