

Soweit durch nachstehende Festsetzungen nichts Anderes bestimmt wird, gelten die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Bayerwald Familienpark" von 26.03.2014 unverändert. Änderungen durch das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Bayerwald Familienpark" sind nachstehend durch "Felddruck" 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 - PlanVz 90

Erläuterung zur Nutzungsschablone

1	2	1. Art der baulichen Nutzung
3	4	2. Bauweise
		3. Max. zulässige Grundflächenzahl
		4. Max. zulässige Geschosflächenzahl

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1 bis 11 BauNVO)

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: Urberhof

3. Bauweise

(§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB - §§ 22 und 23 BauNVO)

3.5.1	---	Baugrenze
-------	-----	-----------

9. Grünflächen

(§ 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB)

9.1		Grünflächen
-----	--	-------------

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

(§ 9 Absatz 1 Nr. 16 BauGB)

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

(§ 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB)

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

13.2.1		Anpflanzen 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		Anpflanzen 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.
		Pflanzdichten: 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		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		Höhenschichtlinien, 10-m-Abstand, Digitales Geländemodell DGM 5 Bayer, Landesvermessungsamt
17.4		Höhenschichtlinien, 5-m-Abstand, Digitales Geländemodell DGM 5 Bayer, Landesvermessungsamt
17.5		Gebüdeskizze
17.6		Gebüdeskizze, Gebäude unterirdisch.
17.7		Gebüdeskizze, Erhaus unterirdisch.
17.8		Gebüdeskizze 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
- Kassengebäude, Betriebs- und Lagergebäude
- Gebäude für Souvenirverkauf
- Wasserspielplatz
- 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 teilweis zu messen.

FOX	Festgesetzte Fußbodenoberkante von Gebäuden in m ü.NN.
Indoor Halle 2:	430,0 m ü.NN. Zulässig ist eine Abweichung von maximal 30 cm.
TH max	Maximal zulässige Trauthöhe von Gebäuden in m ü.NN.
Indoor Halle 2:	Maximal zulässige Trauthöhe: 439,0 m ü.NN.

FH max	Maximal zulässige Firsthöhe von Gebäuden in m ü. NN
Indoor-Halle 1:	Maximal zulässige Firsthöhe: 431,0 m ü.NN.
Indoor-Halle 2:	Maximal zulässige Firsthöhe: 441,5 m ü. NN

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: Bei untergeordneten Anbauten sowie Kleingebäuden (Kassen, Souvenir u. a.) 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 Metalldachdeckungen 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 Baumschulerzeugnisse in Bayern) von "Wuchsgebiet 5".

Bei den Baumarten, die dem Forstvermehrungsgesetz unterliegen (Zusatz: FoVG) wird Ware aus folgenden ökologischen Grundeinheiten akzeptiert: 26 - Frankenwald, 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	- Spitz-Ahorn	(FoVG)
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn	(FoVG)
Alnus glutinosa	- Schwarz-Erle	(FoVG)
Betula pendula	- Weiß-Birke	(FoVG)
Betula pubescens	- Moos-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)

Liste 2. Bäume 2. Wuchsordnung:

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

Prunus avium	- Vogel-Kirsche	(FoVG)
Prunus padus	- Traubenkirsche	(möglichst im Nahbereich gewonnenes Material)
Pyrus pyrastra	- Holz-Birne	(möglichst im Nahbereich 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	- Einfachhaariger Roter Hartleig (nur diese Unterart zulässig)
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus laevigata	- Zweigfingiger Weißdorn
Crataegus monogyna	- Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus laevigata bevorzugen!)
Daphne mezereum	- Seidelbast
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Prunus padus	- Traubenkirsche
Frangula alnus	- Faulbaum
Juniperus communis	- Heidewacholder
Prunus spinosa	- Schliehe
Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Salix aurita	- Ohrchen-Weide
Salix cinerea	- Asch-Weide
Salix repens ssp. repens	- Kriech-Weide (nur Wälderkanäle aus dem Nahraum 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:	Gravensteiner, Danziger Kantäpfel, Maunzenapfel, Winterambur, Eberles Mostapfel, Erbchohofer, Mostapfel, Roter Eberapfel
Birnen:	Kirchensaler Mostbirne, Gelbmäster, Oberösterreich Weinbirne, Schweizer Wasserbirne
Kirschen:	Große Prinzessinkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders Späte
Zwetschgen:	Knorpekkirsche, Hauszwetschge, Bühler Frühzwetschge

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

23. Spezieller Artenschutz

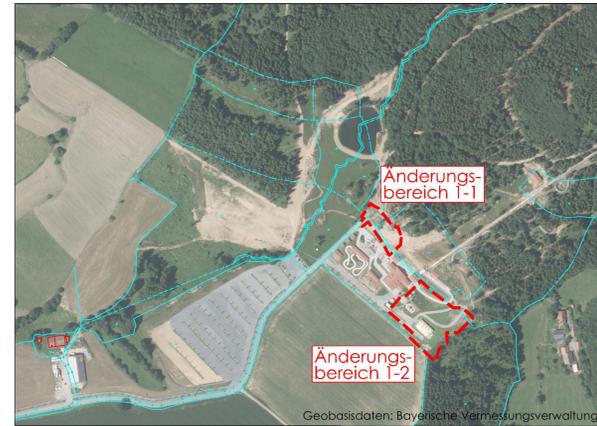
23.1	Maßnahmen zur Konfliktvermeidung:
23.1.1	Die Rodung von Gehölzen ist außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen (gem. Bestimmungen § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG).
23.1.5	Der potenzielle Lebensraum von Zaunleiche am Südwandrand des Planungsgebietes 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

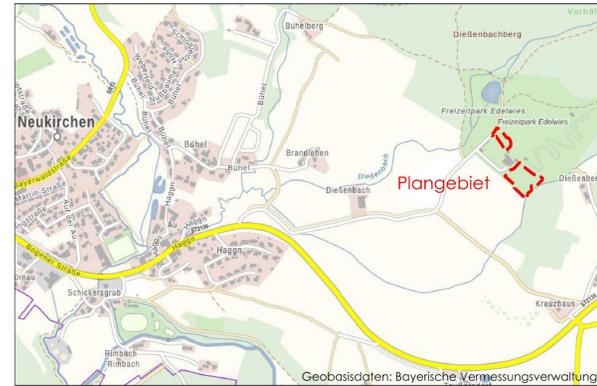
Für den Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft durch die Änderung durch Deckblatt Nr. 1 wird nachfolgende Kompensationsfläche festgesetzt:

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.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1 : 5.000



ÜBERSICHTSLAGEPLAN



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



Architekten - Ingenieure GmbH

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

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN ZUM DECKBLATT Nr. 1 vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan "Bayerwald Familienpark"

PLANART	PLANNUMMER	
Vorhaben- und Erschließungsplan	VE 1.0	
BAUORT PROJEKT	PROJEKTNUMMER	
Gemeinde Neukirchen Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan "Bayerwald Familienpark" - DECKBLATT NR. 1 -	2019-116	
VORHABENTRÄGER	LANDWIRTSCHAFT STADT	
Edelweis Freizeit GmbH Diesenbach 3 94362 Neukirchen	Straubing-Bogen	
	REGIERUNGSBEZIRK	
	Niederbayern	
DARSTELLUNG	MAßSTAB	
Vorhaben- und Erschließungsplan	1:1.000	
	95 x 58 cm	
BEARBEITET	GEZEICHNET	DATUM
al	al	22.04.2021