



BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN **Gde. Kirchham**

GEMEINDE :	Kirchham
LANDKREIS :	Passau
REGIERUNGSBEZIRK :	Niederbayern

ÄNDERUNG ZUM

BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN **Haslinger Hof**

Entwurf

M 1 : 1000

Deckblatt
Nr. 9

Fassung vom 01.04.2003

Fassung vom 11.06.2003

RUHSTORF/ROTT, DEN 01.04.2003

Verfahrensvermerke

Änderung des Bebauungsplans „Haslinger-Hof“ durch Deckblatt Nr. 9

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Kirchham hat in der Sitzung vom 08.04.2003 die Änderung des Bebauungsplans nach § 2 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Gemeinde Kirchham am 25.04.2003 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplan-Deckblatts Nr. 9 in der Fassung vom 11.06.2003 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.07.2003 bis 21.07.2003 öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplan-Deckblatts Nr. 9 in der Fassung vom 11.06.2003 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 02.07.2003 bis 21.07.2003 beteiligt.
4. Die Gemeinde Kirchham hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 29.07.2003 das Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 9 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.06.2003 als Satzung beschlossen.
5. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 9 wurde im Amtsblatt der Gemeinde Kirchham am 19.08.2003 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Das Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 9 ist damit wirksam in Kraft getreten.

Kirchham, den 15.09.2003

Gemeinde Kirchham

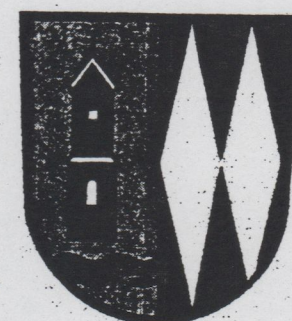
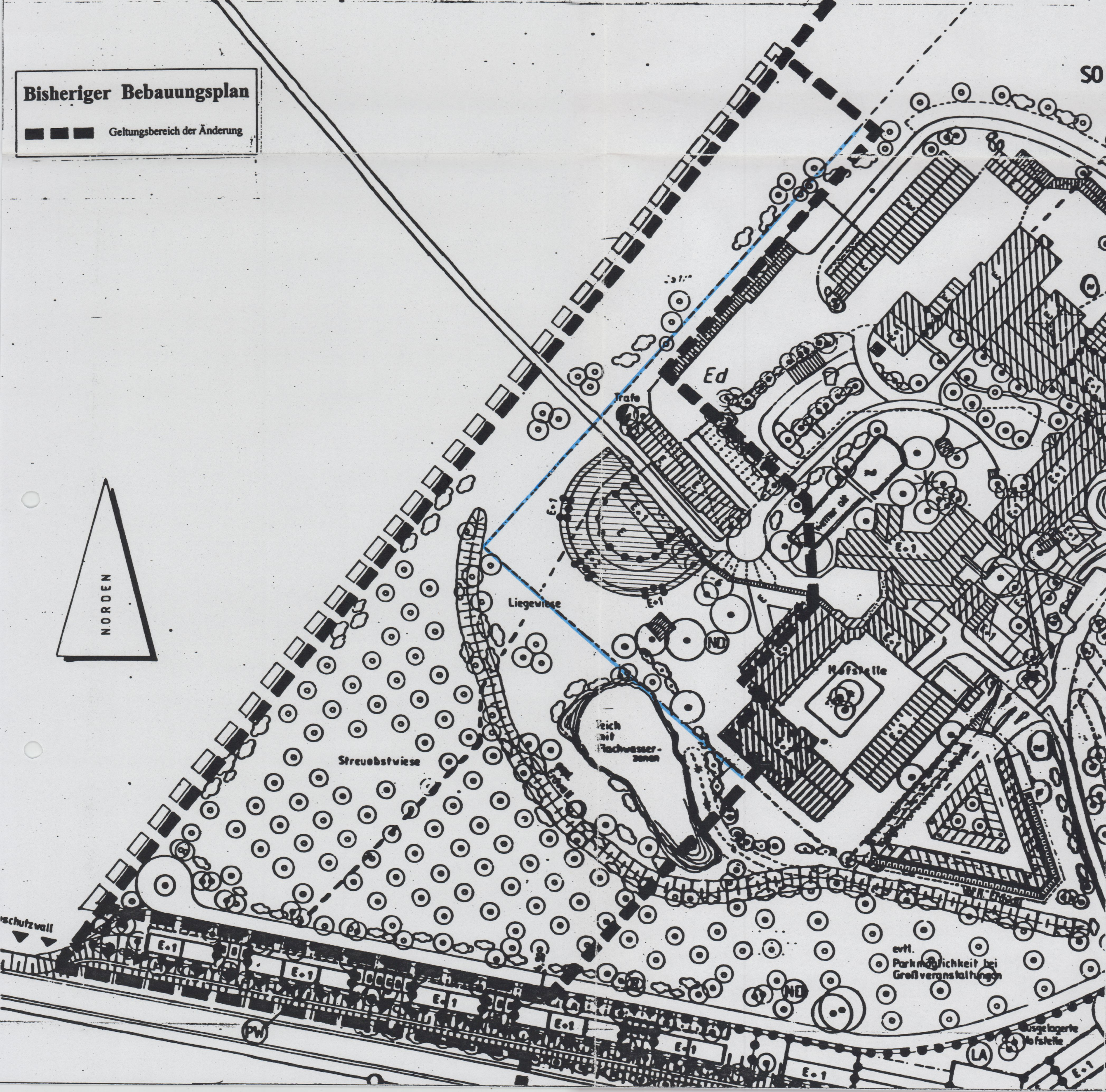
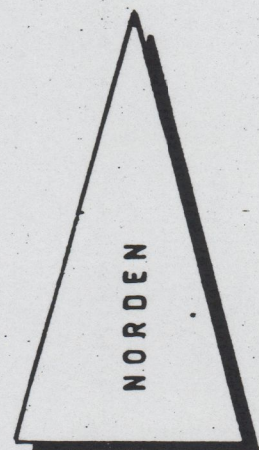

Penninger

1. Bürgermeister



Bisheriger Bebauungsplan

■ ■ ■ Geltungsbereich der Änderung



BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN Gde. Kirchham

GEMEINDE : Kirchham
LANDKREIS : Passau
REGIERUNGSBEZIRK : Niederbayern

ÄNDERUNG ZUM

BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN Haslinger Hof

Entwurf

M 1 : 1000

Deckblatt
Nr. 9

Fassung vom 01.04.2003

Fassung vom 11.06.2003

RUHSTORF/ROTT, DEN 01.04.2003

Bebauungsplan-Änderung

■ ■ ■ Geltungsbereich der Änderung

Gepl. Fortführung
"Wilder Fluss"

Parkdeck II

Wilder Fluss

Ed

Bienenkorb

Feuerwehrzufahrt

Streuobstwiese
ca. 9000 m²

NORDEN

260/8

261/1

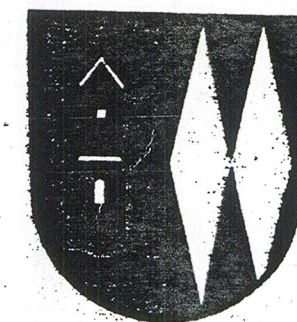
261

261/12

260/7

261/9
Parkplatz

261/11



BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN Gde. Kirchham

GEMEINDE : Kirchham
LANDKREIS : Passau
REGIERUNGSBEZIRK : Niederbayern

ÄNDERUNG ZUM

BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN Haslinger Hof

Entwurf

M 1 : 1000

Deckblatt
Nr. 9

Fassung vom 01.04.2003

Fassung vom 11.06.2003

RUHSTORF/ROTT, DEN 01.04.2003

Bebauungsplan " H a s l i n g e r - H o f "

Fassung vom 11.06.2003

Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

zu 1. Art der baulichen Nutzung

SO Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO
Fremdenverkehr „Haslinger Hof“

8. zeitgemäße Neubauten mit Sonderformen
als Kontrast zur vorh. Hofanlage

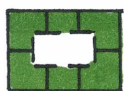
zu 2. Maß der baulichen Nutzung

2.3 ..E+3.. zul. 4 Vollgeschosse

2.4 ..KD... Kuppeldach
Höhe ab FFOK Erdgeschoss bis
Höchstpunkt der Kuppel 18,00 m

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

13.1



Umgrenzung von Flächen für Massnahmen
zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
von Natur und Landschaft
hier: Streuobstwiese

Textliche Festsetzungen

zu 0.3 **Allgemeine Gestaltung**

0.34 Sonderbauformen sind als Gegensatz zur Hofdominante in neuzeitlicher, nutzungsgemäßer Gestaltung zulässig

zu 0.4 **Gestaltung des Geländes**

0.4.5 Einschnitte und Aufschüttungen sind nur in begründeten Fällen mit entsprechenden Höhen- bzw. Tiefenbegrenzungen zulässig

zu 0.5 **Gestaltung der Gebäude**

0.51 Ergänzende Neubauten

0.5.1.3 „Bienenkorb“
Höhe ab FFOK Erdgeschoss bis Kuppelhöhepunkt 18,00 m
(siehe Anlage Schnitt „Bienenkorb“)

0.5.1.4 „Schnecke“
Höhe ab FFOK Erdgeschoss bis Kuppelhöhepunkt 5,70 m
Traufhöhe max. 2,75m
(siehe Anlage Schnitt „Schnecke“)

zu 0.56 **Dächer**

zulässig auch : Kuppelförmig oder gewandelt

zu 0.58 Fassaden

0.584

Blechverkleidung in Form (gewölbt) und Farbe einem Bienenkorb nachempfunden

zu 0.6.2 Parkdeck

0.6.2.1

Die Oberkante des Oberdecks darf max. 1,00 m über dem Urgelände liegen. Zur natürlichen Belüftung wird an den Längsseiten eine Abgrabung von max. 1,25 m zugelassen.

zu 0.10 Grünflächen

0.10.4

Streuobstwiese

Die vorh. Streuobstwiese wird als ökologische Fläche festgesetzt. Sie darf nicht als Liege- oder Freizeitwiese genutzt werden. Die Fläche ist zweimal pro Jahr zu mähen und nicht zu düngen.

Die im Deckblatt dargestellte Fläche beträgt ca. 9000 m². Obstbäume bzw. Obstsorten wurden bereits mit Deckblatt Nr.4 zugelassen. Die Verwendung der Fläche als Ökokonto ist bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen (Detailplan)

1.0 Immissionen

Durch den Einbau von Schallschutzfenstern ist zu gewährleisten, dass die von der Staatsstrasse St 2110 ausgehenden Lärmemissionen soweit vermindert werden, dass innerhalb der geplanten Wohn-, Aufenthalts und Schlafräume die Immissionsrichtwerte von

Tags 35 dB(A) und
Nachts 25 dB(A)

Nicht überschritten werden.

Der Immissionsrichtwert für die Nachtzeit gilt auch dann als überschritten, wenn ein

Messwert den Immissionsrichtwert um mehr als 10dB(A) überschreitet.

Die Richtwerte für den Beurteilungspegel sind auf einen Bezugszeitraum von 16 Stunden während des Tages und die ungünstigste Stunde während der Nacht (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) bezogen.

Zur Einhaltung bzw. Unterschreitung der vorgenannten Immissionsrichtwerte sind ausreichende Schalldämmmaße an sämtlichen Außenhautelementen vorzusehen. Die Festlegung der Schallschutzklassen der Lärmschutzfenster entsprechend der VDI-Richtlinie 2719, hat in enger Zusammenarbeit mit einem schalltechnischen Beratungsbüro zu erfolgen.

Bei der Errichtung von Wohnungen ist ein ausreichender Schallschutz entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 vorzusehen. Man muss sich aber darüber im Klaren sein, dass die Anforderungen der DIN 4109 Mindestanforderungen darstellen und dem Grundsatz der Lärmvorsorge bei Neubauten nicht voll entsprechen. Als Stand der Lärminderungstechnik können hier die unter Ziffer 3.3.2 der VDI-Richtlinie 2058 Bl. 1 genannten Immissionsrichtwerte bei Schallübertragung innerhalb von Gebäuden angesehen werden.

Die Forderung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte von tags/nachts 35/25 dB(A) wird deshalb zwingend vorgeschrieben.

2.0

Grundwasser

Der mittlere Grundwasserstand liegt bei ca- 323,0 ü. NN. Bei einem Schwankungsbereich von 1,0-1,5 m kann der höchste Grundwasserstand auf 324,5m ü. NN geschätzt werden. Bei Bauvorhaben mit Kellern bzw. Tiefgaragen ist diesen Verhältnissen durch entsprechende bauliche Vorkehrungen Rechnung zu tragen.

3.0

Wasserversorgung

Bezüglich der Grundwasserentnahme auf dem Anwesen „Haslinger Hof“ sind die mit Schreiben vom 28.11.2001, Nr. 1.21-4532/PA 130 angeforderten ergänzenden Unterlagen zum Wasserrechtsverfahren durch den Vorhabensträger beim Landratsamt Passau vorzulegen, da eine abschließende Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes aus wasserwirtschaftlicher Sicht erst dann möglich ist.

4.0

Abwasserentsorgung

Wenig bzw. normal verschmutztes Niederschlagswasser von befestigten Flächen (Dächer, Strassen etc.) ist vorzugsweise über Regenwassermulden bzw. -gräben bzw. Böschungen breitflächig zu versickern. Dabei sind die Anforderungen der Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000 (GVBl. S. 30), der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 12.01.2000 (AllMBI S. 84) bzw. des ATV-DVWK Merkblattes M 153 zu beachten.

Für die ordnungsgemäße Entsorgung des Niederschlagswassers ist noch der entsprechende Nachweis durch den Vorhabensträger vorzulegen.

Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die vorgenannten Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden.

Weitere Hinweise

0.18

Oberflächenwasser

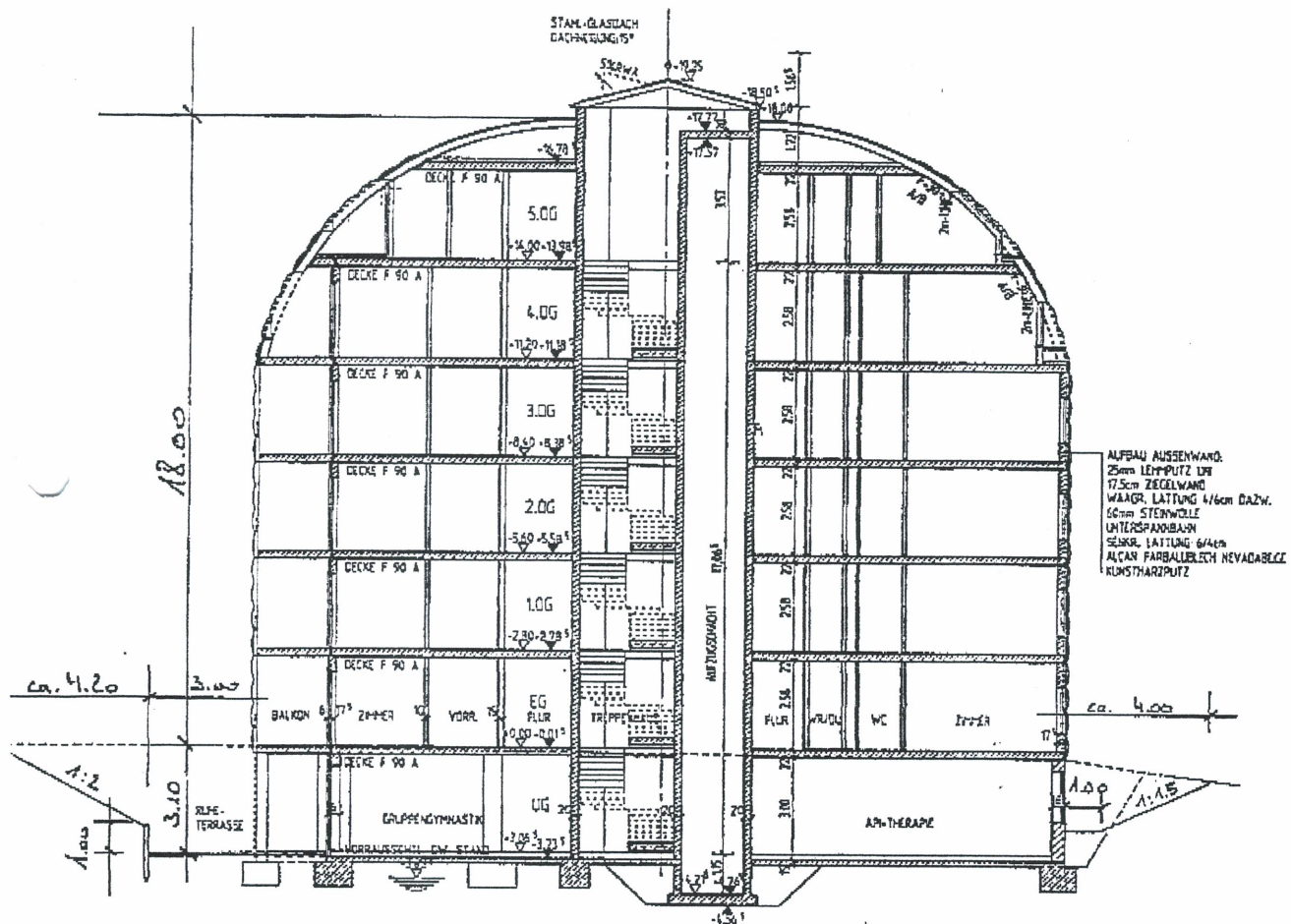
Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Naturnahe Ausbildung von Entwässerungseinrichtungen,
- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken,
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß,
- Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen

Anlage zum Deckblatt Nr.9

Bebauungsplan „Haslinger Hof“

Schnitt „Bienenkorb“



SCHNITT A-A
M. 1:200

Schnitt „Schnecke“



BEGRÜNDUNG

ZUM DECKBLATT Nr. 9

Bebauungs- u. Grünordnungsplan

„HASLINGER HOF „ Gde.Kirchham

1.) Vorhaben

Die Errichtung von zeitgemässen Neubauten mit Sonderformen als Kontrast zur Hofanlage, wurde mit dem Hotel „Obstgarten“ begonnen.

Derartige Sonderformen heben den Hotelbereich von der restlichen Erlebnislandschaft ab und machen diesen noch attraktiver.

Auch der Hotelbau „Wilder Fluss“ unterstreicht diese Art der Landschaftsgestaltung.

Nun soll durch das Hotel „Bienenkorb“ sowie den Seminar- und Frühstücksraum „Schnecke“ ein weiterer Kontrastpunkt gesetzt werden.

Da das Gebäude inmitten der angelegten Obstwiese und in unmittelbarer Nähe des Bienenhauses entsteht, wurde die Bauform als „Bienenkorb“, gewählt.

Der Neubau soll südwestlich der bestehenden Stadelpension auf der FL.NR. 261/12 entstehen und durch einen Verbindungsgang mit der Stadelpension und damit an den Hotelbereich angeschlossen werden.

Der kreisförmige Grundriß ist mit einem Durchmesser von 22 m geplant.

Die Kuppelhöhe ab FFOK Erdgeschoss beträgt ca. 18 m.

Im Untergeschoß sind ca. 300qm für die API-Therapie und Wellness geplant.

Vom Erdgeschoß bis unter die Kuppel entstehen 40 Doppel- u. 6 Einzelzimmer – somit ges. 86 Betten.

Durch die Hotel-Neubauten wird auch eine Erweiterung des Frühstückraumes sowie des Parkplatzes für Hotelgäste notwendig.

Die Erweiterung als „Schnecke“ soll auch als Seminarraum genutzt werden und damit das Angebot des Haslinger Hofes erweitern.

Das geplante Parkdeck soll offen, hell und natürlich belüftet werden. Es besteht aus einem Unter- und einem Oberdeck. Es ist geplant die Stellflächen des Oberdecks scheunenartig zu überdachen, und sie damit in die Umgebung zu integrieren.

2.) Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

2.1 Rechtliche Grundlagen

Nachfolgende Beurteilung erfolgt gem. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bay. Staatsministerium, September 1999).

2.2 Planung (Eingriff)

Als Eingriff ist der Bau des Hotels „Bienenkorb“, die Erweiterung Hotel „Wilder Fluss“, Neubau Seminarraum „Schnecke“ sowie das „Parkdeck II“ anzusetzen.

Mit dem „Bienenkorb“ und der Schnecke wird landwirtschaftlich genutztes Grünland bebaut. Die Flächen für die Erweiterung „Wilder Fluss“ sowie für das „Parkdeck II“ sind derzeit Ackerflächen.

2.3 Kompensation

Durch die Neubauten sind folgende Flächen als Versiegelung zu rechnen:

Hotel „Bienenkorb“ m. Verb.-Gang	470 m ²
Erweiterung Hotel „Wilder Fluss“	350 m ²
Seminarraum „Schnecke“	225 m ²
Parkdeck II	<u>1.600 m²</u>

Daraus ergibt sich eine Eingriffsfläche von 2.645 m²

Nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren ergibt sich folgender Kompensationsbedarf:

Überbaute Fläche auf Gebiet geringer Bedeutung: 2.645 m², Faktor 0,2
Daraus ergibt sich ein Kompensationsbedarf von:

$$2.645 \text{ m}^2 \times 0,2 = 529 \text{ m}^2$$

Der erforderliche Ausgleich kann auf dem Gelände erstellt werden.
Im Süd-Westen des Gebietes wurden bereits im Vorfeld ca. 9.000 Quadratmeter Streuobstwiese hergestellt. Mit dieser Fläche soll die Grundlage eines Ökokontos geschaffen werden, da weitere Baumassnahmen in Zukunft nicht ausgeschlossen werden können.

3.) Umweltverträglichkeitsprüfung

Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes

Die einzelnen Vorhaben bleiben unter dem jeweils vorgegebenen Prüfwert.

Hotel „Bienenkorb“ m. Verb.-Gang	86 Betten	<	100 Betten
Erweiterung Hotel „Wilder Fluss“	64 Betten	<	100 Betten
Seminarraum „Schnecke“	entf.		
Parkdeck II	0,16 ha	<	1 ha

Eine UVP ist daher nicht durchzuführen.

Ruhstorf/Rott, den 01.04.03
Fassung vom 11.06.2003

Architekt Hans Würmseher
94095 Ruhstorf, Postfach 11 26