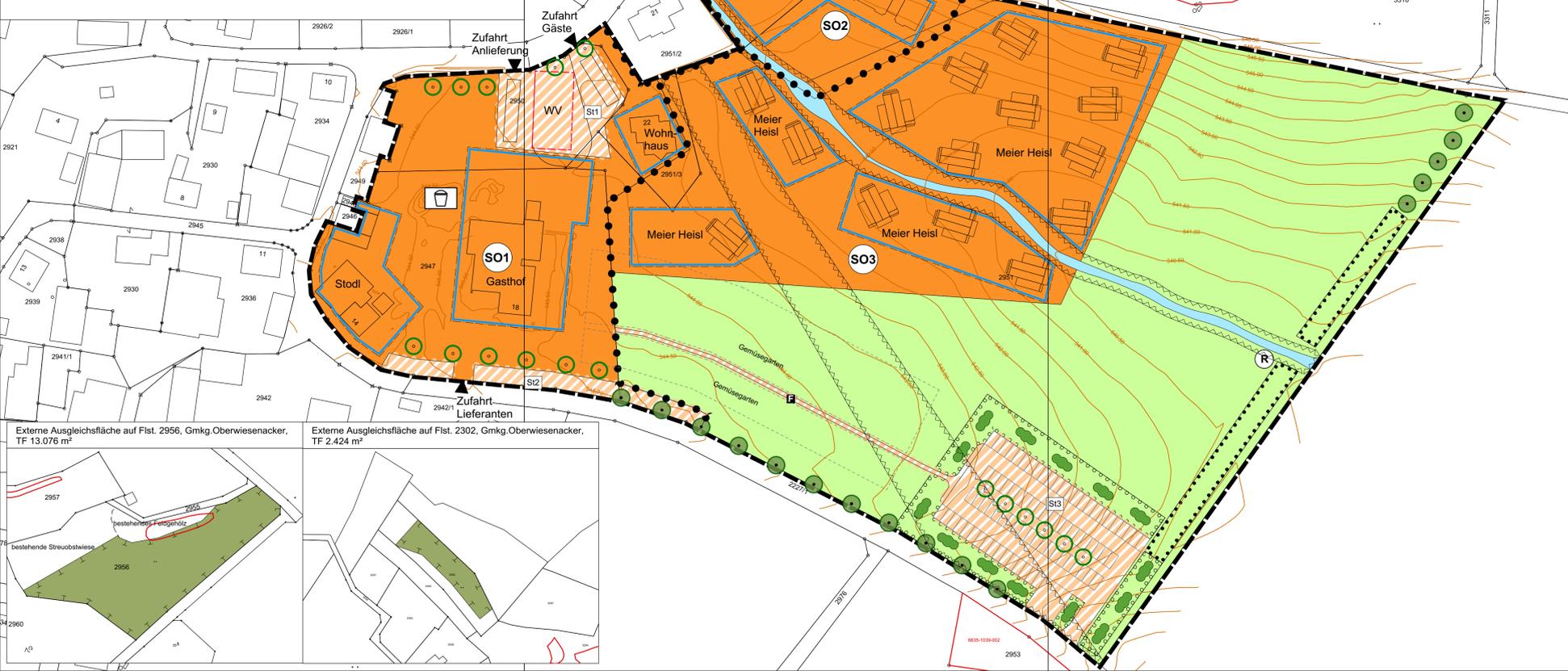


Die Gemeinde Pilsach erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) diesen Bebauungsplan als Satzung.



A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

SO Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung "Hotel"

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

3. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

private Grünfläche

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 = Private Parkplätze mit Nr.
 = Privater Fußweg

5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Vegetationsbeständen
 zu erhaltender Baum
 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 Pflanzgebot Laubbäume
 Pflanzgebot Baum-/Strauchhecke

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 Nebenanlagen (Sauna, WW = Wärmeversorgung)

Hinweise

Biotope lt. amtll. Kartierung LfU mit Nummer
 Höhen in m ü. NN

E. Hinweise

- Denkmalpflege**
Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.
- Auf Emissionen aus der Landwirtschaft wird hingewiesen.
- Wegequerungen im für den Oberflächenabfluß freizuhaltenen Bereich dürfen den Abfluß nicht behindern.
- Hinweis bzgl. der Zugänglichkeit von DIN-Vorschriften, Richtlinien, Regelwerken etc. hier zu Festsetzung B.1.2: Die DIN 45691, auf die die Festsetzungen des Bebauungsplanes verweisen, kann im Rathaus der Gemeinde Rückersdorf, Baumt, während der allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom hat durch Auslage in der Zeit vom bis stattgefunden.

Zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekannt gemacht.

Zum Entwurf (der Änderung) des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis erneut beteiligt.

Der Entwurf (der Änderung) des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurde mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekannt gemacht.

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

(Siegel) Gemeinde Pilsach, den

Adolf Wolf
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wurde am gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

(Siegel) Gemeinde Pilsach, den

Adolf Wolf
Erster Bürgermeister

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Sondergebiet Erholung (§ 10 BauNVO)
Zweckbestimmung Hotellerie/Gastronomie/Gästepflege
Zulässig sind ausschließlich der Zweckbestimmung des Sondergebiets dienende Anlagen, im SO 1 einschließlich Betriebswohnungen bzw. Wohngebäude für Aufsichtspersonal.
Im SO 1 sind zulässig: Hotel, Gastronomie, Freischankflächen, Wärmeversorgung.
Im SO 2 sind zulässig: Hotel, Badehaus, Swimming-Pool, Sauna mit Freibereichen.
Im SO 3 sind zulässig: max. 15 Ferienhäuser, Swimming-Pool.
Zugang zu Badehaus und Swimming-Pool haben nur Hotelgäste. Der Zweckbestimmung dienende Nebenanlagen sind grundsätzlich zulässig. Im SO3 ist kein dauerhaftes Wohnen zulässig.

1.2 Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
Die GRZ beträgt im SO 1 und im SO 2 0,6, im SO 3 0,2. Dabei darf die Grundfläche der Ferienhäuser im SO3 je max. 150 qm (ohne Terrasse) betragen.

2.2 Zahl der Vollgeschosse
Im SO 3 ist nur ein Vollgeschoss zulässig.

2.3 Zulässige Grundfläche (GR) (§ 19 Abs. 2 BauNVO)
Innerhalb der privaten Grünfläche wird die überbaubare Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO auf insgesamt max. 100 qm festgesetzt. Die zusätzliche überbaubare Grundfläche durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (befestigte Nebenflächen, Wege etc.) wird auf max. 1.500 qm festgesetzt. Auf Festsetzung B.4.1 wird verwiesen.

2.4 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die maximale Höhe (H) der Gebäude beträgt im SO 1 und SO 2 11,5 m, im SO 3 7,0 m. Die Wandhöhe im SO 3 beträgt max. 3,40 m. Gemessen wird jeweils von der Geländeoberkante am höchsten Schnittpunkt des Gebäudes mit dem vorhandenen Gelände bis zum höchsten Punkt der baulichen Anlage. In der privaten Grünfläche sind Gebäude bis max. 3,0 m Gebäudehöhe zulässig (siehe auch B.4.1).

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. BauNVO)
Geringfügige Überschreitungen für untergeordnete Bauteile bis zu 3 m sind zulässig. Nebenanlagen und einzelne Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Private Grünflächen
Zweckbestimmung: private Parkanlage.
Die private Grünfläche ist durch Umwandlung des Ackers in extensiv genutztes Grünland bzw. Anlage von Gewässern naturnah zu gestalten. Sie ist zu mind. 10 % mit

standortheimischen Gehölzen zu begrünen. Gemäß Planzeichnung zu erhaltende Einzelbäume und Vegetationsbestände dürfen auf dieses Begrünungsgebot angerechnet werden. Mind. 10 % der Grünfläche sind nur spät zu mähen (ab 1.8.), keine Düngung oder Pflanzenschutz, das Mähgut ist abzufahren. Bauliche Anlagen (z.B. wassergebundene Wege, Bänke, Pavillon, Gewächshaus etc.) sowie Ruhe- und Spielbereiche sind in untergeordnetem Maße zulässig, soweit sie der Zweckbestimmung der Grünfläche als extensiv genutzte Parkanlage entsprechen. Der zulässige Flächenumfang ist unter B.2.2 geregelt.

5. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Parkplätze) (§ 9 Abs. 1 Nm. 11 BauGB)

5.1 Stellplatz St1 darf nur als Stellplatz für Mitarbeiter oder Hotelgäste genutzt werden. Hier ist keine nächtliche Nutzung zulässig. Garagen/Carports sind zulässig. Stellplatz St 2 darf nur von Hotelgästen oder tagsüber von Gasthausbesuchern genutzt werden. Stellplatz St 3 dient Mitarbeitern, Tagesgästen und Gasthausbesuchern sowie Bussen. Hier sind Abgrabungen bis zu 3 m zulässig.

6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nm. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Zuordnung von externen Ausgleichsflächen
Dem Eingriff durch die geplanten Anlagen wird eine Teilfläche von 13.074 qm der Fl.Nr.2956 Gmkg. Oberwiesenacker als externe Ausgleichsfläche zugeordnet. Als Entwicklungsziel wird die Pflanzung einer Streuobstwiese aus Hochstämmen und extensiv genutztes Grünland mit einjährigen Brachstreifen festgesetzt (siehe Plan in der Begründung). Zusätzlich wird eine Teilfläche von 2.424 qm der Fl.Nr. 3302 Gmkg. Oberwiesenacker als externe Ausgleichsfläche zugeordnet. Als Entwicklungsziel wird lichter Kiefernwald und die Entwicklung magerer Gras-Kraut-Säume festgesetzt. Die genaue Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen ist der Begründung zu entnehmen.

6.2 Pflanzgebote für Bäume
Im Bereich der Pflanzgebote sind standortheimische mittel-großkronige Laubbäume lt. Liste in der Begründung als Hochstamm, Mindestqualität StU 12/14 zu pflanzen. Die Standorte sind nicht lagegebunden, Standortverschiebungen sind unter Beibehaltung des grundsätzlichen Begrünungskonzepts zulässig.

6.3 Die Flächen mit Pflanzgeboten für Baum-Strauchhecken sind mit geschlossenen mind. 3-reihigen freiwachsenden Hecken aus standortheimischen Gehölzen (Pflanzraster 1 x 1,5 m) zu bepflanzen.

6.4 Zu erhaltende Einzelbäume und Vegetationsbestände
Die gemäß Planzeichnung zu erhaltenden Einzelbäume und Vegetationsbestände sind vor baulichen Eingriffen zu schützen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

6.5 Artenschutzmaßnahmen/CEF-Maßnahmen
Rodungen und Baufeldberäumung sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Sofern dies nicht möglich ist, ist nachzuweisen, dass keine Brutvögel betroffen sind

6.6 Minimierung der Versiegelung
Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden (Schotter, Schotterterrassen, Rasenpflaster). Dies gilt insbesondere für Befestigungen innerhalb der Grünfläche. Die Anforderungen im Karst sind aber zu beachten.

6.7 Versickerung/Regenwasserbewirtschaftung
Das unverschmutzte Oberflächenwasser im SO 2 und SO3 ist vor Ort flächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Die Anforderungen im Karst sind zu beachten. Eine Ableitung in die Kanalisation oder auf Nachbargrundstücke ist nicht zulässig. Im Osten der Grünfläche ist eine naturnahe Rückhaltefläche herzustellen.

7. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

7.1. Bestehender Betrieb auf der Teilfläche SO1
Zur Einhaltung der im Abschnitt 7.2 Emissionskontingente tags und nachts für den bestehenden Betrieb auf der Teilfläche SO1 sind folgende Maßnahmen erforderlich:

7.1.1. Innenpegel
Im Veranstaltungsgebäude „Stodl“ darf während des gesamten Betriebes ein mittlerer Innenpegel (einschließlich Zuschläge für Impulsaltigkeit) von $L_{AFT,eq} = 90$ dB(A) nicht überschritten werden. Gegebenenfalls ist dieser durch Einstellungen und Verplomben des Limiters (Lautstärkebegrenzer) zu gewährleisten.
7.1.2 Schalldämm-Maße der Außenbauteilkonstruktionen
Die Außenbauteilkonstruktionen des Veranstaltungsgebäudes „Stodl“ müssen folgende Mindest-Schalldämm-Maße aufweisen:

Bauteil	bewertetes Schalldämm-Maß (dB)
	$R_{w,R}^{1)}$
Fenster	40
Eingangstür und Schieberotz (Holz)	40
Wände mit Holzschalung	45
Decke zum Dachraum	40
Windfang/Schleuse im Eingangsbereich	40

¹⁾ Die aufgeführten Rechenwerte der Schalldämm-Maße sind im fertig eingebauten Zustand am Bau zu gewährleisten.

7.1.3 Organisatorische Maßnahmen

- Sämtliche Fenster im „Stodl“ sind im Nachtzeitraum während des gesamten Betriebes geschlossen zu halten.
- Bei Veranstaltungen ist grundsätzlich dafür Sorge zu tragen, dass die Eingangstüren zwischen Veranstaltungsraum und Außenbereich, mit Ausnahme bei aus- und eingehenden Personen, geschlossen ist.
- Die „Raucherecke“ ist im Bereich des Ein-/Ausgangs des „Stodls“ vorzusehen.
- Die Nutzung des Parkplatzes „St1“ im Norden der Teilfläche SO1 ist ausschließlich im Tagzeitraum für die Mitarbeiter und die Hotelgäste zulässig.
- Die Nutzung des Parkplatzes „St2“ an der Innerortsstraße im Süden der Teilfläche SO1 ist ausschließlich für die Hotelgäste und nur im Tagzeitraum für die Gaststätten Gäste zulässig.
- Die Nutzung der Außenbewirtschaftungsfläche der Gaststätte ist während des regulären Betriebes bis maximal 22.00 Uhr zulässig.
- Auf ein angemessenes Verhalten der Gäste im Freien sowie ruhiges und zügeltes Verlassen des Betriebsgeländes, insbesondere im Nachtzeitraum, muss vom Personal des Gasthofes geachtet und hingewiesen werden.

7.2. Emissionskontingente
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente $LEK_{i,k}$ nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	Emissionskontingent $LEK_{i,k}$ in dB	
	tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr)	nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr)
SO 1	60	49
SO 2	60	46
SO 3	60	41

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Die maßgeblichen Bezugsflächen für die Umrechnung der betrieblichen Schalleistungspegel sind die im Plan gekennzeichneten Teilflächen des Sondergebietes mit

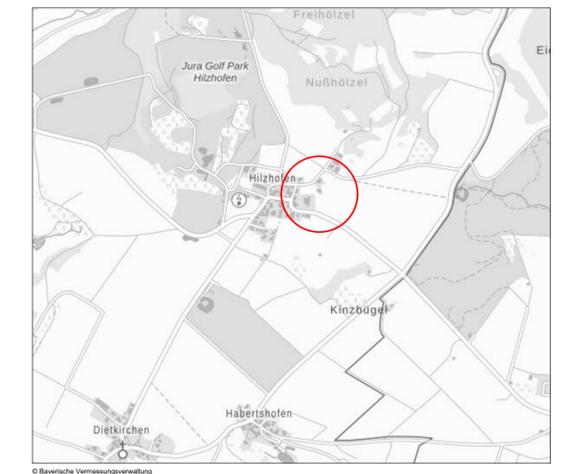
Teilfläche SO1	A = ca. 13.275 m2
Teilfläche SO2	A = ca. 4.371 m2
Teilfläche SO3	A = ca. 16.317 m2

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

7.3 Technische Anlagen sind grundsätzlich nach dem Stand der Technik zu planen. Tonhaltige Geräuschanteile, insbesondere bei tiefen Frequenzen unter 100 Hz, sind unzulässig. Sofern an den Immissionsorten tonhaltige Geräuschanteile im Ausnahmefall nicht vermeidbar sind, ist dies durch einen Zuschlag gemäß TA Lärm gesondert zu berücksichtigen.

C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. BayBO)

- Dachform**
Satteldach, Flachdach, Pultdach, im SO 3 Hauptgebäude nur Satteldach. Dachneigung bis 45°. Dachfarbe beim Satteldach und Pultdach rot bis rotbraun, grau. Dachbegrünung oder Photovoltaikanlagen sind zulässig, bei Nutzung von Fotovoltaikanlagen ist die Dacheindeckung farblich anzupassen.
- Fassadengestaltung**
Die Gebäude sind mit einem ruhig wirkenden Außenputz zu versehen oder aus Naturstein, in Holzbauweise, auch verkleidet oder verglast, auszuführen.
- Einfriedungen**
Einfriedungen sind in transparenter Ausführung mit Drahtgeflecht oder aus Holz bis max. 1,20 m Höhe zulässig. Lediglich im Bereich der Sauna im SO2 ist eine Stützmauer an der Grundstücksgrenze mit einer Höhe von 1,2 m zulässig.
- Werbeanlagen**
Werbeanlagen dürfen nur innerhalb der Teilfläche SO1 errichtet werden.



Vorhabensträger:
Landgasthof Meier
Hilzhofen 18
92367 Hilzhofen

Entwurf

Gemeinde Pilsach
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Sondergebiet Hotel Hilzhofen"

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / lb
datum: 13.02.2020 ergänzt:

TEAM 4 Bauernschmitt • Enders • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 nürnberg odenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de