

BEBAUUNGSPLAN KIRCHHAM

GEMEINDE : Kirchham
LANDKREIS : Passau
REGIERUNGSBEZIRK : Niederbayern

ÄNDERUNG ZUM

BEBAUUNGSPLAN

"HASLINGER-HOF" SATZUNG

Entwurf

M 1 : 1000

Deckblatt -
Nr. 4

FASSUNG	VOM	12. 2. 1996
1. ÄND. FASSUNG	VOM	23. 4. 1996
2. ÄND. FASSUNG	VOM	5. 7. 1996
3. ÄND. FASSUNG	VOM	29. 11. 1996

RUHSTORF/ROTT, DEN 5. 7. 1996

1.ÄNDERUNGSBESCHLUSS

Kirchham, 16. Sep. 1998

Penninger
1. Bürgermeister
1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 10.12.96 die Änderung des Bebauungsplanes nach § 2 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschuß wurde am 24.04.97 ortsüblich bekannt gemacht.

2. FACHSTELLENANHÖRUNG

Kirchham, 16. Sep. 1998

Penninger
1. Bürgermeister
1. Bürgermeister

Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Deckblattes Nr. 4in der Fassung vom 29.11.96 eine angemessene Frist vom 25.05.97 bis 25.06.97 gesetzt.

3. BÜRGERBETEILIGUNG

Kirchham,

1. Bürgermeister

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblattes 4in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

4. AUSLEGUNG

Kirchham, 16. Sep. 1998

Penninger
1. Bürgermeister
1. Bürgermeister

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 4 in der Fassung vom 29.11.96 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.05.97 bis 25.06.97 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am 24.04.97 ortsüblich bekanntgemacht

5. SATZUNG

Kirchham, 16. Sep. 1998

Penninger
1. Bürgermeister
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Kirchham hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 15.07.97 das Deckblatt Nr. 4in der Fassung vom 29.11.96 als Satzung beschlossen.

6. ANZEIGEVERFAHREN

Kirchham, 16. Sep. 1998

Mühlberger
1. Bürgermeister

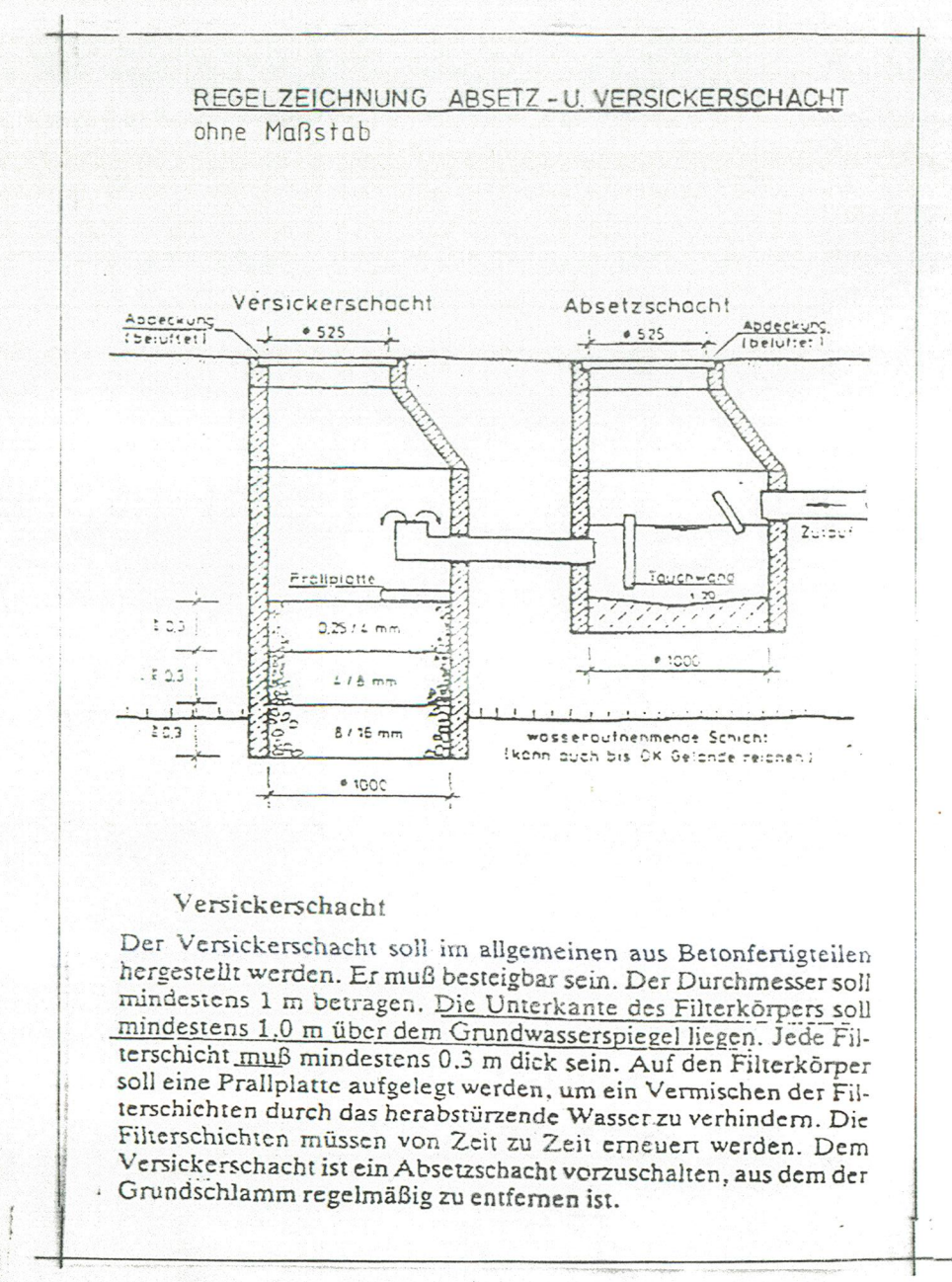
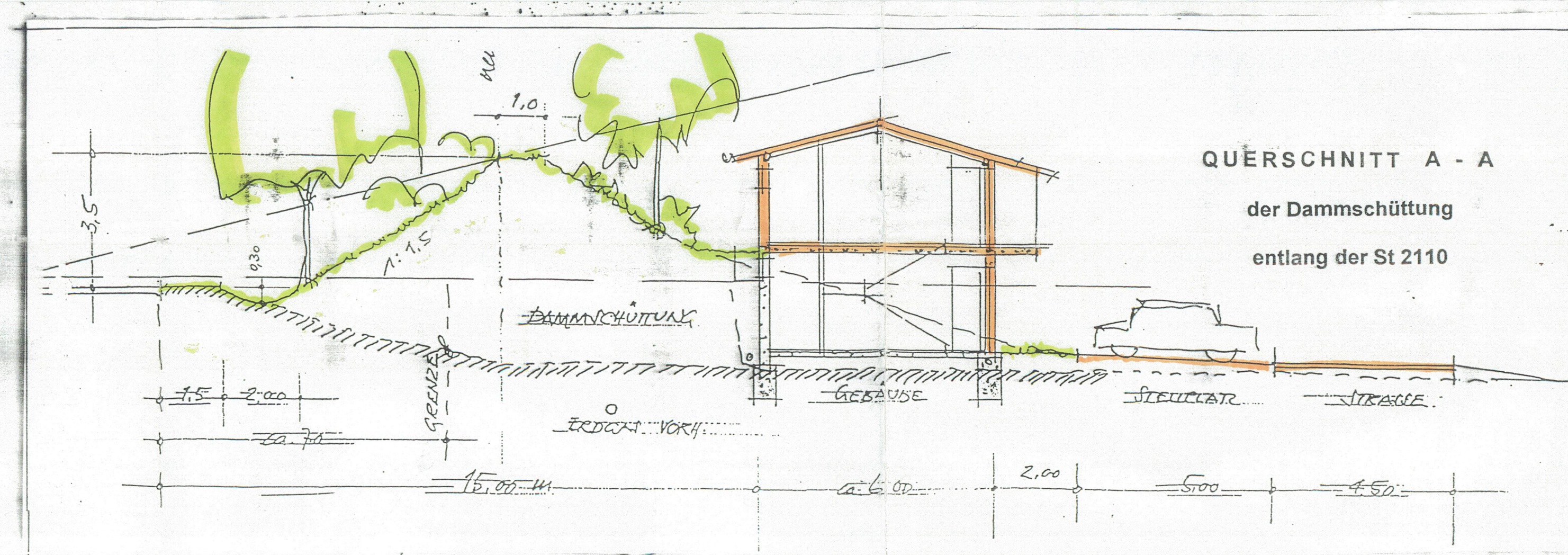
Das Landratsamt Passau hat mit Schreiben vom 30.07.98 Nr. 643 die Änderung des Bebauungsplanes mit Deckblatt Nr. 4 i.d.F. vom 29.11.96 als rechtsaufsichtlich unbedenklich bezeichnet.

7. INKRAFTTRETEN

Kirchham, 16. Sep. 1998

Penninger
1. Bürgermeister
1. Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 21.08.98 ortsüblich durch Amtsblatt bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 4 mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Änderung ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 12 ff sowie der §§ 214 u. 215 ist hier hingewiesen worden.



**BEBAUUNGSPLAN
KIRCHHAM**

GEMEINDE : Kirchham
LANDKREIS : Passau
REGIERUNGSBEZIRK : Niederbayern

**ÄNDERUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN**

"HASLINGER-HOF"

Entwurf	M 1 : 1000	Deckblatt Nr. 4
FASSUNG	VOM 12. 2. 1996	
1. ÄND. FASSUNG	VOM 23. 4. 1996	
2. ÄND. FASSUNG	VOM 5. 7. 1996	
3. ÄND. FASSUNG	VOM 29. 11. 1996	

RUHSTORF/ROTT, DEN 5. 7. 1996

Die nachfolgenden Festsetzungen betreffen ausschließlich das Deckblatt Nr. 4

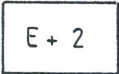
Bebauungsplan "Haslinger-Hof"

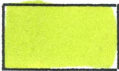
Zeichenerklärung für die planlichen Hinweise

zu 1. Art der baulichen Nutzung

- | | | |
|----|---|--|
| 5. |  | Anlagen für die Fremdenbeherbergung |
| 6. |  | Anlagen Unterbringung von Personal
- resultierend aus 1.-6. |
| 7. |  | Anlagen für die Auslagerung des landwirtschaftlichen Betriebes |

zu 2. Maß der baulichen Nutzung

- | | | |
|-----|---|--------------------------|
| 2.2 |  | zulässig 3 Vollgeschosse |
|-----|---|--------------------------|

- | | | |
|-------|---|-------------------------------|
| zu 7. |  | Grünflächen - Wiesen - Weiden |
|-------|---|-------------------------------|

zu 10. Sonstige Planzeichen

- | | | |
|------|---|--------------------------------------|
| 10.3 |  | Lärmschutzwall |
| 10.4 |  | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung |
| 10.5 |  | Böschung |
| 10.6 |  | Fuß- bzw. Radweg |

Textliche Festsetzungen

0.01 Art der baulichen Nutzung

- | | | |
|----|------|---|
| 5. | (SO) | Anlagen für die Fremdenbeherbergung |
| 6. | (PW) | Bauten zur Unterbringung von Personal
- eine fremdenverkehrsgewerbliche Nutzung von max. 5 Wohnungen ist zulässig. |
| 7. | (LA) | Anlagen für die Auslagerung des landwirtschaftlichen Betriebes. |

0.2.1 Immisionen ergeben sich:

- durch Verkehrslärm von der ST 2110

Die Planungsrichtpegel für Wohngebiete nach der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" sind einzuhalten.

zu 0.4 Gestaltung des Geländes

0.4.2 Aufschüttungen werden nur im Rahmen einer Geländemodellierung als bepflanzter Wall mit einer max. Höhe von 1,5 m zugelassen.

0.4.3 Die Gestaltung des Lärmschutzwalles bleibt durch die Punkte 0.4.1 und 0.4.2 unberührt.

0.4.4 Lärmschutzwall an der ST 2110

Errichtung und Unterhaltung:

Technische Auflagen § 2 der Vereinbarung zw. dem Freistaat Bayern und der Gemeinde Kirchham.

1. Abstand Straße:

Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße 2110 ist folgender Abstand einzuhalten:

bis zum Bau des Lärmschutzwalles mindestens 3,50 m

(siehe Eintragungen im beiliegenden Querschnitt A-A, $M = 1 : 100$)

2. Abfluß des Oberflächenwassers von der Staatsstraße sowie die Entwässerung der Frostschutzschicht darf nicht beeinträchtigt werden.

Die bestehenden Entwässerungsanlagen sind den neuen Verhältnissen anzupassen bzw. zu ergänzen.

Im einzelnen sind dafür insbesondere folgende Baumaßnahmen erforderlich:

- Entwässerungsmulde (2,00 m breit, max. 0,30 m tief) zwischen Staatsstraße und Lärmschutzwall

- mindestens 7 Absetz- und 7 Versickerungsschächte (gemäß beiliegender Regelzeichnung) entlang dem Lärmschutzwall (im Abstand von 40 m) im Zuge der Staatsstraße

Auflagen der Wasserwirtschaftsverwaltung sind dabei zu berücksichtigen.

3. Das Bankett bzw. der Straßengrund entlang der Staatsstraße ist ordnungsgemäß wieder herzustellen und zu begrünen (1,50 m Bankett, 2 m Rasenmulde).

4. Der Lärmschutzwall ist mit standortgerechten Gehölzern zu bepflanzen.

Die neue Grundstücksgrenze zwischen Straßenbauverwaltung und Grundstück Fl.-Nr. 261/1 der Gemarkung Kirchham verläuft künftig auf der Krone des Lärmschutzwalles.

zu. 0.5 Gestaltung der Gebäude

0.5.1 Ergänzende Neubauten:

0.5.1.2 Geschosse: 3 Vollgeschosse

zu 0.57 Dachdeckung

zulässig auch Gründächer
Blechdeckung
Glasdeckungen

0.5.8.4 Bei dreigeschossigen Bauten ist die Gebäudehöhe durch gestalterische Maßnahmen optisch zu reduzieren bzw. zu gliedern.
z.B. durch waagrechte Elemente, wie einen erdgeschossigen Vorbau.

0.6.1 Tiefgaragen

Über der Tiefgaragendecke ist eine mind. 60 cm starke Vegetationsschicht aufzubringen. Der mittlere Grundwasserstand liegt in diesem Gebiet bei ca. 322,50 m ü. NN. Bei einem Schwankungsbereich von 1,0 - 1,5 m kann der höchste Grundwasserstand auf ca. 324,00 m ü. NN geschätzt werden. Den Verhältnissen ist durch entsprechende Vorkehrungen Rechnung zu tragen.

0.6.2 Parkdecks

Bei Parkdecks darf die Oberkante der sichtbaren Seitenwände max. 0,80 m über dem Urgelände liegen.

Zur natürlichen Belüftung wird an den Längsseiten ein Abhang vom max. 1,25 m zugelassen

0.10 Grünflächen

0.103 Zusätzlich zu den unter Punkt 0.101 im Bebauungsplan aufgeführten Baumarten werden Obstbäume zugelassen.
StU 8 - 10 cm, Pflanzabstand 8 - 10 m

Apfel:

Berlepsch
Cox orange
Geheimrat Oldenburg
Gold parmäne
Gravensteiner
Jacob Fischer
Jacob Level
James Grieve
Jonagold
Kaiser Wilhelm
Klarapfel
Roter Boskoop

Birne:

Alexander Lucas
Boscs Flaschenbirne
Clapps Liebling
Gute Luise
Köstliche aus Charneu
Steirische Weinbirne
Williams Christbirne

Kirschen:

Große schwarze Knorpel
Hedelfinger Riesenkirsche
evtl. Karneol
evtl. Morellenfeuer
evtl. Schattenmorelle

Zwetschen:

Hauszwetsche
The Czar (Pflaume)

0.104 Zwischen Lärmschutzwall und Hofstelle ist, wie im Deckblatt dargestellt, eine Streuobstwiese zu erstellen. Ebenso im Bereich der geplanten Music Hall. Um einen weichen Übergang zur freien Landschaft zu finden, soll die Randbepflanzung locker bzw. durch Gehölzgruppen erstellt werden. Den Geltungsbereich des Deckblattes begrenzt im Norden ein Mischwald. Die Randbepflanzung wird hier zurückgenommen und Gehölzgruppen sowie einzelne Bäume entlang des Weges gepflanzt.

0.105 Den jeweiligen Bauanträgen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizulegen.

0.11 Verkehrsflächen

0.115 Um eine Bodenversiegelung zu vermeiden, sind die geplanten Verkehrsflächen mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten. (Betonpflaster, wassergeb. Decke usw.)

Begründung

zum Deckblatt Nr. 4

Bebauungsplan "Haslinger-Hof"

Die Entwicklung des Betriebes "Haslinger-Hof" als Gaststätten- bzw. Beherbergungsbetrieb, sowie die Angebots-Erweiterung an den Fremdenverkehr, erfordern Baumaßnahmen, die eine 4. Änderung des Bebauungsplanes notwendig machen.

1. Im Norden der bestehenden Anlage soll ein Gästehaus mit 63 Betten entstehen. Das Gästehaus beinhaltet neben einer großen Massagepraxis auch Einrichtungen für Therapie und Erholung wie Kneipp-Graben, Thermal-Whirl, Palmengarten usw.
2. Entlang der ST 2110 wird zum Schutz der vorhandenen bzw. der geplanten Hotelzimmer ein Lärmschutzwall geschüttet. Da die bisher in der Betriebsanlage integrierten Personalzimmer sowie die landwirtschaftlichen Werkstätten und Fahrzeughallen dort nicht mehr tragbar sind, sollen sie entlang des erwähnten Lärmschutzwalles errichtet bzw. ausgelagert werden.
3. Von den zu errichtenden Personalwohnungen entlang des Lärmschutzwalles werden max. 5 Wohnungen fremdenverkehrsgewerblich genutzt.

Die Lärmschutzberechnung erfolgt auf Grundlage der DIN 18005 bzw. der RLS-90. Durch die Grundriss-Orientierung der Aufenthaltsräume nach Norden (lärmabgewandte Seite) sowie durch den Einbau von Lärmschutzfenstern der Klasse 3 nach VDI 2719 können auf der Südseite die geforderte Werte eingehalten werden.

Die 4. Änderung beinhaltet ursprünglich auch die Planung eines Hotelkomplexes sowie eine damit zusammenhängende Musik Hall.

Im Schreiben der Regierung von Niederbayern vom 23.04.96 wurde mitgeteilt, daß Vorhaben in diesen Größenordnungen überörtlich bedeutsam und damit einem Raumordnungsverfahren (§ 1 Ziffer 15 RoV) zu unterziehen sind.

Um Verzögerungen im planungsrechtlichen Fortschritt von Gästehaus, Betriebsanlage und Personalzimmer zu vermeiden, wurden daraufhin der Hotelkomplex und die Musik-Hall aus dem Verfahren genommen.

Ruhstorf, 29.11.1996

HANS WÜRMSEHER
ARCHITEKT
94099 RUHSTORF