

A Planzeichnung



B Erläuterung der Festsetzungen durch Planzeichen

- 1 **Bauland: Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**
 - 1.1 Sondergebiet nach § 11 BauNVO
 - 1.2 Grundflächenzahl
 - 1.3 Wandhöhe traufseitig in Meter als Höchstmaß
 - 1.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO), Flächen unterschiedlicher Wandhöhe, Geschosfläche
 - 1.3 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen und Garagen und deren Zufahrten: St=Stellplätze, Zufahrt=Zufahrt zu Stellplätzen und Gebäuden
- 2 **Verkehrsflächen, Grünflächen**
 - 1.4 Straßenbegrenzungslinie
 - 1.5 Straßenverkehrsfläche, öffentlich, mit Hinweisen auf die innere Funktionsteilung
 - 1.6 Grünfläche (i.S. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 3 **Flächen und Maßnahmen des Naturschutzes / der Landschaftspflege**
 - 3.1 Baum zu erhalten
 - 3.2 Baum zu pflanzen, Lage auf 3 Meter flexibel
 - 3.3 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bewuchs
 - 3.4 Umgrenzung von Flächen für Anpflanzungen
 - 3.5 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 4 **Sonstige Planzeichen**
 - 4.1 Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Planes
 - 4.2 Flächen für die Abwasserbeseitigung
 - 4.3 Hauptleitung unterirdisch
 - 4.4 Mittelspannungskabel, oberirdisch

C Hinweise, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen

- 1 Flurstücksgrenze, Flurnummer
- 2 bestehende Gebäude
- 3 Höhenschichtlinie des natürlichen Geländes mit Angabe in Meter ü. NHN
- 4 Maßzahl in Meter
- 5 Baumpflanzung gem. Festsetzungen D6.2.1 und D6.2.2 (Lage innerhalb des Baulandes flexibel)
- 6 Bodendenkmal mit Nummer
- 7 Überschwemmungsgebiet
- 8 Biotop, amtlich mit Nummer
- 9 Potenzieller Quartiersbaum für Fledermäuse oder Vögel

D Festsetzungen durch Text

- 1 **Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1 Sondergebiet SO gemäß § 11 BauNVO für Zwecke des Fremdenverkehrs und der Restauration. Zulässig sind darin
 - Gebäude für Beherbergungsbetriebe, auch als Boardinghaus oder für Ferienwohnungen, jedoch nicht für dauerhaftes Wohnen,
 - Wohnungen und Wohnhäuser für Betriebsleiter und betriebszugehörige Personen,
 - Gebäude und Räume für Veranstaltungen,
 - Gebäude für eine Schank- und Speisewirtschaft, auch mit Außenbewirtung;
 - Räume für Büros soweit sie den oben aufgeführten Nutzungen dienen;
 - Lager- und Maschinengebäude und entsprechende Räume in anderweitig genutzten Gebäuden, soweit sie den oben aufgeführten Nutzungen dienen;
 - sowie die notwendigen Erschließungsflächen wie Verkehrs- inklusive Stellplatzanlagen.
 - Im Rahmen der in den Sätzen 1 bis 2 festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet.
- 2 **Maß der baulichen Nutzung**
 - 2.1 **Grundflächenzahl** im Sinne § 19 BauNVO beträgt 0,3. Durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen darf abweichend von dessen Satz 2, 1. Halbsatz, die Grundfläche um 80 vom Hundert überschritten werden.
 - 2.2 **Wandhöhe** in Meter über Oberkante des bestehenden Geländes gemäß Einschnitt in der Planzeichnung mit der Bezeichnung WH, bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche.
- 3 **Überbaubare Grundstücksflächen**
 - 3.1 **Stellplätze und Nebenanlagen** sind auch in Flächen nach Planzeichen B.1.2 zulässig und außerhalb davon nur in den mit je nach Planschrieb festgesetzten Flächen.
 - 3.2 **Terrassen / Freisitze** sind ebenerdig und in wasserdurchlässiger Bauweise auch außerhalb der nach B.1.2 und B.1.3 überbaubaren Grundstücksflächen angrenzend an Baugrenzen nach B.1.2 bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig.
- 4 **Bauliche Gestaltung**
 - 4.1 **Dach:** zulässig sind Satteldach oder Walmdach mit einer Deckung aus Dachsteinen in rötlicher Farbe.
 - 4.2 **Hochwasservorsorge:** Bauliche Anlagen sind hochwasserangepasst auszuführen. Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienen, müssen über eine Fluchtmöglichkeit auf eine Höhe von mindestens 416,4 m+NNH verfügen. Notwendige technische Anlagen sowie solche mit wassergefährdenden Stoffen dürfen nicht unter der in Satz 2 genannten Höhenkote errichtet werden.
 - 4.3 **Außenbeleuchtungen** sind auf das erforderliche Maß zu begrenzen, mit geringer Lichtpunkthöhe auf die Bodenflächen auszurichten, in gekapselter Bauweise auszuführen und mit einer technischen Vorrichtung zu einer bedarfsgerechten Leistungs- und Zeitsteuerung auszustatten. Als Leuchtmittel dürfen nur LED-Lampen mit einer Lichtfarbe bis zu 2700° Kelvin mit geringem Blaulichtanteil verwendet werden. Gehölzbestände und Bäume dürfen nicht beleuchtet werden.
 - 4.4 **Offene Stellplätze** sind mit wasserundurchlässigem Belag (z.B. Drainpflaster, mit Sickerfluge, wassergebundene o.Ä.) auszuführen.
 - 4.5 **Einfriedigungen:** Werden Einfriedigungen errichtet, so muss deren Unterkante mindestens 0,15m Abstand zu der Geländeoberkante einhalten. Die Höhe der Oberkante der Einfriedung darf 1,5 m über Gelände nicht überschreiten. Als Art zulässig sind Holzlatenzäune oder Heckenpflanzungen.
- 5 **Bepflanzungen / Maßnahmen Naturschutz und Landschaftspflege**
 - 5.1 **Mindestqualität** festgesetzter Bepflanzungen: Laubbäume standortheimischer Arten als Hochstamm: H 3x verpflanzt, Stammumfang 18/20cm; Pflanzung in mind. 10 m² offenen Wurzelraum und mind. 16m² durchwurzelbare Fläche; Sträucher standortheimischer Arten 2x, 60-100 cm
 - 5.2 **Pflanzzeitpunkt:** Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens in der nach Bezugsfertigkeit des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode anzulegen und dauerhaft zu erhalten beziehungsweise nach Abgang zu ersetzen
 - 5.3 **Baumpflanzungen:** Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ist ein standortheimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen, zeichnerisch festgesetzte Pflanzungen oder nach Festsetzung zu erhaltende Bäume können darauf angerechnet werden. Je angefangene 6 Stück offene Stellplätze ist in einer Entfernung von bis zu 10 m ein standortheimischer Laubbaum 2. oder 3. Ordnung zu pflanzen; bestehende und zu erhaltende Bäume sowie Pflanzungen nach Satz 1 können darauf angerechnet werden.
 - 5.4 **Pflanzflächen nach Planzeichen B.3.4:** In der Flächen ist eine lockere Strauchpflanzung in Gruppen zu je 4-8 Stk. in einer Zahl von 60 Stk. sowie 5 Stück hochstämmige Laubbäume aus autochthone Pflanzgut anpflanzen. Dafür sind ausschließlich standortheimische und mindestens 5-7 verschiedene Arten (bevorzugt Schlehe, Hasel, Brombeere, Himbeere, Faulbaum, Weißdorn, Wildrose, Holunder, Gelbblättrige) aus autochthone Herkunft zu verwenden. Der Gehölzpflanzung ist südwestseitig ein circa 5 m breiter Gras-Kraut-Saum vorzulegen. Dieser durch durch Ansaat autochthone Saatgutes #### herzustellen und jeweils im September bis Oktober je Jahr auf der Hälfte der Fläche zu mähen, die andere Hälfte verbleibt ungemäht bis zum darauffolgenden Jahr.
 - 5.5 **Außenbeleuchtung:** Es sind ausschließlich Natriumdampf Lampen oder LED-Lampen mit max. 2700 Kelvin Farbtemperatur und sehr geringem Blaulichtanteil zulässig. Helligkeit und Anzahl der Leuchtpunkte sind auf das erforderliche Maß zu begrenzen, die Leuchten sind in gekapselter Bauweise mit Lichtpunkthöhen von max. 4,5m zulässig. Die Ausrichtung der Beleuchtung hat zielgerichtet von oben nach unten, mit möglichst wenig Streulicht in das Umfeld zu erfolgen; eine Beleuchtung/Bestrahlung von Gehölzbeständen ist nicht zulässig. Die Beleuchtungsanlage ist mit einem Einrichtung zur Zeitschaltung und Regelung der Beleuchtungsstärke auszustatten.
 - 5.6 **Ausgleichsflächen:** Der Ausgleichsbedarf wird nicht über Wertpunkte, sondern über einen flächigen Ausgleich kompensiert. Zu diesem Zweck wird auf der Fl. Nr. 2497 gemäß Planzeichen B3.5 eine Einsaat von Regioartgut des Ursprungsgebietes 16 (alternativ und in Absprache mit der uNb UG 19) durchgeführt.

E Hinweise durch Text

- 1 **Wasserrechtliche Erlaubnis:** Zur Einleitung von anfallenden Niederschlagswasser in ein Gewässer (offenes Gewässer oder Grundwasser) ist eine Wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8, 9 WHG zu beantragen. Diese hat spätestens mit Stellung des Bauantrags vorzulegen, eine Genehmigung des Bauantrages vor Bewilligung der Einleitung ist ausgeschlossen.
- 2 **Artenenschutz:** Sämtliche Bodeneingriffe unterliegen einer Erlaubnisspflicht nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG.
- 3 **Denkmalschutz:** Sämtliche Bodeneingriffe unterliegen einer Erlaubnisspflicht nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG.
- 3.1 **Artenenschutz:** Sämtliche Bodeneingriffe unterliegen einer Erlaubnisspflicht nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG.
- 3.2 **Rodung von Quartiersbäumen** im Sinne von Planzeichen C.9: Soweit eine Fällung oder Rodung potenzieller Quartiersbäume erforderlich ist, hat diese im Oktober und im Beisein einer ökologischen Baubegleitung und einer Endoskop untersuchen zu erfolgen, um einen Besatz mit Fledermäusen ausschließen zu können. Wird kein Besatz mit Fledermäusen festgestellt, so sind die Bäume umgehend zu fällen. Wird ein Fledermausbesatz festgestellt oder kann ein Besatz nicht vollständig ausgeschlossen werden, so sind (je nach Witterung) bis spätestens Mitte Oktober Einwegverschlüsse um die Quartiere anzubringen. Diese sind mindestens drei Nächte bei geeigneter Witterung zu belassen, bevor die Rodung erfolgt. Kann diese Maßnahme nicht umgesetzt werden, so erfolgt die Rodung nach Beendigung des Winterschlafes der Fledermäuse ab April. Der Kronenbereich ist dann bis spätestens 28.02. zu entfernen, um mögliche Vogelebruten zu verhindern. Dabei ist darauf zu achten, dass Äste mind. 2m oberhalb der letzten Höhle gekappt werden. Wird festgestellt, dass die gekürzten Äste hohl sind, so sind die Enden jeweils zu verschließen. Im April (je nach Witterung) erfolgt dann eine erneute Kontrolle durch die ökologische Baubegleitung. Bei dann fehlendem Besatz ist der entsprechende Baum umgehend zu fällen. Die Lage der Kästen ist zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Fledermauskästen können gruppenweise angebracht werden. Die Aufhanghöhe sollte 3-6m betragen. Es ist auf unterschiedliche Ausführungen zu achten (Flachkästen, Höhlenkästen). Die Kästen sind jährlich zu reinigen und auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen. Defekte Kästen sind zu ersetzen. Der Unterhaltungszeitraum für die Pflege der Ersatzkästen beträgt 25 Jahre. Das Anbringen hat zeitlich mit der Rodung oder spätestens bis Februar/März nach der erfolgten Rodung zu erfolgen.
- 3.3 **Fällung / Rodung Gehölzbestände:** Die Fällung hat erforderlichenfalls möglichst bodenbündig im Zeitraum Oktober bis Februar ohne ein Befahren der Fläche zu erfolgen. Die Wurzelstöcke dürfen dann ab Mai gerodet werden. Ein Teil des Gehölzschritts sowie der Wurzelstöcke soll in vorliegenden Hecken als Strukturansicherung eingebracht werden.
- 3.4 **Gehölzrückschnitt:** erforderliche Maßnahmen sind außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen (also keine Maßnahmen vom 01.03. bis 30.09.).
- 3.5 **Faunwert:** Das Abtrennen ist genehmigungspflichtig. Ggf. entstehende Störwirkungen sind im Einzelfall bei der Antragstellung zu prüfen.

F Verfahrensvermerke

- 1 Der Stadtrat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gut Altholz" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsblich bekannt gemacht.
 - 2 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.
 - 3 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.
 - 4 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.
 - 5 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.
 - 6 Die Stadt Plattling hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- Hans Schmalhofer (Erster Bürgermeister)
- 7 Ausgefertigt, Plattling, den
- Hans Schmalhofer (Erster Bürgermeister)
- 8 Der Satzungsbeschluss zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gut Altholz" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Plattling 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.
- Hans Schmalhofer (Erster Bürgermeister)

G Präambel

Die Stadt Plattling im Landkreis Deggendorf erfährt 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 Planzeicherverordnung (PlanzV) in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den Bebauungsplan als **Satzung**.

H Übersichtslageplan (maßstabslos)



B	22.06.2026	überarbeitet	sp
A	21.11.2025	Konzept Vorentwurf	sp
NR	DATUM	ART DER ÄNDERUNG	VON

PLANGRUNDLAGE:

DFK Stand: Nov 2025
Höhenlinien: Bay. Vermessungsamt Nov 2025

Stadt Plattling

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gut Altholz"

Passau, den

Spörl (Planverfasser)

G+2S
GARNHARTNER + SCHOBER + SPÖRL
Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Dipl.-Ing.e
Büro Passau 94032 Heuwinkel 1 - fon 0851/490 797 66
email: spoerl@landschaftsarchitekten.de

PROJEKTNUMMER 1842 DATENNAME 1842.VWX
MASSSTAB PLAN-NR. 1:1000 1842.BP