

Stadt Lichtenberg
Marktplatz 16
95192 Lichtenberg



Stadt Lichtenberg

Bebauungsplan der Stadt Lichtenberg

Aufstellung Vorhabensbezogener Bebauungsplan „**Baumhaushotel Lichtenberg**“

<i>Stadt/Gemeinde</i>	Lichtenberg
<i>Landkreis</i>	Hof
<i>Regierungsbezirk</i>	Oberfranken
<i>Region</i>	Oberfranken

Größe: 22.300 m²

Planung:

Stadt Lichtenberg:

.....
Christoph Faltenbacher, M.Sc.
Architekt

.....
1. Bürgermeister
Kristan v. Waldenfels

Vorentwurf

16. Oktober 2023

Entwurf

17. Juni 2024

Stadt Lichtenberg
Marktplatz 16
95192 Lichtenberg

1. Aufstellung vorhabensbezogener Bebauungsplan „Baumhaushotel Lichtenberg“

Textliche Festsetzungen mit Begründung
und naturschutzfachliche Angaben

BEARBEITUNG:

Faltenbacher Architektur
Christoph Faltenbacher M.Sc. Architekt
Hauptstraße 12
95119 Naila
kontakt@faltenbacher-architektur.de
09282/4149956

Inhaltsverzeichnis

I.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB	4
II.	HINWEISE	6

PRÄAMBEL

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Baunutzungsordnung (BauNVO) erlässt die Stadt Lichtenberg folgende

Satzung

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Sondergebiet Ferien „Baumhaushotel Lichtenberg“, Stadt Lichtenberg, bestehend aus den Planzeichnungen, den textlichen Festsetzungen und Bebauungsvorschriften, der Begründung und den grünordnerischen Festsetzungen:

§ 1 Die Aufstellung des Bebauungsplans für das Sondergebiet Ferien „Baumhaushotel Lichtenberg“ mit integrierter Grünordnung vom 16.10.2023 wird beschlossen.

Das Verfahren wird in der Form des § 12 BauGB gewählt.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

In Ergänzung zu den planerischen Festsetzungen (Planzeichen als Festsetzung) gelten folgende textliche Festsetzungen als Bestandteil der Satzung der Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung:

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Aufgrund des gestiegenen Interesses und Bedarfs an zeitgemäßen, modernen Ferienunterkünften in der Umgebung von Lichtenberg hat auch „BHL Projekt GmbH“ Interesse an dem südlich vom Feriendorf BA 2 „Hohes Rad“ gelegenen Gebiet bekundet.

Es sind 34 Baumhäuser mit zugehörigen Stellplätzen und E-Ladestation, als auch ein Welcome-Gebäude, Saunahaus und Nebengebäude, als auch Grillkotas geplant.

Für dieses Projekt wurde eine BHL Projekt GmbH gegründet, mit Sitz in Lichtenberg, um die Entwicklung des Vorhabens zu übernehmen. Das Architekturbüro Faltenbacher und die Firma Hochkant unterstützen die Fachplanung des Vorhabens.

Aufgrund dieser Situation sollen bei der Erstellung dieses Bebauungsplans unter Berücksichtigung der aktuellen Verhältnisse, die planerischen und textlichen Festsetzungen dahingehend erstellt werden, dass eine entsprechende Bebauung ermöglicht wird. So soll die touristische Entwicklung von Lichtenberg im Sinne des LEP 2018 gestärkt werden.

Das Naherholungsgebiet um den Lichtenberger See wird hinsichtlich der Attraktivität gestärkt.

Mit dem vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplans erfolgt ein sehr sanfter Eingriff in die Natur, mit minimaler Versiegelung, Gründung (Punktfundamente für die Baumhäuser) und für die Natur denkbar kleinste Eingriff für die Nutzung für Ferien und Freizeit.

2. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend § 1 Abs 2. Nr. 12 BauNVO wird ein *Sondergebiet Ferien* mit Baumhäusern verschiedener Kategorien und Grillkotas festgesetzt sowie entsprechend § 10 BauNVO wird ein *Sondergebiet* mit sonstigen öffentlichen Nutzungen für eine Baumhaushotel-Anlage festgesetzt.

Es handelt sich dabei um Gebäude zur Freizeitnutzung bzw. Ferienhäuser. Um einen dauerhaften Aufenthalt zu verhindern, darf weder Erst- noch Zweitwohnsitz auf eines der Baumhäuser entfallen.

3. Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen in Verbindung mit der Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl begrenzt.

Die im südlichen Teil des Bebauungsplan (Planzeichen als Festsetzung) festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze ein Vollgeschoss plus ein ausgebautes Dachgeschoss für die Baumhäuser. Zulässig ist auch eine eingeschossige Bebauung. Die Hauptbebauung im nördlichen Bereich („Welcomegebäude/Hauptgebäude“) kann bis zu drei Vollgeschosse vorweisen.

Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung beträgt (Hinweis: Berechnung nach § 19 BauNVO):

Grundflächenzahl (GRZ) im Sondergebiet: max. 0,4

Geschossflächenzahl (GFZ) im Sondergebiet: max. 0,8.

Die Firstrichtung der Hauptgebäude im Nördlichen Bereich ist laut Plan festgelegt. Die Ausrichtung der Baumhäuser sollte stets mit dem Gelände verlaufen. Die exakte Lage der dargestellten Häuser ist exemplarisch und kann je nach vorgefundener Lage von Gestein und Gehölz angepasst werden.

Für baugenehmigungsfreie bauliche Anlagen gelten an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen die Abstandsregelungen der BayBO. Generell sind die Mindestabstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten. Sie haben Vorrang vor den festgesetzten Baugrenzen.

4. Gebäudehöhen

Die maximale Gebäudehöhe der Baumhäuser darf 12m gemessen ab Geländeniveau, die Gebäude im nördlichen Bereich dürfen eine Höhe von 8m ab Geländeniveau nicht überschreiten.

5. Dachgestaltung

Im Sondergebiet sind Dachformen wie das Sattel- und Pultdach zulässig, auch in asymmetrischer Form. Zudem zulässig sind Dachfenster und Photovoltaikanlagen. Bei der Nutzung der Solarenergie auf Dächern sind zur Vermeidung von Blendwirkungen reflexionsarme Solarmodule zu verwenden.. Die Farbwahl der Dacheindeckung sollte in einheitlichen, dunklen Farben ausgeführt werden. Nebengebäude dürfen auch Flachdächer oder flachgeneigte Dächer (0°-3° Dachneigung) aufweisen. In diesem Falle ist eine Dachbegrünung umzusetzen.

6. Materialien

Alle Materialien sind naturnahe zu wählen. Auch sollte bei der Herkunft der Materialien auf regionale Vorkommen geachtet werden (Fichte, Schiefer, uä.).

7. Grünordnerische Festsetzungen, Flächenbefestigungen

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht zwischenzulagern.

Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden.

Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. BauGB).

Stellplätze und untergeordnete Wege dürfen maximal mit teildurchlässigen Bauweisen befestigt werden (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Fugenpflaster oder sog. volldurchlässige Pflaster).

Für jeden gefälltten Baum ab 20 cm Stammdurchmesser soll ein neuer gepflanzt werden. Die Baumstandorte können frei gewählt werden.

8. Gestaltung Einfriedungen

Einfriedungen sind für die Baumhäuser nicht zulässig.

Im Bereich des Saunahauses soll eine Einfriedung beziehungsweise ein Sichtschutz erfolgen. Dieser darf eine max. Höhe von 2,00 m nicht überschreiten und soll aus Elnpflanzungen oder natürlichen Materialien hergestellt werden. Metallzäune sind nicht zulässig.

9. Stellplätze und Zufahrten

Der Abstand zwischen Straße und Stellplatz muss *mindestens einen Meter betragen und darf nicht eingezäunt werden*. Ausgenommen sind hiervon die Längsparker zum Stromtanken oberhalb des Welcome-Gebäudes.

Für jedes Baumhaus ist ein Stellplatz zu errichten. Stellplätze sind in versickerungsfähiger Bauweise zu erstellen (Schotterrasen, wassergebundene Decke, oä, jedoch kein Pflaster).

II. Hinweise

1. Ver- und Entsorgung

Die Erschließungsplanung ist rechtzeitig mit allen Versorgungsunternehmen abzustimmen. Eine gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis ist rechtzeitig einzuholen.

Die Verteilerschränke der elektrischen Versorgungsunternehmen bzw. der Telekommunikationsversorgung und der Straßenbeleuchtung werden im Randbereich der Gehwege u.ä. aufgestellt.

2. Entsorgung bzw. Nutzung des Oberflächenwassers, Selbstschutz des Bauherrn vor Oberflächenwasser, Oberflächenbefestigung, Kanalisation

Das Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

Regenwasser ist so anzulegen, dass eine Versickerung im Gebiet selbst erfolgen kann.

Der Oberflächenwasserabfluß ist durch Minimierung der versiegelten Flächen zu reduzieren. Stellplätze und untergeordnete Wege sind mit maximal teilversiegelnden Belägen zu befestigen.

Bei der Planung der Gebäude und der Freiflächen ist auf eine sichere Ableitung bzw. Behandlung des Oberflächenwassers zu achten.

Generell sind sämtliche Einleitungsstellen für Abwasser unterhalb der Rückstauenebene (Straßenniveau) ausreichend gegen Rückstau zu sichern.

3. Regenerative Energien

Die Nutzung von regenerativen Energien, insbesondere der Solarenergie (PV), ist anzustreben.

4. Brandschutz

Auf die Beachtung der Brandschutzvorschriften wird hingewiesen.

5. Gesetzliche Grundlagen

Die in den Planunterlagen erwähnten gesetzlichen Grundlagen sind:

- BauGB (Baugesetzbuch), Fassung vom 3. November 2017, das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 geändert worden ist
- BauNVO (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017
- BayBO (Bayerische Bauordnung), Fassung vom 14.08.2007, die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22) geändert worden ist

6. Dachbegrünung

Bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern ist eine Dachbegrünung gefordert.

Aufgestellt: 16.10.2023 Christoph Faltenbacher, M.Sc.

Stadt Lichtenberg
 Marktplatz 16
 95192 Lichtenberg

Verfahrensvermerk Bebauungsplan

1. Der Stadtrat der Stadt Lichtenberg hat in der Sitzung vom 16.10.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich 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 22.01.2024 bis 26.02.2024 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 22.01.2024 bis 26.02.2024 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 ausgelegt.
6. Die Stadt/Gemeinde hat mit Beschluss des Stadt-/Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

(Siegel)

_____ den _____
 (Stadt/Gemeinde)

_____ den _____
 (Bürgermeister)

(Siegel Genehmigungsbehörde)

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

8. Ausgefertigt

(Siegel)

_____ den _____
 (Stadt/Gemeinde)

_____ den _____
 (Bürgermeister)

9. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 HS 1 BauGB/ Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 HS 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 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

_____ den _____
 (Stadt/Gemeinde)

_____ den _____
 (Bürgermeister)

_____ den _____
 (Regierung/Landratsamt)

_____ den _____
 (Unterzeichner)

Stadt Lichtenberg
Marktplatz 16
95192 Lichtenberg