

BEBAUUNGSPLAN M 1 : 1000

### I. FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

#### ZEICHENERKLÄRUNG

##### A. FESTSETZUNGEN

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 SO Sondergebiet für Fremdenverkehr gem. § 11 BauVO  
 In dem Sondergebiet sind zulässig:  
 - Beherbergungsbetriebe  
 - Schank- und Speisewirtschaften  
 - Wohnungen für Betriebs- und Aufsichtspersonal  
 - Gebäude zur Unterbringung von Geräten und Zubehöreinrichtungen für den Golfbetrieb  
 - Gebäude für den landwirtschaftlichen Betrieb  
 - Parkplätze  
 - Betrieb von Landwirtschaft und Golfanlagen

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 GRZ 0,4 GFZ 0,8  
 Offene Bauweise

DN	Dachneigung 30°-35°	Dachneigung 10°-24°
SD	Satteldach	Sattel- und Pultdach
FD	Flachdach 0°-5°	
WH max	maximale Wandhöhe 7,00m	4,50m (bei Flachdach)
WH min	minimale Wandhöhe 6,50m	3,50m (bei Flachdach)
FH max	maximale Firsthöhe	

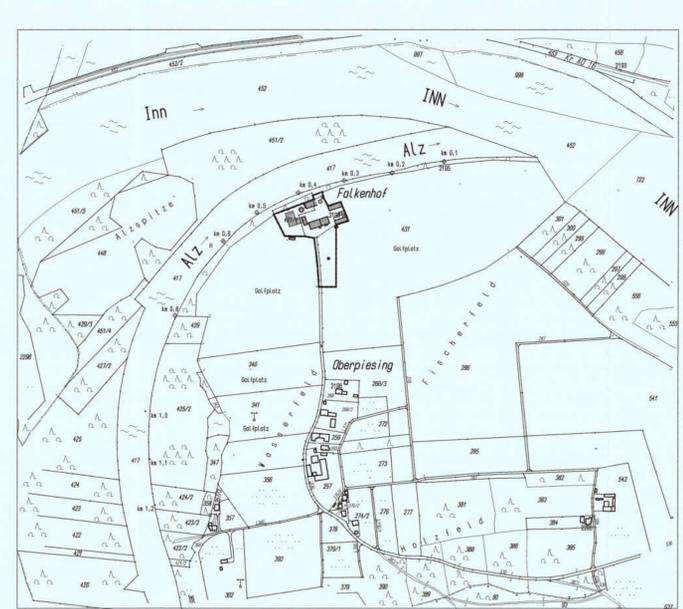
**3. BAULINIEN, BAUGRENZEN**  
 Baugrenzen, wobei die geforderten Abstandsflächen nach Art. 6, Abs. 5, Satz 1 der BayBO einzuhalten sind.

**4. VERKEHRSFLÄCHEN**  
 Öffentliche Straßenverkehrsfläche  
 Öffentliche Parkplätze

**5. SONSTIGE PLANZEICHEN**  
 Grenze des Geltungsbereiches  
 Flächen für Garagen  
 Firstsicherung, mittig in Längsrichtung des Gebäudes zwingend  
 Maßzahlen mit Angaben in Metern

##### B. HINWEISE

**1. Kartensymbole der Flurkarte (auch außerhalb des Geltungsbereiches)**  
 Bestehende Grundstücksnummern mit Grenzlinie und Flurstücksnummer  
 bestehende Haupt- und Nebengebäude im Grundriss  
 bestehende Haupt- und Nebengebäude im Schnitt mit Bemaßung und Darstellung Geschoße und Dachform  
 220-kV-Leitung mit Mast und Baubeschränkungszone  
 0,4-kV-Kabel mit 0,5m Schutzzone u. Telekommunikationslinie



LAGEPLAN M 1 : 5000

### II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 Der Geltungsbereich wird als Sondergebiet für Fremdenverkehr gem. § 11 BauVO festgesetzt.

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 Wird durch Festsetzung von GRZ, GFZ, minimale und maximale Wandhöhe und Dachneigung geregelt. Als Wandhöhe gilt das Maß von OK Fertigfußboden im EG bis zum Scheitelpunkt Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut an der Traufseite. Die Oberkante des Fertigfußbodens im EG darf nicht höher als 25cm über dem natürlichen, umgebenden Gelände liegen.

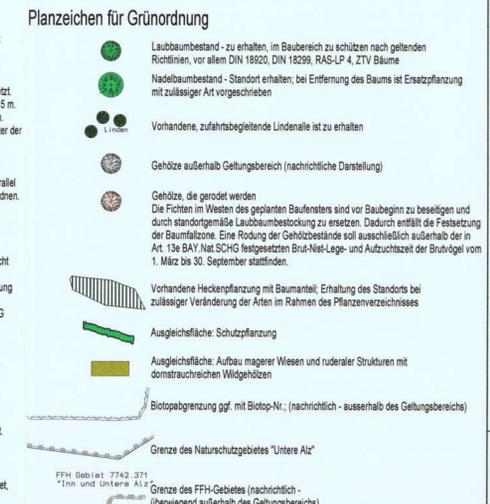
**3. BAULICHE GESTALTUNG**  
 Baukörper:  
 Die Gebäude sind als längliches Rechteck auszubilden. Das Seitenverhältnis (Breite/Länge) darf 1 : 1,5 nicht unterschreiten.  
 Dachgestaltung, Dachform:  
 - Bei allen Hauptgebäuden sind Satteldächer mit 30°-40° Dachneigung festgesetzt.  
 Verbindungsbaukörper in erdgeschossiger Form werden mit Flachdächern mit 0°-5°, evtl. begrünt, festgesetzt.  
 - Dachgauben sind als stehende Gaubenformate mit vordachlosem Satteldach zulässig. Max. Gaubenbreite 1,5 m.  
 - Querebene sind möglich, dürfen aber in der Summe je Traufseite 30% der Gebäudehöhe nicht überschreiten.  
 Die Dachneigung muß der Neigung des Hauptdaches entsprechen, die Firsthöhe aber mindestens 50 cm unter der Hauptfirsthöhe liegen.  
 - Dachdeckung für alle Haupt- und Nebengebäude als naturrote Tonshindeln bzw. Betondachsteine gleicher Farbgebung.  
 - Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Sie sind in die Dachfläche zu integrieren oder parallel zur Dachfläche in einem Abstand von max. 20cm (Oberkante Dachfläche bis Oberkante Solaranlage) anzuordnen.  
**Einflüsse:**  
 Einfriedigungen sind unzulässig.

**4. IMMISSIONSSCHUTZ**  
 1. Die im Umweltbericht genannten Randbedingungen unter "Lärmbelastungen durch den Betrieb" dürfen nicht überschritten werden.  
 2. Die Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen der 18. BImSchV sind vier Wochen vor der Veranstaltung dem Sachgebiet Immissionsschutz zur Prüfung vorzulegen.  
 3. Auf gesonderte Anforderungen des Landratsamtes Altmühl ist durch Messung eines gemäß §26 BImSchG zugelassenen Institutes nachzuweisen, dass die Anforderungen der 18. BImSchV eingehalten werden.

**5. GRÜNDORNDUNG**  
 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind vom Landschaftsarchitekten Dipl.-Ing. Dieter Löschner, Hans-Carossastr. 10a, 84503 Altmühl, Tel. 08671/1657 Mobil 0171/6556762 Fax 08671/84187 Email: info@landschaftsarchitektur.com www.landschaftsarchitektur.de entwickelt und gemäß nachfolgender Festsetzung mit Planzeichen und Text in den Bebauungsplan integriert.  
 1. Maßnahmen zum Ausgleich (zur Eingriffvermeidung oder -minderung) gem. § 9 Abs. 1a (Umweltschützende Belange im Sinne v. § 1a BauGB)  
 Die ökologische Bedeutung der Maßnahme im Sinne der Eingriffsregelung wird in der saP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) sowie im Umweltbericht als Bestandteil der Grünordnung überprüft und bewertet, die Ergebnisse sind bei den grünordnerischen Festsetzungen berücksichtigen.  
 2. Pflanzbindungen und Anpflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB  
 2.1 Pflanzbindungen  
 Die zur Durchführung der Baumaßnahmen erforderlichen Rodungen sind in der Ausgleichsplanung berücksichtigt. Die im Geltungsbereich des Planes entsprechend dargestellten vorhandenen Gehölzbestände sind zu erhalten. Die Erhaltung wurde bei der Bemessung der Ausgleichsflächen ebenfalls berücksichtigt. Soweit die Erhaltung nicht möglich ist, sind sie gleichwertig zu ersetzen. Die Gleichwertigkeit ist zu ermitteln und durch Messtechnik nachzuweisen. Soweit im Plan entsprechend dargestellt, bezieht sich die Pflanzbindung nicht auf das vorhandene Gehölz, sondern den Standort.  
 Wenn an einem für die Gestaltung wichtigen Standort Baumarten stehen, die nicht standortgerecht sind, können sie zu jedem Zeitpunkt entfernt und durch standortgerechte Arten ersetzt werden.  
 2.2 Zusätzliche ökologisch ausgerichtete Anpflanzungen  
 Durch ergänzende Anpflanzungen wird das vorhandene Artengefüge unterstützt. Die zu pflanzenden und die von Befpflanzungen freizuhaltenden Flächen sind bei der biologischen Untersuchung vorgefundenen Erfordernissen angepaßt. Sie sind auch Teil der Ausgleichsmaßnahmen. Eine räumliche Verlagerung ist nicht zulässig.  
 2.3 Gestalterische Anpflanzungen  
 Gestalterisch begründete Pflanzungen sind nur bei Außenwirkungsvorgaben vorgeschrieben. Innerhalb des Gebäudekomplexes ("Innenhofbereiche") erfolgt eine private Gestaltung.  
 2.4 Pflanzenqualität und Pflanzenverzeichnis  
 Im Plan angegebene Arten sind zwingend. Sie werten ökologisch ausgerichtete Pflanzungen sind die Arten der potenziell-natürlichen Vegetation nach Seibert zu verwenden (vgl. Pflanzenverzeichnis). Bei zusätzlichen Gestaltungsanforderungen ist die Artenwahl freigestellt. Pflanzbereiche und -mengen sind abschließend dargestellt. Bei Reduzierungen ist gleichwertiger Ersatz nachzuweisen.  
**Mindestanzgrößen**  
 Entlang von Wegen und Stellplätzen, sowie bei den gestalterisch relevanten Einzelstandorten mind. H 80/14-16, empfohlene Größe H 80/15-18  
 Mindestanzgrößen Straucher (Str. 70-80)  
 Pflanzungen an der Ausgleichsfläche  
 Es ist ausschließlich autochthones Pflanzgut zulässig. Pflanzgröße mind. (Str. 70-80 bei Bäumen Hei ab 150 Pflanzenverzeichnis  
 Der inn- und abzugeleitete Nahbereich gehört zum Grauerlen- Aulwald (Alnetum incanae, 40) auf jungen Talablagungen alpen- Herkunft. Hier wichtige und im Planungsgebiet verwendbare Arten sind:  
 Grauerle Alnus incana Traubeneiche Prunus padus  
 Bergahorn Acer pseudoplatanus Bergulme Ulmus glabra  
 Esche Fraxinus excelsior Schwarzpappel Populus nigra  
 Weißweide Salix alba Mandelweide Salix triandra  
 Schwarzwald Salix nigricans Schneebühl Viburnum opulus  
 Holunder Sambucus nigra Pfaffenhütchen Euonymus europaeus  
 Hasel Corylus avellana Weißdorn Crataegus monogyna und oxycantha  
 Purpurweide Salix purpurea Grauweide Salix elaeagnos  
 Röhleweide Salix daphnoides Korbweide Salix viminalis  
 Liguster Ligustrum vulgare Hartriegele Cornus sanguinea  
 Schliehe Prunus spinosa Sanddorn Hippophae rhamnoides  
 Der angrenzende Übergangsbereich gehört zum Vegetationsgebiet 21s, dem "Reinen Labkraut - Eichen - Heidebuchenwald (Salix-Carpinetum typicum) der Südbayernrasse". Die wichtigsten, hier verwendbaren Arten sind:  
 Stieleiche Quercus robur Buche Fagus sylvatica  
 Heidebuche Carpinus betulus Winterlinde Tilia cordata  
 Esche Fraxinus excelsior Vogelkirsche Prunus avium  
 Feldahorn Acer campestris Eberesche Sorbus aucuparia  
 Sanddorn Betula pendula  
 Hasel Corylus avellana Hartriegele Cornus sanguinea  
 Weißdorn Crataegus monogyna und oxycantha  
 Schlehdorn Prunus spinosa Faulbaum Rhamnus frangula  
 Kreuzdorn Rhamnus catharticus Feldrose Rosa avensis

**Hinweise auf Giftigkeit**  
 Einige Arten sind in einer Liste giftiger Pflanzenarten des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit (Bekanntmachung MAB Nr. 21/1976): + giftig bzw. ++ stark giftig oder +++ sehr stark giftig (akut lebensgefährlich). Sie werden folgend, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, aufgeführt.  
 Daphne mezereum (Seidelbast)+++ Eonymus europaeus (Pfaffenhütchen)++  
 Laburnum spec. (Geldregen)++ Ligustrum vulgare (Liguster)++  
 Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)++ Viburnum opulus (Gemeiner Schneebühl)

**Hinweise zu Baumpflanzungen**  
 Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung zu Fernleitungsleitungen bzw. Stromversorgungsanlagen gepflanzt werden (DIN 18520).  
 Soll der Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, so ist die Durchführung geeigneter Schutzmaßnahmen im Einvernehmen mit dem Betreiber der Anlagen erforderlich.  
**Baumwurfszone**  
 Eine Baumwurfszone wird nicht festgesetzt.  
**Pflanzzeitpunkt**  
 Die vorgeschriebenen Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung des jeweiligen Bau(teil)s folgenden Pflanzzeitperiode herzustellen und fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten.  
 Bei Ausfällen sind die entsprechenden Arten nachzupflanzen.  
 3. Festsetzungen für Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 11  
 Die bestehende Befestigung des vorhandenen Parkplatzes ist in der vorhandenen Gestaltung zu erhalten. Nicht standortgerechte Arten dieser Pflanzung sind im Rahmen der Pflege durch standortgerechte Arten zu ersetzen. Bei Änderungen der Parkplatzanlage ist die Befestigung einvernehmlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abzusprechen.  
 4. Zusammen mit dem Bauantrag ist ein Außenanlagenplan vorzulegen, der folgende Mindestinhalte hat: Strassen und Wege, Stellplätze, sonstige befestigte Flächen, Grünflächen und Befestigung mit Lage, Arten und Entwicklungsziel, Entwässerung bzw. Retentionsflächen einschließlich Wasserzuführung, nach aussen wirksam Zaun- und Maueranlagen und alle für die Maßnahme erforderlichen internen und externen Ausgleichsmaßnahmen.  
 5. Regelungen zur Behandlung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14  
 Die Technischen Regeln zum Umgang mit Niederschlagswasser sind einzuhalten.  
 Gering verschmutztes Niederschlagswasser ist grundsätzlich breitflächig auf Sickerflächen (gleichzeitig Retentionsflächen) zu versickern. Eine ökologisch abgemessene Behandlung des Niederschlagswassers ist ausgleichsrelevant und bei der Bemessung berücksichtigen.  
 Für genehmigungsfreie Einteilungen ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFV) mit den zugehörigen technischen Regeln zu beachten.



#### VERFAHRENSVERMERKE:

Der Markt hat in der Sitzung vom 23. 09. 2008 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05. 06. 2009 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13. 05. 2009 hat in der Zeit vom 18. 06. 2009 bis 22. 07. 2009 stattgefunden.  
 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21. 09. 2009 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07. 10. 2009 bis 09. 11. 2009 öffentlich ausgestellt.  
 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21. 09. 2009 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 07. 10. 2009 bis 09. 11. 2009 beteiligt.  
 Der Markt Markt a. Inn hat mit Beschluss des Marktrats vom 17. 11. 2009 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17. 11. 2009 beschlossen.  
 Der Bebauungsplan wurde durch das Landratsamt Altmühl mit Beschluß vom 27.01.2010 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.  
 Markt a. Inn, den 27.01.2010  
 1. Bürgermeister Hubert Gschwendner  
 Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 04.02.2010 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.  
 Markt a. Inn, den 04.02.2010  
 1. Bürgermeister Hubert Gschwendner

## MARKTL A. INN

Die Marktgemeinde Markt a. Inn erhebt aufgrund der §§ 1 bis 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 23. 9. 2004 (BGBl. I S. 2414), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -Bauutzungsverordnung (BauVO), der Verordnung über die Darstellung der Plannote -Planzeichenerverordnung (PlanZV) und des Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur -Bayer. Naturschutzgesetz (BayNatSchG) den Bebauungsplan Nr. 17 "Oberpiesing - Falkenhof" als Satzung.

### BEBAUUNGSPLAN NR. 17

OBERSPIESING - FALKENHOF

MIT INTEGRIERTEM GRÜNDORNDUNGSPLAN

Entwurf vom 13. 05. 2009  
 1. Änderung vom 21. 09. 2009  
 Gültige Fassung (Beschlussfassung) vom 17. 11. 2009

Entwurfsverfasser Bebauungsplan: Architekturgemeinschaft Winkler + Brunner  
 Dipl.-Ing. Heinrich Winkler Planstr. 7 84513 Töging a. Inn  
 Tel. 08631/91359 Fax 08631/95013  
 Dipl.-Ing. Manfred Brunner Schubertstr. 4 84513 Töging a. Inn  
 Tel. 08631/1674511 Fax 08631/1674512  
 email: ab@manfred-brunner.de

Entwurfsverfasser Grünordnungsplan: Landschaftsarchitekt  
 Dipl.-Ing. Dieter Löschner Hans-Carossastr. 10a 84503 Altmühl  
 Tel. 08671/1657 Fax 08671/84187  
 email: info@landschaftsarchitektur.com  
 www.landschaftsarchitektur.com