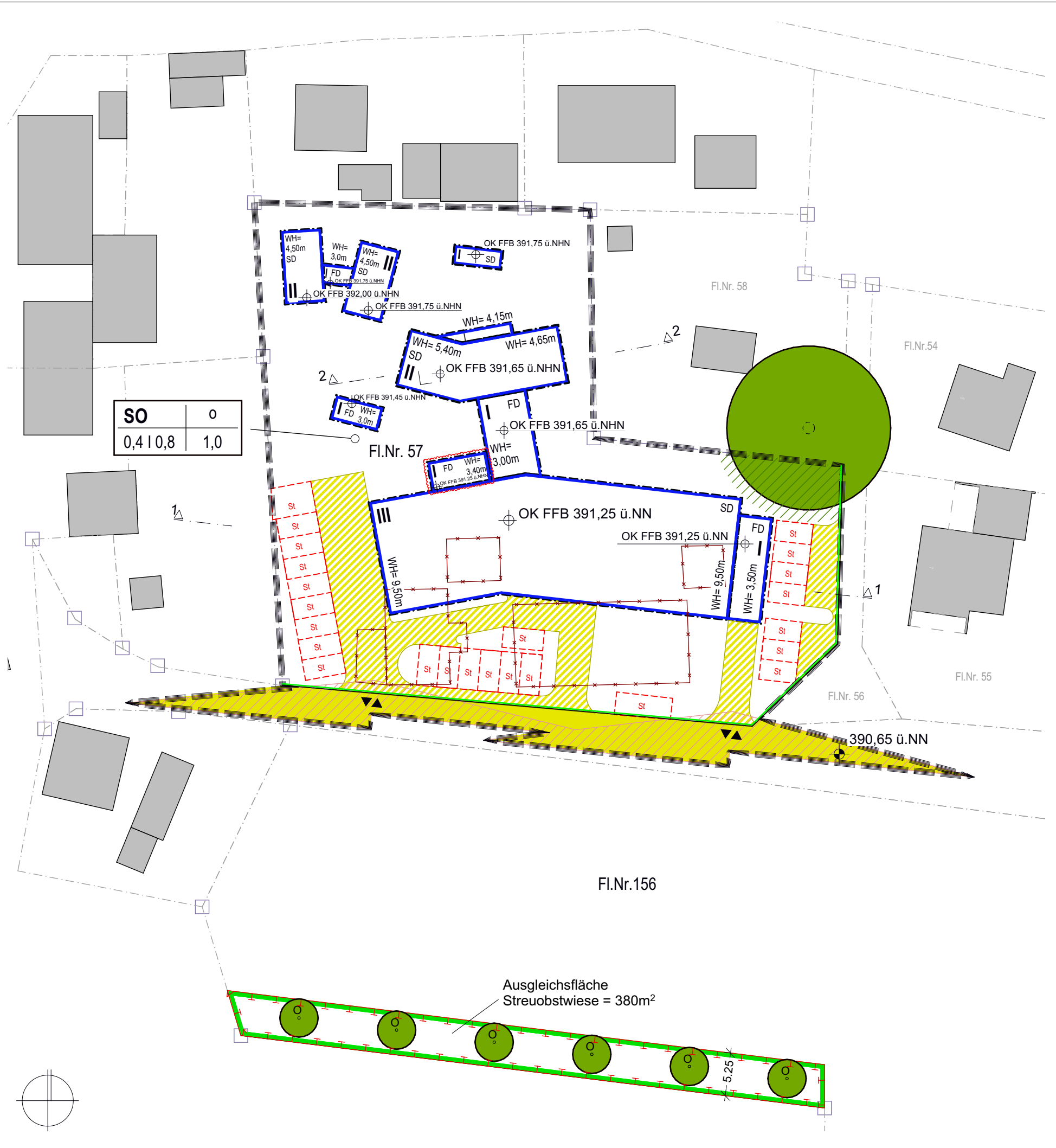
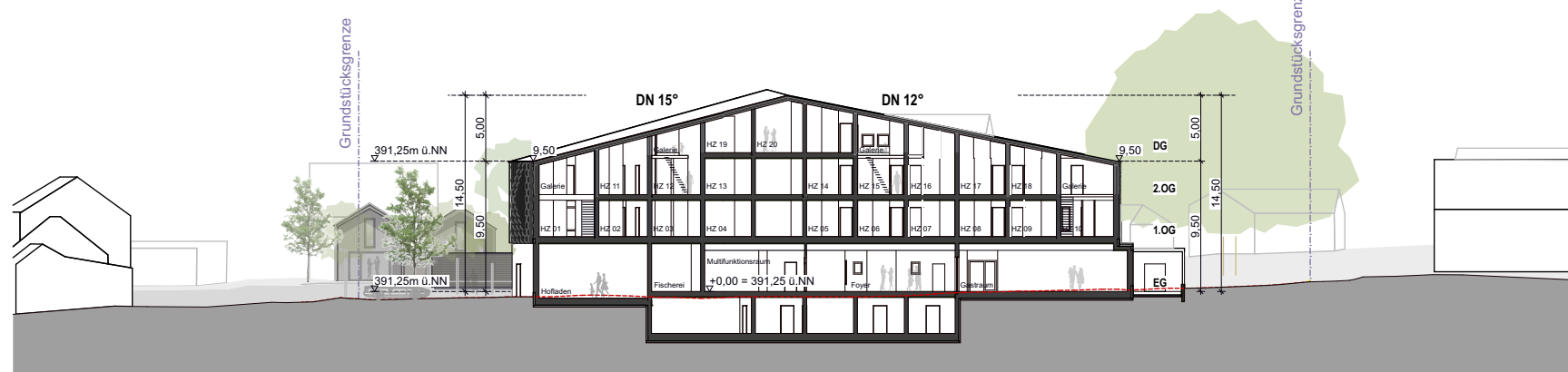


Präambel

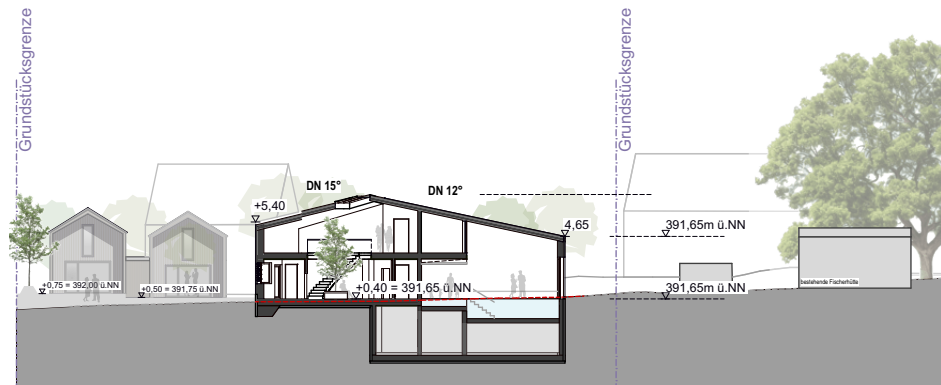
Die Stadt Neunburg vorm Wald erlässt aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (PlanzV 90), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.V.m. dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) - jeweils in der letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses - diesen Bebauungsplan als Satzung.



Zeichnerische Festsetzungen, M 1:500



Systemschnitt 1-1, M 1:500



Systemschnitt 2-2, M 1:500

Planzeichenerklärung

A. Zeichenerklärung für die Festsetzungen

Allgemeines:

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

- Art der baulichen Nutzung
 - SO Sondergebiet Fremdenverkehr und Fremdenbeherbergung
- Maß der baulichen Nutzung
 - I-III Anzahl der Vollgeschosse
 - WH OK maximale Wandhöhe
 - OKFF Höhenbezugspunkt Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss in Meter m über Meeresspiegel normal Null NN
 - GRZ I: 0,4 maximale Grundflächenzahl GRZ mit 0,4
 - GRZ II: 0,8 maximale Grundflächenzahl GRZ mit 0,8
 - GFZ :1,0 maximale Geschossflächenzahl mit 1,0
- Baugrenzen und Bauweise
 - o offene Bauweise
 - Baugrenze
 - SD Satteldach
 - FD Flach geneigtes Dach / Flachdach
- Verkehrsflächen
 - öffentliche Straße
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Eigentümerweg)
 - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze außerhalb von Baufeldern
 - Ein- und Ausfahrt
 - Sichtdreiecke
- Grünordnerische Festsetzungen
 - Ausgleichsfläche Streuobstwiese außerhalb des Geltungsbereiches
 - Schutzzone Naturdenkmal „Schlossgarteneiche“
 - Baumbäume
 - Baum neu zu pflanzen
 - Naturdenkmal "Schlossgarteneiche"

B. Planzeichenerklärung für die Hinweise

- Matrix:
 - Oben links: Angabe zur Art der baulichen Nutzung - hier Sondergebiet
 - Oben rechts: Bauweise - hier offene Bauweise o
 - Unten links: Geschossflächenzahl GRZ I:0,4 und GRZ II:0,8
 - Unten rechts: Grundflächenzahl GFZ mit 1,0
- bestehende Grundstücksgrenze
- bestehende Gebäude
- abzubrechende Gebäude
- Höhenbezugspunkt der Straße Bestand
- Flurstücksnummer
- Gelände Bestand

C. Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 Der Geltungsbereich ist ein Sondergebiet Fremdenverkehr und Fremdenbeherbergung §11 BauNVO.
 - 1.2 Zulässig sind Beherbergungsbetriebe, Ferien- und Betriebsleiterwohnungen, Gastronomiebetriebe, Läden bis zu einer Größe von 200m², Betriebe mit Ausrichtung für Fremdenverkehr. Betriebe für Fischerei und sonstige Betriebe der Hofgut eigenen Produktgewinnung und Vermarktung.
- Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1 Die maximale Grundflächenzahl GRZ wird wie folgt festgelegt: GRZ I: 0,4, GRZ II: 0,8
 - 2.4 Die Geschossflächenzahl GFZ wird wie folgt festgelegt: GFZ: 1,0
- Baugrenzen
 - 3.1 Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise gem. §22 BauNVO festgesetzt.
- Überbaubare Grundstücksfläche
 - 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen festgelegt.
 - 4.2 Terrassen, Balkone und Überdachungen sowie Spieleinrichtungen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - 4.3 Nebengebäude für Müll, Recycling und Fahrräder sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - 4.4 Nebenanlagen nach §14 BauNVO und Poolanlagen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Höhenentwicklung und Höhenlage der Gebäude
 - 5.1 Die Höhe wird begrenzt durch die Wandhöhe WH. Die Wandhöhe WH wird gemessen von Oberkante fertiger Fußboden OKFFB bis zur Oberkante Attika.
 - 5.2 Die Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss OKFFB ist bezogen auf Normal Null NN je Baufeld festgelegt. Hiervon kann um bis zu 0,3m abgewichen werden.
 - 5.5 Die Wandhöhe darf durch folgende Bauteile überschritten werden: Kamine, Photovoltaik - und Solaranlagen, Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuserbauten, technische Dachaufbauten, Lüftungsanlagen, Lüftungsauslässe, Antennenanlagen, Blitzableiter und Halterung für ein Strochennest.
- Abstandsflächen
 - 6.1 Für den Geltungsbereich sind Abstandsflächen nach BayBo festgesetzt.
- Fassadengestaltung
 - 7.1 Die Fassaden sind als Lochfassaden in Putz, Stein und Holzwerkstoffen herzustellen.
 - 7.2 Stark spiegelnde/ reflektierende oder grelle Fassaden sind unzulässig.
 - 7.3 Geländer sind als Stahl-, Holz- oder Glasgeländer auszuführen. Hinter dem Stahlgeländer können als Sicht- und Windschutz Glas oder Werkstoffplatten angebracht werden.
- Maßnahmen zur Vermeidung des Kollisionsrisikos für Vögel an Glasscheiben
 - 8.1 Große zusammenhängende Glasflächen (>3m2) und Eckverglasungen sind zulässig, jedoch auf deren Verträglichkeit hinsichtlich Artenschutz zu prüfen und entsprechende Maßnahmen zu treffen:
 - (Glasflächen >3m2: Verwendung von halbdurchsichtigen (statt spiegelnder Glasflächen), Glas mit hochwirksamer (flächiger) Markierung, Ornamentglas)
 - (Vermeidung durchsichtiger Eckbereiche oder beidseitiger Verglasungen (Durchsicht) durch z.B. Rollläden, Vorhang, Dekor, Schiebeelemente (LfU2014).
 - 8.2 Vogelschutzglas mit eingebauten UV-Strukturen ist nicht zulässig. (Im Hinblick auf eine mögliche Verwendung von Vogelschutzglas sollte auf die geprüften Muster der Wiener Umweltanwaltschaft (Rössler & Doppler 2014) zurückgegriffen werden.)
 - 8.3 Transparente Balkonbrüstungen sind nicht zulässig (Schmid2016).
 - 8.4 Vermeidung von großflächigen Glasfronten in der Nähe von Bäumen (LfU2014).
 - 8.5 Reduktion der Durchsicht z.B. durch Kunst am Bau (Schmid et al. 2012).
- Dächer
 - 9.1 Dächer sind so auszuführen, dass sie genutzt werden können. Satteldächer sind so herzustellen, dass eine Nutzung durch Sonnenenergie gleich oder nachträglich möglich ist.
 - 9.2 Dachneigung der Satteldächer Hotel- und Wellnessgebäude bis max. 15°, Erweiterung Gartenchalets bis max. 30°.
 - 9.3 Als Dachmaterial der Satteldächer sind Blech oder Dachschindeln zulässig.
- Stellplätze
 - 10.1 Die Stellplätze sind nach Garagen- und Stellplatzverordnung zu errichten.
 - 10.2 Es ist sicher zu stellen, dass der Anteil der Gästeparkplätze zu jederzeit frei zugänglich ist. Im Genehmigungsverfahren sind die Stellplätze auszuweisen.
 - 10.3 Stellplätze sind mit wasserundurchlässigen Belägen herzustellen.
- Einfriedungen
 - 11.1 Einfriedungen als Hecken sind bis zu einer Höhe von 1,80m zulässig.
- Windwurf
 - 12.1 Die Windwurfgefahr durch Bäume ist zu beachten.
 - 12.2 Die Sicherung gegen Windwurfgefahr ist in den Geschossdecken statisch zu berücksichtigen.

- Immissionsschutz
 - 13.1 Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach der DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau" gegenüber dem Außenlärm vorzusehen.
 - 13.2 Anlieferungen sind bei allen gewerblichen Anlagen im Bebauungsplangebiet in der Nachtzeit (22:00-06:00 Uhr) unzulässig.
 - 13.3 Gewerbliche PKW-Bewegungen sind im Bebauungsplangebiet in der Nachtzeit (22:00-06:00 Uhr) unzulässig.
 - 13.4 Durch stationäre Anlagen sind im Zusammenwirken mit allen gewerblichen Vor- und Zusatzbelastungen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einzuhalten.
 - 13.5 Außerhalb des Geltungsbereiches, ist am westlichen Rand auf dem Grundstück Fl.-Nr. 55 eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 4,0 m zu errichten. Die Lärmschutzwand dient dem Schutz vor kurzzeitigen Geräuschspitzen, die durch den östlichen Gästeparkplatz verursacht werden.
 - 13.6 Entlang der nördlichen und westlichen Begrenzung des südöstlichen Mitarbeiterparkplatzes ist auf dem Grundstück Fl.-Nr. 55 eine zusätzliche Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 2,5 m zu errichten. Die Lärmschutzwand dient der Einhaltung der zulässigen Anforderungen an kurzzeitige Geräuschspitzen.
 - 13.7 Die Lärmschutzwände sind vor Inbetriebnahme der zugehörigen Stellplatzanlagen herzustellen und zu erhalten.
- Grünordnung
 - 14.1 Bäume & Sträucher:
 - (1) Die Schutzzone für das Naturdenkmal "Schlossgarteneiche" im Geltungsbereich ist dauerhaft sicherzustellen und insbesondere während der Bauarbeiten dauerhaft zu schützen.
 - (2) Vorgesehene Bepflanzungen von Bäumen und Sträuchern können in ihrer Lage bis zu 10m variieren. Neu gepflanzte Bäume und Sträucher sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzungen zu ersetzen.
 - 14.2 Pflanzgebot gem. §178 BauGB
 - Pflanz- und Saatarbeiten sind jeweils spätestens eine Vegetationsperiode nach der Fertigstellung der Gebäude auszuführen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen.
 - Nachpflanzungen haben den Güteanforderungen der entfernten Pflanzung zu entsprechen.
 - 14.3 Gestaltung und Begrünung der Grundstücksflächen
 - (1) Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen, sowie mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.
 - (2) Offene Stellplätze und Parkplätze entlang der Zufahrtsstraße sind einzugrünen und mit Bäumen zu überstellen.
 - 14.4 Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit
 - Die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens ist durch die Verwendung von sickerfähigen Belägen für Wege und Parkplätze zu gewährleisten.
 - 14.5 Ausgleichsfläche Streuobstwiese außerhalb des Geltungsbereiches
 - Es ist eine Ausgleichsfläche als Streuobstwiese mit einer Fläche von 380m² herzustellen. Die Fläche ist als extensive Wiese durch eine Aushagerungsphase von ca. 5 Jahren und anschließender 1-2maliger Mahd pro Jahr dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich sind 6 heimische Obstbäume; Hochstamm mit einem Stammumfang von 16-18cm, im Abstand von ca. 12m mit Verbißschutz zu pflanzen.
- textliche Hinweise
 - Artenschutz
 - 1.1 Die CEF-Maßnahmen aus der "Speziellen Artenschutzrechtlichen Untersuchung" vom Büro G.U.B. Ingenieur AG vom 10.12.2025 sind verbindlich vor Baubeginn um zu setzen.
 - 1.2 Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteilen z.B. Sockelmauern bei Zäunen, Einhaltung eines Mindestabstandes vom Boden von 15cm.
 - 1.3 Verringerung von Lichtimmission und dadurch geringere Störung von nachtaktiven Insekten und Fledermäusen mittels Verwerfung von warmweißen LED-Lampen.
 - Bodendenkmäler
 - 2.1 Zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 BayDSchG, sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.12.2025
 - Bodenschutz
 - 3.1 Bei Auffälligkeiten hinsichtlich Altlasten besteht eine Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG gegenüber dem Landratsamt Schwandorf und dem Wasserwirtschaftsamt Wiedien.
 - 3.2 Schutz des Oberbodens gem §202 BauGB
 - (1) Belebter Oberboden und ggf. kulturfähiger Unterboden sind getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.
 - (2) Das Gelände darf nur bei trockenen Boden- und Witterungsbedingungen befahren werden, ansonsten sind Schutzvorkehrungen zu treffen.
 - (3) Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet wiederingesetzt werden.
 - Wasserwirtschaft
 - 3.1 Das Schmutzwasser ist an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom2026 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 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 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Neunburg vorm Wald hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Stadt Neunburg vorm Wald, den

Bürgermeister

7. Die Regierung /Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom AZ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

8. Ausgefertigt

Stadt Neunburg vorm Wald, den

Bürgermeister

9. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde amgemäß § 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 wird hingewiesen.

Stadt Neunburg vorm Wald, den

Bürgermeister

Stadt Neunburg vorm Wald Ortsteil Kröblitz



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

"HOFGUT SCHWARZACHTAL"

Maßstab: 1:500

- VORENTWURF -

Datum: 17.06.2026

brüderl.
Architekten + Innenarchitekten
Hohenzollernstraße 47
D-80801 München
T +49 (0) 89 85 3539-0
www.bruederl.de

