



MASSTAB 1:1000

PLANUNTERLAGEN:

Amtliche Flurkarten der Vermessungsämter im Maßstab 1:1000. Stand der Vermessung vom Jahre Nach Angabe des Vermessungsamtes zur genauen Maßentnahme nur bedingt geeignet.

HÖHENSCHICHTLINIEN:

vergrößert aus der amtlichen bayerischen Höhenflurkarte vom Maßstab 1:5000 auf den Maßstab 1:1000. Zwischenhöhen sind zeichn. interpoliert. Zur Höhenentnahme für ingenieurtechnische Zwecke nur bedingt geeignet.

ERGÄNZUNGEN:

Ergänzungen des Baubestandes, der topographischen Gegebenheiten sowie der ver- und entsorgungstechnischen Einrichtungen erfolgte am (keine amtliche Vermessungsgenauigkeit).

UNTERGRUND:

Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:

Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

URHEBERRECHT:

Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

07.28.04.	GEMEINDERATS-	ES/
18.08.93	BESCHLÜSSE	GL
Geä.	Anlaß	von
Gepr.	13.01.1993	ES
Gez.	OKT. 1992	HÜ

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

SONDERGEBIETE FERIENHÄUSER

SOWIE

FREMDENBEBERBERGUNG, HOTEL - PÜRGL

STADT/M./GEMEINDE: NEUKIRCHEN, VG HUNDERDORF
LANDKREIS: STRAUBING - BOGEN
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

1. AUSLEGUNG

Der Gemeinderat hat in der Sitzung v. 02.09.92 die Aufstellung des Bebauungs- u. Grünordnungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschuß wurde am 10.09.92 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungs- u. Grünordnungsplan in der Fassung vom 13.01.93 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.09.93 bis 21.10.93 öffentlich ausgelegt.



NEUKIRCHEN

den 2.3. NOV. 1993

Hannu
(Bürgermeister) **Lobmeier**

1. Bürgermeister

2. SATZUNG

Die Stadt/Markt/Gemeinde NEUKIRCHEN hat mit Beschluß des Stadt-/Markt-/Gemeinderates vom 03.11.93 den Bebauungs- u. Grünordnungsplan gem. § 10 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO in der Fassung vom 13.01.93 als Satzung beschlossen.



NEUKIRCHEN

den 2.3. NOV. 1993

Hannu
(Bürgermeister) **Lobmeier**

1. Bürgermeister

3. ANZEIGE

Der Bebauungs- u. Grünordnungsplan wurde dem Landratsamt STRAUBING-BOGEN mit Schreiben vom gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Verletzungen von Rechtsvorschriften wurden laut Schreiben des Landratsamtes vom Az./Nr. nicht geltend gemacht.

STRAUBING

den

(Landratsamt)

4. AUSFERTIGUNG

Der Bebauungs- u. Grünordnungsplan wird hiermit nach Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 11 Abs. 1 und 3 BauGB ausgefertigt.



NEUKIRCHEN

den 10. JAN. 1994

Hannu
(Bürgermeister) **Lobmeier**

1. Bürgermeister

5. INKRAFTTRETEN

Die Stadt/M./Gemeinde **Neukirchen** hat die Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 11 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Damit tritt der Bebauungs- u. Grünordnungsplan mit Begründung gem. § 12 BauGB in Kraft.



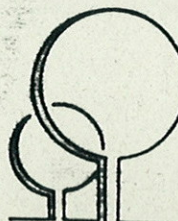
NEUKIRCHEN

den 10. JAN. 1994

Hannu
(Bürgermeister) **Lobmeier**

1. Bürgermeister

AUFGESTELLT



dipl.-ing. gerald eska
landschaftsarchitekt

TEL. 09422/5477, FAX 5256
BAHNHOFSTRASSE 1, 8463 BOGEN

- A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN: S. LAGEPLAN M = 1.1000
- B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGB ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 1 BAUNVO)

1.1.1 Sondergebiet Ferienhäuser nach § 10 BAU NVO (nachfolgend als SO₁ bezeichnet)

Zulässig sind Ferienhäuser, Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie Tagungsräume für einen ständig wechselnden Personenkreis. Die Anzahl der Wohneinheiten (Einzelgebäude) wird auf max. 18 mit i.d.R. nicht mehr als 4 Betten begrenzt.

Als Obergrenze werden 80 Gästebetten festgesetzt.

Nicht zulässig sind Zweitwohnungen oder ähnliche Nutzungsformen.

1.1.2 Sondergebiet für Fremdenbeherbergung, Hotel nach § 11 BauNVO (nachfolgend als SO₂ bezeichnet)

Zulässig sind Hotel, Hallenbad, Restaurant sowie Nebengebäude.

Wohnräume für Personal sind nicht zulässig.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 16 BAUNVO - OBERGRENZE)

Grundflächenzahl (GRZ): 0,3 (bezogen auf Fl.Nr. 626/2, 626/5 und 626 oberhalb der Geländeböschung beim Carport)

Geschoßflächenzahl (GFZ): 0,6 bei E + D (gepl. Ferienhäuser - SO₁)
0,8 bei II+D (vorh. Hotelanlage - SO₂)

1.3 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 18 BAUNVO)

Zulässig ist traufseitig eine max. Wandhöhe über gewachsenem Gelände bis 7,5 m bei II+D (vorh. Hotelanlage - SO₂), bis 4,50 m bei E + D (gepl. Ferienhäuser - SO₁), gemessen jeweils auf der geländetieferen Gebäudeseite)

1.4 BAUWEISE (§ 22 BAUNVO)

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
Im SO₁ sind max. drei aneinandergebaute Ferienhäuser zulässig.

1.5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKFLÄCHE

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Plan festgesetzt.

1.6 FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

1.6.1 Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind möglichst unter Fahrbahnen und Gehwegen zu verlegen.

Ein Mindestabstand der Leitungen zu Baumstandorten von 2,50m ist durch den jeweiligen Spartenträger zwingend einzuhalten (!).

1.6.2 Überschüssiges Oberflächenwasser von Straßen- und Stellflächen, Erschließungsflächen sowie von Dachflächen ist über ein getrenntes Leitungssystem zu erfassen und über einen vorgelagerten, natürlich gestalteten Absetzteich dem Pürglmühlbach zuzuleiten.

Diese Gewässerbenutzung bedarf einer gesonderten wasserrechtlichen Erlaubnis im Rahmen der Baugenehmigungsanträge.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 GESTALTUNG DER HAUPTGEBÄUDE

2.1.1 Dachform: Zulässig sind Satteldächer, für das Zentralgelände im SO₁: Zeltdach
Flachdächer, auch bei Garagen oder Nebengebäuden, sind unzulässig.

2.1.2 Dachneigung: 30° bis 35°

2.1.3 Dachdeckung: Ziegel- oder Betonpfannen, Farbe rot; für das Zentralgelände im SO₁: Metalleindeckung
Zulässig sind Solaranlagen zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen sowie extensive Dachbegrünungen

2.1.4 Dachgauben: Zulässig sind stehende Satteldachgauben bei Dachneigungen von 35°, zusammen auf bis zu einem Drittel der Dachlänge. Anordnung in der unteren Dachhälfte. Unzulässig ist die gleichzeitige Anordnung von Dachgauben und Dachflächenfenstern auf einer Dachseite. Die Vorderansichtsfläche je Dachgaube darf 2,00 m² nicht überschreiten.

2.1.5 Traufüberstand und Ortgang: Mind. 0,50 m, max 1,00 m

2.1.6 Kniestock: bei E-D max. 1,20m, ab OK RFB bis UK Dachkonstruktion, gemessen an der Wandaußenseite

2.1.7 Gebäudesockel: Max. 0,20 m über gewachsenem Gelände am höchsten Punkt des überbauten Urgeländes

2.1.8 Fassadengestaltung: Die Außenflächen sind mit Putzoberflächen in heller Farbgebung zu versehen. Grelle Farbtöne sind unzulässig. Holzverschalungen ohne deckende Farbzusätze, Glasbauten sowie Fassadenbegrünung sind zulässig. Unzulässig sind landschaftsuntypische Baumaterialien wie Waschbetonplatten, Glasbausteine, Asbestzementwerkstoffe, Klinker, reflektierende Metallverkleidungen.

2.2 GESTALTUNG DER GARAGEN UND NEBENGEBAUDE; KFZ-STELLPLATZE

2.2.1 Garagen und Nebengebäude sind den Hauptgebäuden in Form und Gestaltung anzupassen.

2.2.2 Sämtliche Stellplatzflächen sind zwingend mit wasser-durchlässigen Belägen auszubilden (Schotterrasen, Schotterdecken, Rasenfugenpflaster o.ä.).

2.2.3 Zur erforderlichen Bepflanzung siehe Ziff. 3.5.

2.2.4 Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach den "Richtzahlen für den Stellplatzbedarf" (IMBek. v. 12.02.1978 / Art. 55 BayBO). Der Nachweis erfolgt im Freiflächengestaltungsplan als Bestandteil des Bauantrags. Eine 80%ige Auslastung der Hotelbetten sowie der Ferienhäuser ist dabei zugrunde zu legen.