

A PLANZEICHNUNG



B Erläuterung der Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung	
1.1	SO Sondergebiet nach §10 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung	
2.1	z.B. II max. zulässige Zahl der Vollgeschosse nach Planeintrag
2.2	z.B. WH _{1,max} 5,6m max. zulässige Wandhöhe, traufseitig nach Planeintrag
3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	
3.1	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
3.2	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen
3.3	Stellplätze
3.4	Spielplatz
4. Verkehrsflächen	
4.1	Straßenverkehrsfläche, privat
4.2	Verkehrsfläche, besondere Zweckbestimmung, private Gehwege
5. Flächen und Maßnahmen Naturschutz und Landschaftspflege	
5.1	Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten Standort im Umkreis von 5m variabel
5.2	Baum zu erhalten
5.3	Umgrenzung von Flächen zum Erhalt des Bewuchses
5.4	Fläche für Bepflanzungen
6. Sonstige Planzeichen	
6.1	Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Deckblattänderung
6.2	Flächen für Entsorgung des gesammelten Regenwassers (Rückhalt, Ableitung,...)
6.3	Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes Immissionsschutzgesetzes (Schallschutzwand)

C Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

z.B. 7	1	Flurstücksgrenze, Flurnummer
2	2	bestehendes Gebäude
3	3	Höhenrichtlinie natürliches Gelände mit Angabe in Meter ü. NN
4	4	vorgeschlagene Grenze eines Baugrundstücks
5	5	Sichtfläche
6	6	Maßzahl in Meter
7	7	Freifläche im SO
8	8	Bereich in dem der rechtskräftige Bebauungsplan nicht geändert wird
9	9	Entwässerungsgraben/ Wiesengraben
10	10	Transformator

D FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der baulichen Nutzung**
 - Festgesetzt ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Campingplatz, Wellness und Gastronomie gemäß § 10 BauNVO. Der Campingplatz dient der temporären touristischen Nutzung. Eine Dauernutzung wird auf maximal 30% beschränkt. Folgende bauliche Nutzungen sind allgemein zulässig:
 - Stellplatzflächen für Wohnwagen (mit PKW), Wohnmobile und Mobilhomes und "Dauercamper"
 - Empfangs- und Verwaltungsgebäude (Rezeption)
 - Sanitärgebäude (WC's, Duschen, ...)
 - Wellness-, Sport- und Ruheräume
 - das Gebiet versorgende kleine Verkaufsflächen (Kiosk ...)
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Garagen-, Geräteabstell- und Technikräume
 - Freiflächen für Freizeitaktivität, Spiel und Sport sowie für Freiluftveranstaltungen
 - Nebenanlagen nach §14 (1) und (2) BauNVO.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Grundfläche: zulässige Grundfläche im Sinne §19 BauNVO ist der Flächeninhalt der durch Planzeichen B.3.1 und B.3.2 festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen
 - Zulässige Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze nach Planeintrag.
 - Wandhöhe maximal (WH_{max}): z.B. 5,0 m nach Planeintrag. Die zulässigen Wandhöhen werden gemessen von der OK Fußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
- Baugrenzen, überbaubare Flächen**
 - Untergeordnete Gebäudeteile dürfen bis zu einer Tiefe von 1,5 m über die Baugrenze hervortreten. Brandschutztechnische Bestimmungen und abstandsrechtliche Bestimmungen bleiben hiervon unberührt.
- Gebäudegestaltung**
 - Hauptbaukörper: Satteldach (SD), Ziegel- oder Blechdeckung, 27°- 42°
Anbauten: Pultdach (PD), Ziegel- oder Blechdeckung, 12°- 27°
Nebengebäude: Satteldach (SD), Ziegel- oder Blechdeckung, 27°- 42°
Hauptfirstrichtung: jeweils gemäß Planeintrag
- Verkehrsflächen und Stellplätze**
 - Stellplätze sind innerhalb der dafür durch Planzeichen dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Sie sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen: z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengitter o.ä.
 - Wege im freien Gelände sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
- Immissionsschutz**

Die Ergebnisse und Empfehlungen der schallschutztechnischen Untersuchung sind zu beachten.

 - Vor der Betriebszielenerweiterung und des damit einhergehenden Veranstaltungsbetriebs des Huckenhamer Stadels zur Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) sind die in B 6.3 dargestellten aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände oder Carports) in Richtung Osten bzw. Nordosten geschlossen und mit einer Mindesthöhe von 2,5 m über Gelände zu errichten. Die Ausführung muss unabhängig des Materials fugendicht und witterungsbeständig sein und dabei eine Luftschalldämmung von mindestens 20 dB aufweisen.
- Grünordnung**
 - Mindestqualität festgesetzter Bepflanzungen bei Bäumen H 3xv 16/18; bei Einzelbäumen Pflanzung in mindestens 10 m² offenen Wurzelraum und mind. 16 m² durchwurzelbare Fläche; ausnahmsweise sind im Parkplatzbereich auch luftdurchlässige Baumscheiben zulässig.
Mindestqualität festgesetzter Bepflanzung bei Heistern 2xv 100-150 cm.
Mindestqualität festgesetzter Bepflanzungen bei Sträuchern 2xv 60-100 cm.
Pro 100 m² PKW-Stellplatz, Aufstellfläche für Campingwagen, Wohnmobile, mobile-homes etc. ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Der konkrete Standort kann abgestimmt auf die Aufstellfläche variieren.
 - In Flächen nach Planzeichen 5.4 ist eine mindestens zwei-reihige Baum-Strauchhecke mit 20% Bäumen als Heistern und 80% Sträuchern zu in einer Dichte von einer Pflanze je 4 m² in einem Abstand von 1x1,5 m zu pflanzen.
 - In Flächen nach Planzeichen 5.3 sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Zur Sicherstellung der Funktionsfähigkeit der Rückhaltebecken und der Entwässerungsgräben sind regelmäßige Pflegeschnitte zulässig.

F HINWEISE DURCH TEXT

- Freiflächengestaltungsplan:**

Zur Beurteilung von Vorhaben nach diesem Plan sind regelmäßig u.a. folgende Angaben als Bestandteile des Baugesuchs notwendig: Zu- / Abfahrten und Stellplätze, Rasenflächen, gärtnerisch angelegte Flächen, mit Bäumen und Sträuchern beplante Flächen, anderweitig nicht dargestellte versiegelte und überbaute Flächen, Geländeschnitt des vorhandenen und des künftigen Geländes, Zugänge / Zufahrten und Bewegungs- und Aufstellflächen für die Feuerwehr.
- Grundwasser:** Die Speisung des Badeteiches und des Tauchbeckens an der Sauna erfolgt durch Hangschichtwasser sowie durch eine Wasserentnahme aus dem ersten Grundwasserstockwerk.
Die Wasserentnahme ist auf 3 l/s zu beschränken.
Überschüssiges Hangwasser ist dem südlichen Quellgraben zuzuleiten.
Überlaufwasser aus Badeteich und Tauchbecken sind vor Einleitung in das Fließgewässer durch einen Bodenfiter zu reinigen.
Artesisch gespanntes Grundwasser darf nicht angetastet werden. Die Einleitung von Abwasser aus dem Tauchbecken in das öffentliche Kanalsystem ist mittels einer Zählvorrichtung zu erfassen.
Einleitungen aus dem Regenrückhaltebecken sind mit Rasengittersteinen o.ä. zu sichern.
- Fließgewässer 3. Ordnung:** Die vorhandenen Gräben sind naturnah auszubauen. Eine eigenständige Entwicklung durch die Gewässerdynamik ist auf mind. 30% der Länge zuzulassen. Eine Beschattung mit gebietstypischen Ufergehölzen ist vorzunehmen. Als mineralische Hilfsstoffe sind ausschließlich Rohstoffe aus dem Isar-Inn-Hügelland zugelassen. Einleitungen sind so zu gestalten, dass das Fließgewässer quantitativ und qualitativ nicht beeinträchtigt wird. Einleitungen aus dem Regenrückhaltebecken sind mit Rasengittersteinen o.ä. zu sichern.
- Oberflächenwasser:** Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist soweit möglich zu versickern.
Abfließendes Niederschlagswasser ist soweit zurückzuhalten, dass bei einem Bemessungsniederschlag von 35 mm/h der Abfluss maximal 5 l/s und Hektar beträgt. Oberflächenwasser aus vollversiegelten Verkehrsflächen ist vor der Einleitung in Fließgewässer 3. Ordnung einem Regenrückhaltebecken mit Bodenpassage zuzuführen.
- Nutzwasser:** Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die Trinkwasserversorgung der Gemeinde Bayerbach. Nicht fäkalbelastetes Grauwasser (Abwasser aus Dusche, Stellplatz ...) wird in eine Pflanzkläranlage zu Zweitwasser für Nutzung aufbereitet, die keine Wasserqualität nach Trinkwasserverordnung erforderlich macht. Überschüssiges Grauwasser ist über die Kläranlage der Gemeinde Bayerbach zu entsorgen und mittels einer Zählvorrichtung zu erfassen. Regenwasser kann für die Nutzungen, die keine Wasserqualität nach der Trinkwasserverordnung erforderlich macht, aufzufangen und genutzt werden.
- Abwasser:** Die Entsorgung des fäkalbelasteten Abwassers erfolgt durch Anschluss an die Kläranlage Bayerbach. Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt über das bestehende Graben- und Leitungsnetz mit den vorhandenen Wasserrückhalteeinrichtungen.

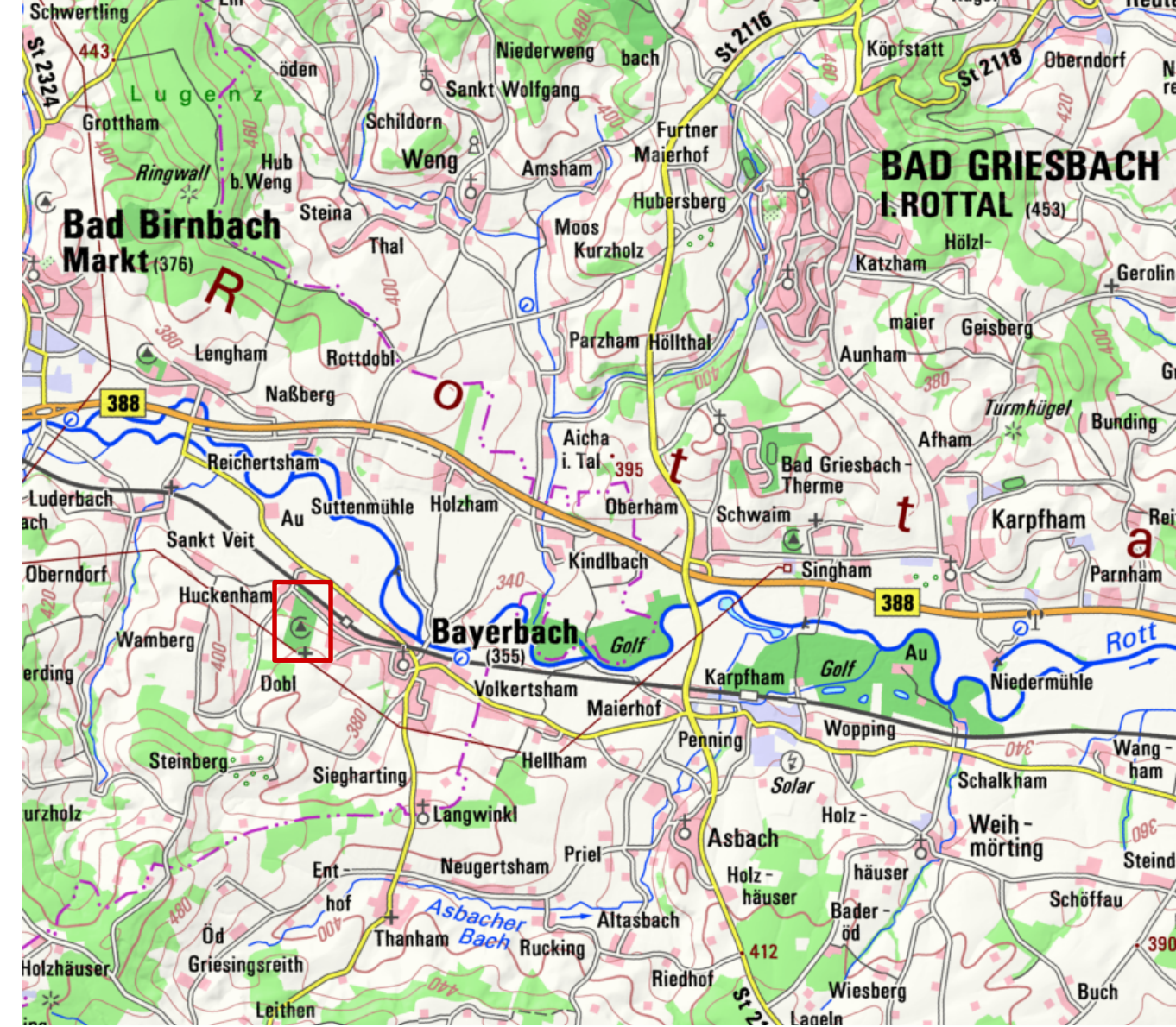
G Präambel

Die Gemeinde Bayerbach im Landkreis Rottal-Inn erlässt aufgrund
- der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanzV), in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als **Satzung**.

H Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat Bayerbach hat in der Sitzung vom 05.02.2025 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Vital-Kurcamping Bayerbach" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.02.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.02.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Bayerbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
Gemeinde Bayerbach, den
- Günter Baumgartner (Erster Bürgermeister)
- Ausgefertigt
Gemeinde Bayerbach, den
- Günter Baumgartner (Erster Bürgermeister)
- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Vital-Kurcamping Bayerbach" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
Gemeinde Bayerbach, den
- Günter Baumgartner (Erster Bürgermeister)

I ÜBERSICHTSLAGEPLAN



ENTWURF

C 05.02.2025 Entwurf überarb.		spha
NR.	DATUM	ART DER ÄNDERUNG
Gemeinde Bayerbach		VON
Bebauungsplan und Grünordnungsplan Vital Kur-Camping Bayerbach		
PLANGRUNDLAGE: DFK: Stand Februar 2025 Höhenlinien: Landesvermessungsamt, Stand Februar 2025		
Passau, den		
Spörl (Planverfasser)		
PROJEKTNUMMER	DATENNAME	3487.vwv
MASSSTAB	PLAN-NR.	L_BP

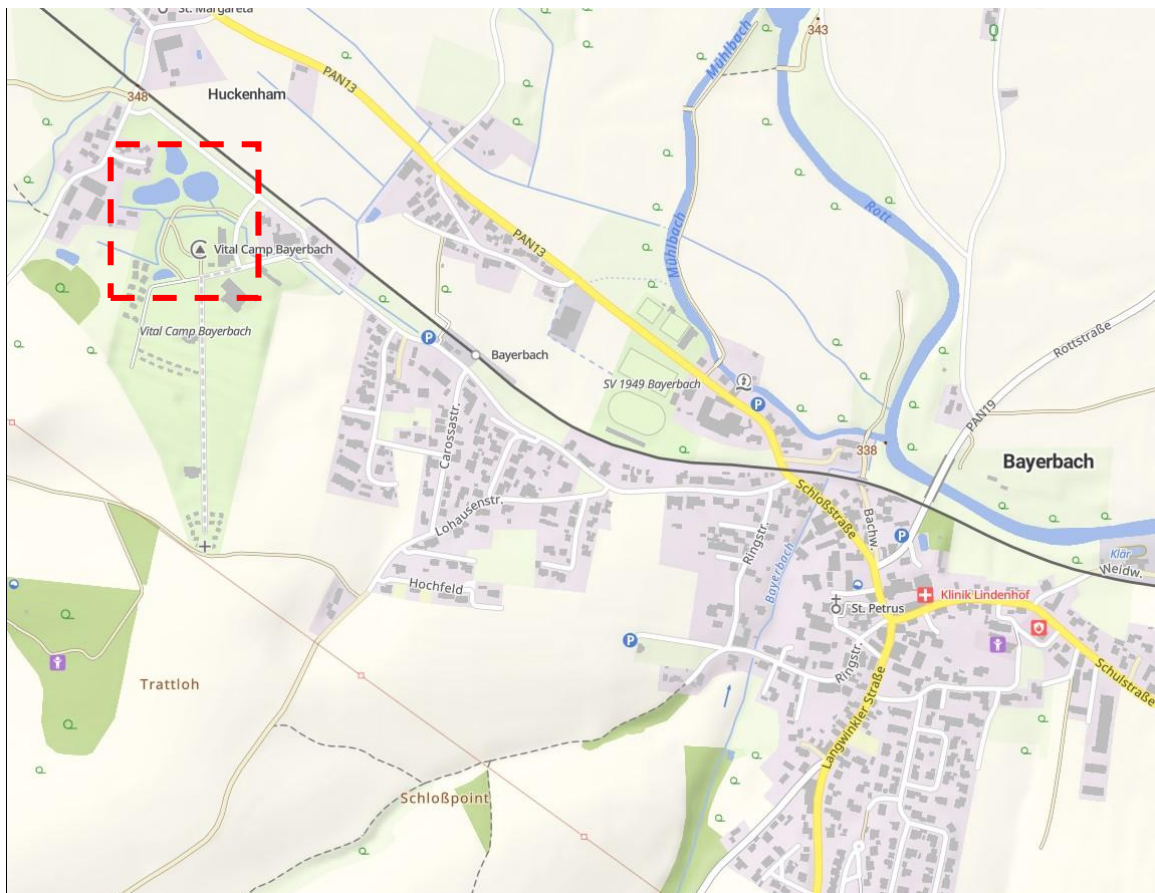


Gemeinde Bayerbach

Bebauungsplan / Grünordnungsplan
„Vital Kur-Camping Bayerbach“ Deckblatt 6

Begründung **ENTWURF**

Übersichts-Lageplan (nicht maßstäblich)



Bearbeitungsvermerke:

Bericht Nr. 3487_Begr

Index

a

05.02.2025

G+ZS

GARNHARTNER + SCHÖBER + SPÖRL

Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Dipl.-Ing.e

94469 Deggendorf, Böhmerwaldstraße 42. fon 0991/4028 fax 4633

Bauleitung: Deggendorf, Perlasberger Straße 3, fon 0991/382308

Büro Passau 94032, Heuwinkel 1, fon 0851/490 797 66

email: spoerl@gs-landschaftsarchitekten.de

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis und Ziele der Planung	3
2	Kennzahlen der Planung	4
3	Städtebau, Denkmalpflege, Grünordnung	5
4	Umwelt und Landschaft	6

1 Erfordernis und Ziele der Planung

Die Nutzungen innerhalb des Campingplatzes im Ortsteil Huckenham im Westen der Gemeinde Bayerbach sollen erweitert werden. Dazu ist eine Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 6 auf Teilflächen seines bisherigen räumlichen Geltungsbereiches erforderlich. Das Planungsgebiet betrifft den nördlichen Bereich und die Flurstücke Nr. 674/56, 674/91, 943/1 TF, 943/2, 995/1 TF, 1056/2, 1056/5, 1056/9, 1056/11, 1062/6 und 1062/8 TF jeweils Gmkg. Steinberg.

Die Flächen sind bereits als Sondergebiet Camping festgesetzt. Um neue Freizeitanlagen sowie Stellplätze zu ermöglichen muss die überbaubare Grundstücksfläche erweitert werden. Zudem soll die Nutzung der bestehenden Speisewirtschaft von gebietsversorgend auf einen größeren Nutzerkreis geändert werden. Der Schallschutz soll dementsprechend geregelt werden.

Da es sich nur um geringe Änderungen handelt und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird der rechtskräftige Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert.

2 Kennzahlen der Planung

Räumlicher Geltungsbereich DB 6	3,47 ha
Überbaubare Grundstücksfläche	0,70 ha
Flächen für Stellplätze / Volleyball/ Hundepool	0,49 ha
Verkehrsflächen	0,39 ha
Grünfläche	1,89 ha
darin Fläche für Spielplätze	0,24 ha

3 Städtebau, Grünordnung, Erschließung

Die überbaubare Grundstücksfläche (festgesetzt durch Baugrenzen) wird innerhalb des Sondergebiets insgesamt um 2.081 m² erweitert. Dabei wird eine zusätzliche überbaubare Grundstücksfläche für ein Spielhaus festgesetzt. Das Baufeld der Rezeption/ Wellness wird erweitert. Zudem wird das Baufeld für den Biergarten im Südosten der Speisewirtschaft vergrößert. Das Baufeld für Wellness / Umkleiden / Kiosk/ Pool wird geringfügig angepasst. Die Erweiterungen sind eine sinnvolle Weiterentwicklung des Campingplatzes, um den absehbaren Bedürfnissen der Gäste zu entsprechen und konkurrenzfähig für die Zukunft aufgestellt zu sein.

Es werden Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen festgesetzt, diese werden bedarfsgerecht erweitert. Stellplätze, Zufahrten und Umfahrungen bleiben aber auch innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Wandhöhe wird je nach Nutzung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen differenziert zwischen maximal 5,0 und 6,5 m festgesetzt. Der bisherige Bebauungsplan sah eine maximale Wandhöhe von bis zu 5,0 m vor. Die Erhöhung auf 6,5 m im Bereich der Rezeption / Wellness ist notwendig um eine bedarfsgerechte Erweiterung zu ermöglichen und wird als verträglich für das Gebiet und seine Umgebung angesehen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan sah bisher eine Nutzung für Speisewirtschaften und Gastronomiebetriebe sowie kleine Verkaufsflächen nur für die Gebietsversorgung vor. Diese baulichen Nutzungen sollen in Zukunft auch für einen weiteren Nutzerkreis zulässig sein.

Alle weiteren Festsetzungen bleiben wie bisher bestehen.

Die Verkehrsanbindung erfolgt wie bisher von Norden über die Bahnhofstraße. Die innere Erschließung wird beibehalten. Die Versorgung mit Wasser und Strom erfolgt über das innerhalb des Campingplatzes bestehende Leitungsnetz. Die erweiternden bebaubaren Flächen werden an das bestehende Abwassersystem angeschlossen. Sie wirken sich nicht signifikant auf das bestehende Entwässerungssystem aus.

Die Festsetzungen zum Schallschutz wurden aktualisiert, ein neues Schallgutachten wurde erstellt. Vor der Betriebszeitenerweiterung und des damit einhergehenden Veranstaltungsbetriebs des Huckenhamer Stadels zur Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) sind die im Bebauungsplan dargestellten aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände oder Carports) in Richtung Osten bzw. Nordosten geschlossen und mit einer Mindesthöhe von 2,5 m über Gelände zu errichten. Die Ausführung muss unabhängig des Materials fugendicht und witterungsbeständig sein und dabei eine Luftschalldämmung von mindestens 20 dB aufweisen.

Die Hinweise „Anforderung an den Betrieb der Gaststätte „Huckenhamer Stadl““ im Schallgutachten sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten.¹

Durch die Erweiterung der Baugrenzen entstehen geringfügige Eingriffe in die bisher festgesetzten Grünflächen. Die Funktion der Grünflächen sowie deren Nutzung werden dadurch nicht beeinträchtigt. Die bestehenden Gehölzbestände werden zum Erhalt festgesetzt. Somit ist sichergestellt, dass der landschaftliche Charakter des Campingplatzes erhalten bleibt.

Denkmäler sind von der Planung keine betroffen.

4	
4	
4	
4	
4	
4	
4	
4	
4	
4	
4	
4	
4	
4	
4	

¹ Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB Beratende Ingenieure: Immissionsschutztechnisches Gutachten Schallimmissionsschutz, Deckblatt Nr. 6 zum Bebauungsplan "Vital – Kurcamping Bayerbach" der Gemeinde Bayerbach

4 Anhang

Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB Beratende Ingenieure: Immissions-
schutztechnisches Gutachten Schallimmissionsschutz, Deckblatt Nr. 6 zum Be-
bauungsplan "Vital – Kurcamping Bayerbach" der Gemeinde Bayerbach,
05.02.2025.

Planverfasser

Passau, den 05.02.2025

.....
Dieter Spörl, (Stadtplaner, Landschaftsarchitekt)

Gemeinde Bayerbach

Bayerbach, den2025

.....
Günter Baumgartner (1. Bürgermeister)