

Soweit durch nachstehende Festsetzungen nichts Anderes bestimmt wird, gelten die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Bayerwald Familienpark" in der Fassung vom 26.03.2014 unverändert. Änderungen durch das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Bayerwald Familienpark" sind nachstehend durch "Fettdruck" gekennzeichnet.

Nachrichtlich angepasst sind die schematischen Darstellungen der Fahrgeschäfte im SO 1 Freizeit gemäß dem derzeitigen Baustand.

# I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt gemäß der Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90

### 1. Art der baulichen Nutzung

1	2	1. Art der baulichen Nutzung
3	4	2. Bauweise

- 3. Max. zulässige Grundflächenzahl
- 4. Max. zulässige Geschosflächenzahl

1.4 Sonderbauflächen nach § 11 Absatz 1 Nr. 4 BauNVO

1.4.2 **SO** Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO

Zweckbestimmung: Freizeitpark  
untergliedert in nachfolgende Teilbereiche:

- SO1: Freizeit
- SO2: Gastronomie
- SO3: Wie-Li
- SO4: Rutschenwelt
- SO5: Coaster
- SO6: Alm
- SO7: Bootsfahrt
- SO8: Betriebshof
- SO9: Urberthof

### 3. Bauweise

3.5.1 **— — —** Baugrenze

### 2. Grünflächen

9.1 **■** Grünflächen

### 10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

10.2.1 **Ⓜ** Flächen für die Regelung des Wasserabflusses.  
Zweckbestimmung: Niederschlagswasserrückhaltung

# 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

13.2. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

13.2.1 **●** Anpflanzung von Bäumen  
Pro Planzeichen ist ein Laubbäum der Gehölzartenlisten 1, 2 oder 4 zu pflanzen und zu erhalten. Anteil an Bäumen der Artenliste 1 50%, der Artenliste 2 30 %, der Artenliste 4 20%.

13.2.2 **●●** Anpflanzung von Sträuchern  
Es sind Sträucher der Gehölzartenliste 3 zu pflanzen und zu erhalten. Abstand der Pflanzen 1,50 m. Abstand der Reihen 1,0 - 1,5 m. Mindestpflanzqualität: Strauch 2x verpflanzt, Höhe 60-100 cm.

Pflanzenlichten:  
Südgrenze Parkplatz P2: 3reihige Strauchpflanzung  
Zwischen Stellplätzen P1 und P2: 1reihige Strauchpflanzung  
Parkplatz Betriebsangehörige: 3reihige Strauchpflanzung  
Süd- und Ostgrenze SO1 Freizeit: 3reihige Strauchpflanzung

### 15. Sonstige Planzeichen

15.13 **---** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans "Bayerwald Familienpark"

15.14 **—○—** Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung

15.15 **- - -** Umgrenzung der Änderungsbereiche des Deckblattes Nr. 1 zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan "Bayerwald Familienpark"

# II. PLANLICHE HINWEISE

### 16. Planzeichen der Flurkarten Bayern

(Nachrichtliche Übernahme der Digitalen Flurkarte Bayern)

16.1 **—** Flurgrenze

16.2 **○** Grenzstein

16.3 **1486** Flurstücksnummer

16.4 **---** Nutzungsgrenze

16.5 **—** Topografische Grenze

16.6 **■** Gebäudebestand

### 17. Sonstige Planzeichen

17.1 **●●●** Bäume, Sträucher, Ufergehölze (außerhalb Geltungsbereich)

17.2 **---** Umgrenzung von Flächen und Objekten der Biotopkartierung Bayern mit amtlicher Nummer.

17.3 **---** Höhengichtlinien, 10-m-Abstand, Digitales Geländemodell DGM 5 Bayer, Landesvermessungsamt

17.4 **---** Höhengichtlinien, 5-m-Abstand, Digitales Geländemodell DGM 5 Bayer, Landesvermessungsamt

17.5 **■** Gebäudeskizze

17.6 **■** Gebäudeskizze, Gebäude unterirdisch.

17.7 **- - -** Gebäudeskizze, Erhaus unterirdisch.

17.8 **■** Gebäudeskizze Baumhaus

# III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 0.1. Betriebszeiten

Zulässige jährliche Betriebszeiten: **Es ist ein ganzjähriger Betrieb zugelassen.**

Zulässige tägliche Betriebszeiten: **7:00 Uhr bis 22:00 Uhr. Der Betrieb der Schank- und Speisewirtschaft sowie der Betrieb der Fahrgeschäfte ist bis maximal 21:00 Uhr zulässig.**

### 1. Baubereich SO1 - Freizeit

#### 1.1. Art der baulichen Nutzung

Zulässig sind:

- Freizeitanlagen, Fahrgastgeschäfte, Indoor-Freizeitanlagen
- Kasengebäude, Betriebs- und Lagergebäude
- Gebäude für Souvenirverkauf
- Wasserparkplatz
- Erdhaus
- Baumhaus
- Kiosk / Cafe' mit einer maximalen Geschosfläche von 120 m².
- Freischankfläche mit einer maximalen Grundfläche von 300 m².

#### 1.2. Maß der baulichen Nutzung

1.2.1. GRZ 0,80 maximal zulässige Grundflächenzahl

1.2.2. GFZ 0,40 maximal zulässige Geschosflächenzahl

1.2.3. WH 6,80 maximal zulässige Wandhöhe bei Gebäuden:  
Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,80 m. Als unterer Bezugspunkt gilt das Urgelände, als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Bezugspunkte sind in der traufseitigen Gebäudemitte taßels zu messen.

1.2.4. Höhe baulicher Anlagen bei Freizeitanlagen:  
Freizeitanlagen und Fahrgastgeschäfte sind bis zu einer Höhe der baulichen Anlagen von 6,00 m zulässig. Als unterer Bezugspunkt gilt das Urgelände.  
Ausnahmsweise zulässig sind:  
- maximal 3 Fahrgastgeschäfte mit einer Bauhöhe bis zu 10,0 m.  
- maximal 1 Fahrgastgeschäft mit einer Bauhöhe bis zu 18,0 m.  
- maximal 1 Fahrgastgeschäft mit einer Bauhöhe bis zu 20,0 m.

1.2.5. Erdhaus / Baumhaus:  
Zulässig ist ein Erdhaus mit einer Grundfläche von maximal 120 m².  
Zulässig ist ein Baumhaus mit einer Grundfläche von maximal 70 m².

### 1.3. Bauweise und Baugestaltung

1.3.1. Es ist die offene Bauweise festgesetzt.

1.3.2. Baugestaltung Gebäude  
Dachneigung: **Satteldach 15° - 30°. Flachdach maximal 10°.**  
Dachform: Satteldach, bei untergeordneten Anbauten sowie Kleingebäuden (Kassen, Souvenir u. ä.) ist auch Walmdach, **Flachdach** oder Puttdach zulässig.  
Dacheindeckung: **Indoor-Halle 1, Erdhaus: Es ist ausschließlich ein Flachdach zulässig. Platten oder Ziegel in rot bis rotbraunen gedeckten Farben, Holzschindeln. Indoor-Halle 2: Zulässig ist eine Dacheindeckung mit Metalldach in grauer Farbe.** Bei untergeordneten Anbauten sind auch Metaldachdeckungen zulässig. Unzulässig sind unbeschichtete Kupfer-, Zink- und Bleieindeckungen. **Flachdächer sind ausschließlich als begrünte Dächer zugelassen.**

Dachgauben: unzulässig  
Fristichtung: frei wählbar  
Fassade: Fassadengestaltung in Putz und / oder Holz in gedeckten Farbtönen. **Granit-Natursteinmauerwerk.**

### 1.4. Geländemodellierungen

1.4.1. Geländeauffüllungen sind bis maximal 2,0 m bezogen auf das Urgelände zulässig. **Geländeabgrabungen sind bis maximal 3,5 m bezogen auf das Urgelände zulässig.**

### 22. Gehölzartenlisten

Liste der heimischen Gehölzarten für die Gemeinde Neukirchen (SG 51 Regierung v. Niederbayern). Herkunftsregion für autochthone Gehölze: Ostbayerisches Grundgebirge (nach Fallblatt "Autochthone Gehölze" des Landesamtes für Umweltschutz, Herkunftsregion O, bei der EAB (Erzeugergemeinschaft für autochthone Baumzuschüsse in Bayern) von "Wuchgebiet 5".

Bei den Baumarten, die dem Forstvermehrungsgesetz unterliegen (Zusatz: FoVG) wird Ware aus folgenden ökologischen Grundeinheiten akzeptiert: 26 - Frankenkäfer, Fichtelgebirge und Steinwald, 28. 36 - Oberpfälzer Wald, Oberpfälzer Becken- und Hügelland sowie 37 - Bayerischer Wald.

Liste 1 Bäume 1. Wuchsordnung:  
Mindestpflanzgröße: Hochstamm 2 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm.

Acer platanoides	-	Spilz-Ahorn	(FoVG)
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn	(FoVG)
Alnus glutinosa	-	Schwarz-Erle	(FoVG)
Betula pendula	-	Weiß-Birke	(FoVG)
Betula pubescens	-	Moor-Birke	(FoVG)
Fraxinus excelsior	-	Gew. Esche	(FoVG)
Quercus robur	-	Stiel-Eiche	(FoVG)
Salix alba	-	Silber-Weide	(FoVG)
Tilia cordata	-	Winter-Linde	(FoVG)
Tilia platyphyllos	-	Sommer-Linde	(FoVG)
Ulmus glabra	-	Berg-Ulme	(FoVG)

# DECKBLATT NR. 1 VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN M 1 : 1.000



### 23. Spezieller Artenschutz

23.1 Maßnahmen zur Konfliktvermeidung:

23.1.1 Die Rodung von Gehölzen ist außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen (gem. Bestimmungen § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG).

23.1.5 Der potenzielle Lebensraum von Zaunedeckse am Süwestrand des Planungsgebietes ist entlang des gesamten Baubereiches durch einen stabilen Bauzaun mit integriertem Reptilienschutzzaun vom Baubereich abzugrenzen. Ein Befahren sowie das Ablagen von Baumaterial und sonstigen Gegenständen sind im Lebensraum der Art während der Bauzeit unzulässig.

### 25. Kompensationsfläche

Für den Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft durch die Änderung durch Deckblatt Nr. 1 wird nachfolgende Kompensationsfläche festgesetzt:

Kompensationsfläche Waldausgleichsfläche nördliches Dießenbachtal, Teilfläche Flurnummer 432, Gemarkung Obermühlbach, anteilige Grundstücksfläche 914,0 m², Lage und Abgrenzung sind in Anlage 2 zum Deckblatt Nr. 1 vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan "Bayerwald Familienpark" im Maßstab 1 : 2.000 dargestellt.

### Liste 2 Bäume 2. Wuchsordnung:

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm.

- Prunus avium - Vogel-Kirsche (FoVG)
- Prunus padus - Traubenkirsche (möglichst im Nabereich gewonnenes Material)
- Pyrus pyrastra - Holz-Birne (möglichst im Nabereich gewonnenes Material)
- Salix caprea - Sal-Weide
- Salix fragilis - Bruch-Weide
- Sorbus aucuparia s. str. - Vogelbeere

### Liste 3 Sträucher:

Mindestpflanzqualität: Strauch 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm.

- Berberis vulgaris - Berberitze
- Cornus sanguinea ssp. sanguinea - Einfachhoariger Roter Hartiegle (nur diese Unterart zulässig)
- Corylus avellana - Hasel
- Crataegus laevigata - Zweigfingiger Weißdorn
- Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus laevigata bevorzugen!)
- Daphne mezereum - Seidelbast
- Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
- Prunus padus - Traubenkirsche
- Frangula alnus - Faulbaum
- Juniperus communis - Heide Wacholder
- Prunus spinosa - Schlehe
- Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
- Salix aurita - Ohrchen-Weide
- Salix cinerea - Asch-Weide
- Salix repens ssp. repens - Kriech-Weide (nur Wälderkinnte aus dem Natraum verwenden!)
- Salix triandra ssp. triandra - Gleichfarbige Mandel-Weide
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- Sambucus racemosa - Roter Holunder
- Viburnum opulus - Gew. Schneeball

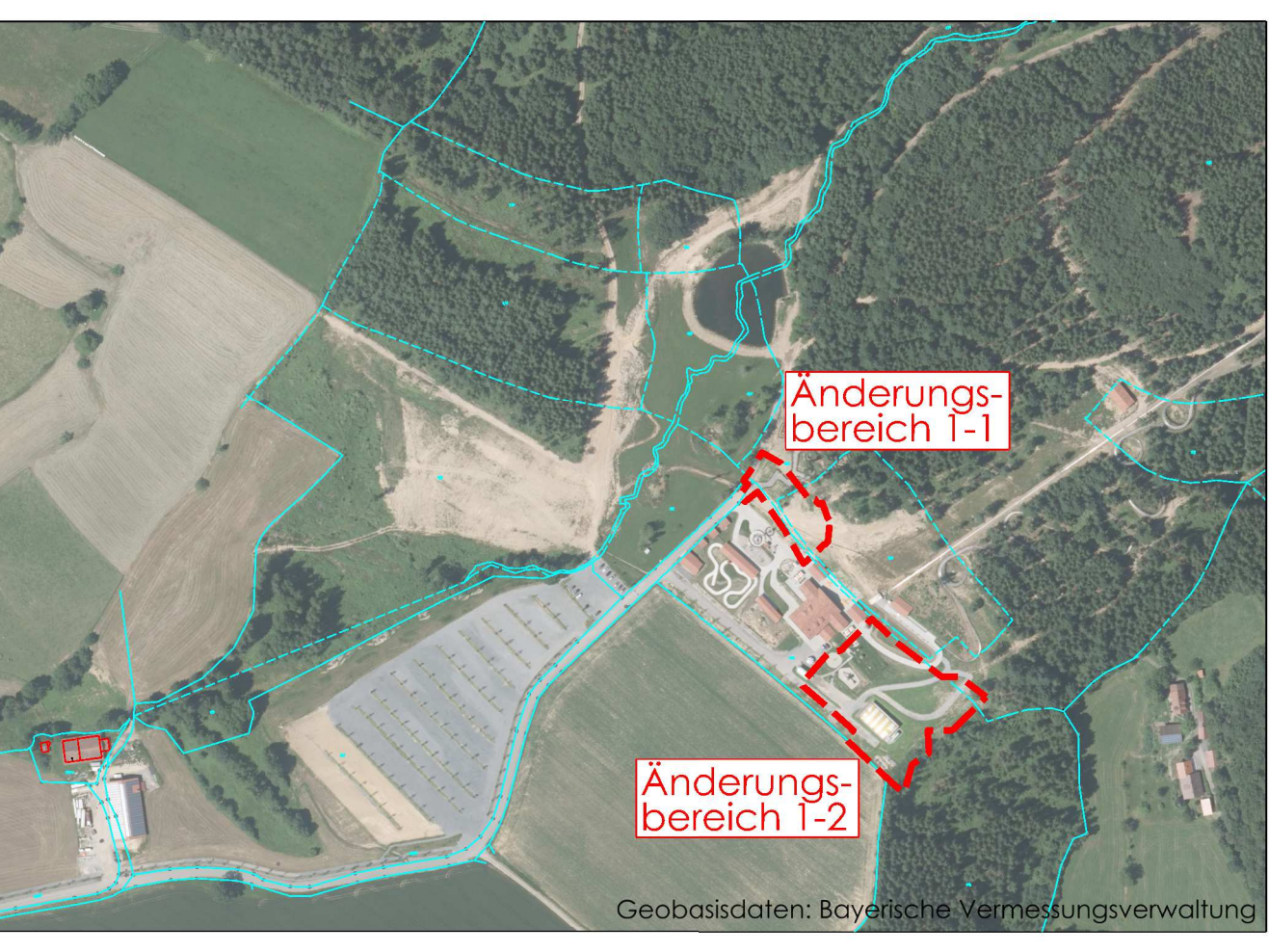
### Liste 4 Obstbäume (Auswahl):

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm

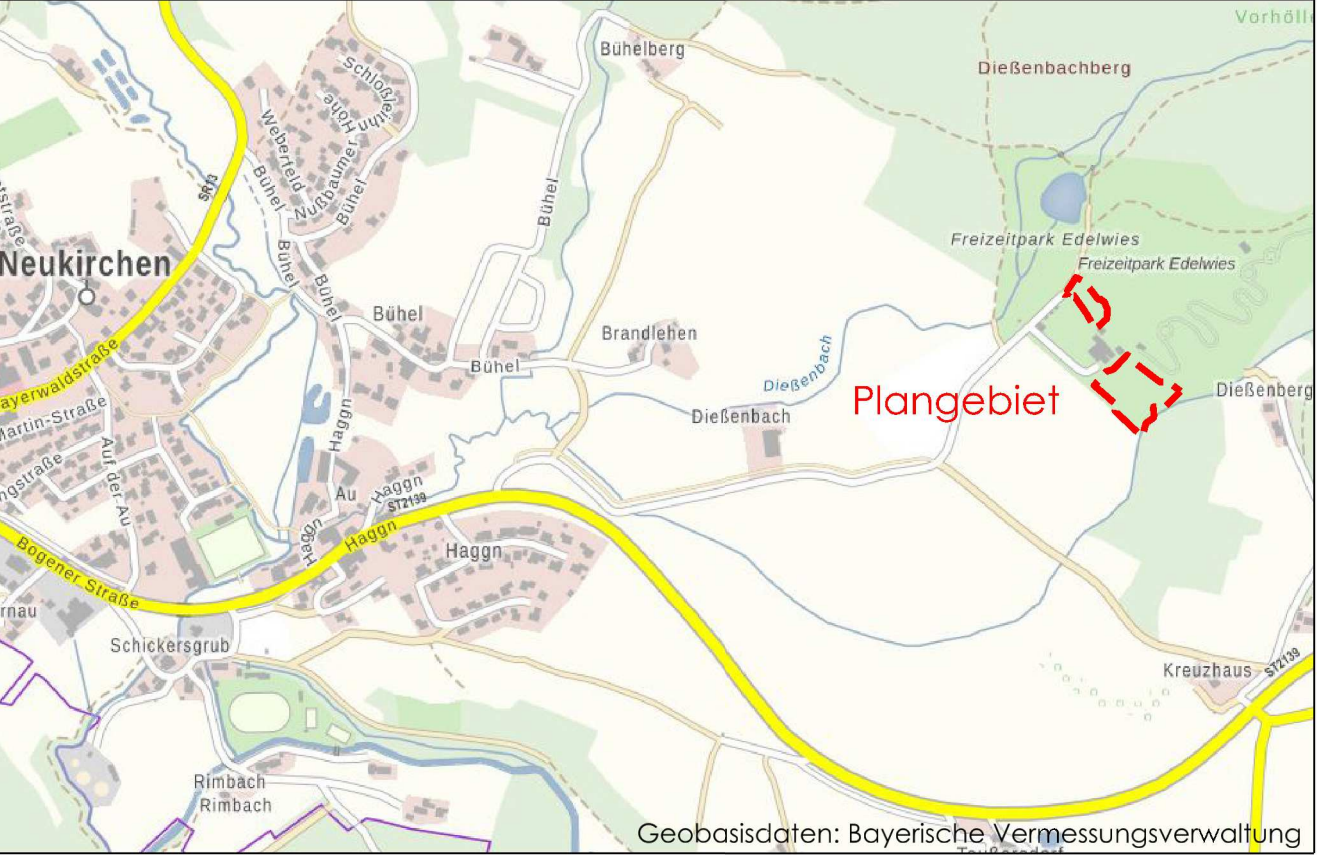
- Äpfel: Gavenstein, Danziger Kantapfel, Maunzenapfel, Winterrambur, Eberles Mostapfel, Erbchohofer, Mostapfel, Roter Eberapfel
- Birnen: Kirchensaller Mostbirne, Gelbmästler, Oberösterreich Weinbirne, Schweizer Wasserbirne
- Kirschen: Große Prinzessinkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche
- Zwetschgen: Hauszwetschge, Bühler Frühzwetschge

Zulässig sind auch sonstige regionale oder lokale Obstsorten. (Eine Beratung im Kreisobstlehrgarten Neukirchen wird empfohlen)


# ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1 : 5.000



# ÜBERSICHTSLAGEPLAN

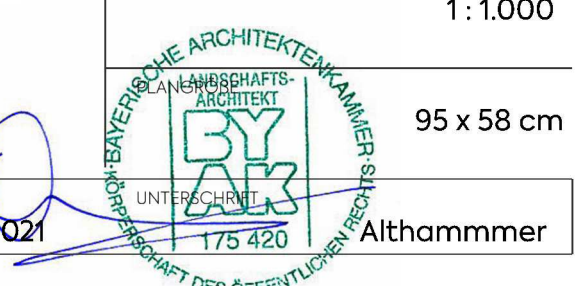


NORD  
Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung



mks Architekten - Ingenieure GmbH  
Mühlweg 8  
94347 Ascha  
T 09961 9421 0  
F 09961 9421 29  
ascha@mks-at.de  
www.mks-at.de

### DECKBLATT Nr. 1 Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan "Bayerwald Familienpark"

PLANART <b>Satzung</b>	PLANNUMMER <b>B 1.0</b>
BAUORT/PROJEKT <b>Gemeinde Neukirchen Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan "Bayerwald Familienpark"</b>	PROJEKTNUMMER <b>2019-116</b>
	BAUABSCHNITT <b>-</b>
VERFAHRENTRÄGER <b>Gemeinde Neukirchen VG Hunderdorf Sollacher Straße 4 94336 Hunderdorf</b>	LANDWES / STADT <b>Straubing-Bogen</b>
	REGIERUNGSBEZIRK <b>Niederbayern</b>
DARSTELLUNG <b>DECKBLATT NR: 1 Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan</b>	MAßSTAB <b>1:1.000</b>
BEARBEITET <b>al</b>	GEZEICHNET <b>al</b>
	DATUM <b>22.04.2021</b>
	 <b>175 420</b> <b>Althammer</b>