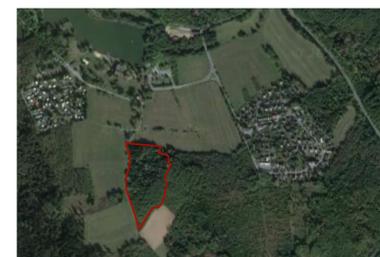


Geländeschnitt A-A M 1:500
±0,00 = +577,00 ü. A.



Übersichtsplan ohne Maßstab

Planzeichen als Festsetzung

- Geltungsbereich**
 - Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
 - Höhenlinien
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - SO** Sondergebiet Ferienhäuser (§ 10 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
 - I + D** Zahl der Vollgeschosse
 - II + D** II
 - 65-75°** zulässige Dachneigung Satteldach Seite A
 - 50-60°** zulässige Dachneigung Pultdach
 - 0-7°** zulässige Dachneigung Hauptgebäude Flachdach, Pultdach
 - ← →** Firstrichtung
 - 100 m²** Zulässiges Höchstmaß der absoluten Grundfläche pro Baumhaus / Einheit
- Erklärung Nutzerschablone**

Bereich		
SO	O	links: Art der baulichen Nutzung rechts: Bauweise
II+D	SD	links: Anzahl der Vollgeschosse rechts: zulässige Dachformen
III	FD+PD	
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)**
 - Baugrenze
 - Baumhaus Typ Groß
 - Baumhaus Typ Klein
- Grünflächen**
 - Grünflächen mit besonderer Nutzung
- Maximale Gebäudehöhe über bestehendem Gelände**
 - 8 m max.** im Bereich der Einrichtungen für Ferierzwecke (Bereich Nord)
 - 12 m max.** im Baumhaus-Gebiet (Bereich Süd)
- Verkehrsflächen**
 - Zu-, bzw Ein- und Ausfahrten
 - Straße ohne Fahrbahnrennung
 - befestigter Weg
 - Brücke
 - private Verkehrsfläche
 - Stellplätze
 - E-Ladestation
 - Barrierefreier Zugang



Textliche Festsetzung

- Sondergebiet Ferienhäuser:**
Sondergebiete „Ferienhausgebiet“ gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO für Ferienhäuser, die der Erholung dienen. Zulässig sind:
- Ferienhäuser
- Erschließungswege
- erforderliche Infrastruktureinrichtungen
- Anlagen und Einrichtungen für Freizeitzwecke, die das Freizeitwohnen nicht stören.
- Nebenanlagen:** Für die Sondergebietsflächen werden keine Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zugelassen.
- Art der baulichen Nutzung**
Entsprechend § 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO wird ein Sondergebiet Ferien mit Baumhäusern verschiedener Kategorien und Kotas festgesetzt sowie entsprechend § 10 BauNVO wird ein Sondergebiet mit sonstigen öffentlichen Nutzungen für eine Baumhaushotel-Anlage festgesetzt. Es handelt sich dabei um Gebäude zur Freizeitzwecknutzung bzw. Ferienhäuser. Um einen dauerhaften Aufenthalt zu verhindern, darf weder Erst- noch Zweitwohnsitz auf eines der Baumhäuser entfallen.
 - Maß der baulichen Nutzung**
Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen in Verbindung mit der festgesetzten Maximalgröße definiert.

Die im südlichen Teil des Bebauungsplans (Planzeichen als Festsetzung) festgesetzte Zahl der Vollgeschosse, gilt als Höchstgrenze (ein Vollgeschoss plus ein ausgebauten Dachgeschoss) für die Baumhäuser. Zulässig ist auch eine eingeschossige Bebauung.
Die Hauptbebauung im nördlichen Bereich („Welcomegebäude/Hauptgebäude“) kann bis zu drei Vollgeschosse vorweisen.
Der Aussichtspunkt/-turm hat eine Plattform und Zwischenpodeste der Treppenanlagen. Das zulässige Höchstmaß pro Baumhaus/Einheit wird auf 100 m² absolute Grundfläche festgelegt.

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.

Die Baumhäuser müssen keine eigenen Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereichs nachweisen und können den Mindestabstand nach BayBo Art. 6 unterschreiten. Zu den Außengrenzen gelten die Bestimmungen der BayBo Art. 6.
 - Gebäudehöhen**
Die maximale Gebäudehöhe der Baumhäuser darf 12m gemessen ab Geländeneiveau, die Gebäude im nördlichen Bereich dürfen eine Höhe von 8m ab Geländeneiveau nicht überschreiten.
Der Aussichtspunkt darf eine Höhe von 12m gemessen ab Geländeneiveau nicht überschreiten.
 - 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.
Die Firstrichtung ist orthogonal zum Hang zu wählen.
Die Hauptgebäude (Welcomegebäude) dürfen auch Flachdächer oder flachgeneigte Dächer (0°-7° Dachneigung) aufweisen. In diesem Falle ist eine Dachbegrünung umzusetzen.
Der Aussichtspunkt darf ein Flachdach oder ein flachgeneigtes Dach (0°-7° Dachneigung) aufweisen.

Bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern ist eine Dachbegrünung gefordert.
 - Materialien**
Alle Materialien sind naturnah zu wählen. Auch sollte bei der Herkunft der Materialien auf regionale Vorkommen geachtet werden (Fichte, Schiefer, uä.).
 - 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. Schotterterrassen, wassergebundene Decken, Rasengitter- steine, Fugenpflaster oder sog. volldurchlässige Pflaster).
Für jeden gefällten Baum ab 20 cm Stammdurchmesser soll ein neuer gepflanzt werden. Die Baumstandorte können frei gewählt werden.
 - 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 Einpflanzungen oder natürlichen Materialien hergestellt werden. Metallzäune sind nicht zulässig.
 - 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 (Schotterterrassen, wassergebundene Decke, oä, jedoch kein Pflaster).

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.	(Siegel)
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.	(Siegel)
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.	(Siegel)
4. Zum 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.	(Siegel)
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.	(Siegel)
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)	(Siegel)
____ den ____ (Bürgermeister)	(Siegel)
7. Die Regierung / Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ____ AZ ____ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.	(Siegel Genehmigungsbehörde)
8. Ausgefertigt	(Siegel)
____ den ____ (Stadt/Gemeinde)	(Siegel)
____ den ____ (Bürgermeister)	(Siegel)
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.	(Siegel)
____ den ____	(Siegel)
(Stadt/Gemeinde)	den ____
(Bürgermeister)	den ____
(Regierung / Landratsamt)	den ____
(Unterzeichner)	den ____

Projekt/Status: **vorhabensbez. Bebauungsplan "Baumhaushotel Lichtenberg" Sondergebiet Ferien**

Entwurfsverfasser: **Faltenbacher** Architektur Hauptstraße 12 95119 Naila
Christoph Faltenbacher, M.Sc. Mitglied Bay. Arch.-kammer 187 364 09282/4149956 0170/2876553 kontakt@faltenbacher-architektur.de

Zeichnungsinhalt: vorhabenbezog. Bebauungsplan Baumhäuser Lichtenberg

Maßstab: 1:500, 1:10000
gezeichnet: LF
Datum: 27.05.2025
Format: PDF
Geprüft:

Zeichnungsnummer: **24 001 VORABZUG**

insgesamt 55 Baumhäuser
31 größere Einheiten
24 kleinere Einheiten
und 3 Grillkotas