

Stadt Tittmoning



Neuaufstellung

Bebauungsplan Nr. 2.14 **„Huberhof - Ollerding“** mit integriertem Grünordnungsplan

Satzung

~~Stand 06.12.2024~~

Stand 31.03.2025

Auftraggeber:

Gemeinde Petting

Hauptstraße 34
83367 Petting

Planung:

Eva Weber

Architektur- und Stadtplanung,
Mühlwiesenweg 15
D-83367 Petting

Dipl.-Ing.-FH – Architektin

Energieberatung Brandschutz
Fon 08686 1333 Fax 08686 8118
Email: weber.petting@t-online.de

 **PLANUNGSBÜRO SCHUARDT**
Freiraumplanung · Landschaftsplanung · Landschaftsökologie

Marienstraße 9 · D-83278 Traunstein · info@buero-schuardt.de
Telefon +49 (0) 861-166 19 77-0 · Telefax +49 (0) 861-166 19 77-8

Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. 2.14 „Huberhof Ollerding“ mit integriertem Grünordnungsplan

Die Stadt Tittmoning erlässt aufgrund Art.2 Abs.1, sowie Art.8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art.81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan als Satzung.

Geltungsbereich

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2.14 ‚Huberhof Ollerding‘ gilt der vom Architekturbüro Eva Weber aus Petting und vom Landschaftsarchitekturbüro Wolfgang Schuardt aus Traunstein ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 31.03.2025, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan Nr. 2.14 ‚Huberhof Ollerding‘ bildet.

C Festsetzungen durch Text

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Gebietscharakter

Der Bereich "Huberhof" in Ollerding wird nach §§ 10 und 11 BauNVO als Sondergebiet, das der Erholung dient als sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung "*Tourismus und Landwirtschaft*" ausgewiesen. Das Sondergebiet wird durch zusätzliche Zweckbestimmung in folgende Sondergebietsbereiche untergliedert:

- SO_{BT} - *Betrieb, Tierhaltung*
- SO_{BF} - *Betrieb, Ferienwohnungen*
- SO_{BFW} - *Betrieb, Ferienwohnungen, Wellness*
- SO_{CF} - *Camping und Ferienhaus*
- SO_F - *Ferienhaus und Ferienwohnung*
- SO_{SPA} - *Sanitär, Pool Aufenthalt*

Die zulässige Nutzung für den jeweiligen Sondergebietsbereich ist im Planteil festgesetzt.

1.1.2 Anzahl der zulässigen Wohnungen und Camping-Standplätze

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind insgesamt max. 18 Anlagen zum Wohnen, entweder als Wohnungen in Gebäuden oder als Camping-Standplätze für einen Wohnanhänger, ein Wohnmobil oder ein freistehendes Zelt je Camping-Parzelle zulässig.

Die durch Planzeichen festgesetzte Anzahl der bezeichneten Anlagen für die jeweiligen Sondergebietsbereiche darf nicht überschritten werden.

Im Sondergebietsbereich SO_{SPA} - *Sanitär, Pool Aufenthalt* - dürfen keine Anlagen zum Wohnen errichtet werden.

1.1.3 Bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässige Nutzungen (§ 9 Abs.2 BauGB)

Im Sondergebietsbereich SO_{CF} „*Camping und Ferienhaus*“ ist die im Planteil als „befristet“ festgesetzte Nutzung nur so lange zulässig bis im Sondergebietsbereich SO_{BFW} „*Betrieb, Ferienwohnungen, Wellness*“ eine Nutzungsänderung für den genehmigten Gebäudebestand (derzeitiger Wimmerhof) vom Eigentümer beantragt wird.

Ab diesem Zeitpunkt dürfen im Bereich SO_{CF} auf den Parzellen 5 und 6 keine Wohnwägen (Wohnanhänger), Wohnmobile oder Zelte mehr aufgestellt und zugehörige Kraftfahrzeuge nicht mehr untergebracht werden. Die Folgenutzung wird gem. 1.1.4 festgesetzt.

1.1.4 Folgenutzung

Die Folgenutzung nach § 9 Abs.2 Satz 1 BauGB für die Parzellen 5 und 6 im Bereich SO_{CF} wird als Gartenfläche zur Erholung der Gäste festgesetzt. Zulässig sind Schotterrasenflächen, Zuwegungen, Gartenanlagen, Spielanlagen und Einfriedungen.

1.2 **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.2.1 Grundfläche

Die durch Planzeichen festgesetzte absolute Grundfläche GR als Höchstmaß ist auf die jeweils zulässigen Baukörper innerhalb der überbaubaren Flächen im jeweiligen Sondergebietsbereich bezogen.

Auf die Grundfläche sind neben den Hauptgebäuden auch Terrassen, Balkone, und Eingangsüberdachungen anzurechnen sowie die unter § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen.

Als Schotterrasen befestigte Flächen wie z.B. Standplätze für Wohnanhänger, Wohnmobil oder Zelt sowie Fahrspuren für die Feuerwehr (Brandgasse) und Sandspielflächen sind auf die Grundfläche nicht anzurechnen.

Die zulässige Grundfläche GR darf durch die Grundflächen von den unter § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO genannten baulichen Anlagen überschritten werden, jedoch nur bis zu einem Gesamtgrundflächenmaß von höchstens:

- 2.000 m² im Sondergebietsbereich SO_{BT} - *Betrieb, Tierhaltung*
- 570 m² im Sondergebietsbereich SO_{BF} - *Betrieb, Ferienwohnungen*
- 1.300 m² im Sondergebietsbereich SO_{BFW} - *Betrieb, Ferienwohnungen, Wellness*
- 480 m² im Sondergebietsbereich SO_{CF} - *Camping und Ferienhaus*
- 220 m² im Sondergebietsbereich SO_F - *Ferienhaus und Ferienwohnung*
- 345 m² im Sondergebietsbereich SO_{SPA} - *Sanitär, Pool Aufenthalt*

Für die innerhalb der festgesetzten Grünflächen zulässigen Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs.1 BauNVO darf das Gesamtgrundflächenmaß nicht mehr als 400 m² betragen.

1.2.2 Höhenlage

Der Höhenfestsetzung liegt die vermessungstechnische Bestandserfassung - Projekt-Nr. 2-19.151 - der Ingenieurgesellschaft mbH S.A.K / Traunstein vom 14.10.2019 zu Grunde.

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch die Oberkante Außenwand, gemessen am Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut in Metern über Normalnull als Höchstmaß durch Planzeichen bestimmt.

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss darf höchstens 30 cm über dem Gelände im Bereich des Gebäudezuganges zu liegen kommen.

1.3 **Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)**

1.3.1 Bauweise

Für das Sondergebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

1.3.2 Geringfügige Überschreitung der Baugrenzen

Die Baugrenzen dürfen geringfügig überschritten werden durch folgende Anlagen:

- vor die Außenwand vortretende Bauteile wie Gesimse oder Wärmedämm-Maßnahmen
- Dachüberstände bis zu 2,00 m Ausladung
- untergeordnete Vorbauten wie Balkone, eingeschossige Erker und Überdachungen wenn sie nicht mehr als 1,50 m vor diese Außenwand vortreten.

1.3.3 Nebenanlagen

Zusätzlich zu den durch Planzeichen festgesetzten Flächen für Nebenanlagen sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen, wie Zuwegungen, Grillplätze, Einfriedungen, Spiel- und Sportanlagen, und Hinweisschilder auch außerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „*Spielplatz*“, „*Sportplatz*“ oder „*Tiere*“ zulässig.

2 Gestaltungsfestsetzungen

2.1 Bauform und Baugestaltung

2.1.1 Gebäudeform und Gebäudegestaltung

Für alle neu zu errichtenden freistehenden Haupt- und Nebengebäude sind sowohl lang gestreckte Baukörper in Rechteckform, als auch Winkelbauten zulässig. Auf der ehemaligen Jauchegrube innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Tiere“ ist ein rundes Sonder-Gebäude (z.B. als Longier-Halle) zulässig.

Die Gestaltung der Fassaden ist dem Orts- und Landschaftsbild gemäß mit matten Oberflächen und unaufdringlicher Farbgebung auszuführen.

2.1.2 Dachform und Dachgestaltung

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von 18° - 32° als geneigte Satteldächer auszubilden. Pultdächer, auch mit flacherer Neigung sowie Flachdächer sind zugelassen, wenn sie am Hauptgebäude unterordnet angebaut werden.

Für freistehende Ferienhäuser im Sondergebietsbereich SO_{CF} - *Camping und Ferienhaus* - sowie untergeordnete freistehende Nebenanlagen wie Spiel-/ Garten-/ oder Saunahäuschen werden Flachdächer zugelassen.

Alle Dachflächen der Hauptgebäude sind mit nicht glänzenden kleinformatigen Ziegel- oder Betondachplatten in rotem oder rotbraunem Farbton einzudecken. Auf Nebenanlagen oder Ferienhäusern dürfen auch Gründächer ausgeführt werden. Bei kleineren untergeordneten Dachflächen werden zusätzlich Eindeckungen aus Glas und Acrylglas sowie Blecheindeckungen mit Stehfalz zugelassen.

Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern sind als ruhige, geschlossene Rechteckflächen zu situieren.

2.1.3 Gestaltung von Nebenanlagen

Für die Gestaltung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO gelten analog die Festsetzungen Nr. 2.1.1 und 2.1.2.

Auf der ehemaligen runden Jauchegrube innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Tiere“ ist als Sonderform ein Zeltdach zulässig.

2.2 Freiflächen

Freiflächen sind soweit als möglich zu begrünen. Alle befestigten Freiflächen, ausgenommen die Parkplatzzufahrt im Westen, sind als Schotterrasen- oder Kies-/Sandfläche oder als wasserdurchlässiges Pflaster mit einem Versiegelungsfaktor von höchstens 0,6 auszuführen.

Die Parkplatzzufahrt im Westen ist asphaltiert zulässig.

Die Standplätze der Camping-Parzellen sowie die durch Planzeichen festgesetzte Brandgasse als Fahrspur für die Feuerwehr sind als Schotterrasenflächen mit einem Versiegelungsfaktor von höchstens 0,3 auszubilden.

2.3 Außenbeleuchtung

Außenbeleuchtung ist nur im unbedingten betriebsnotwendigen Maß und nur mit Insekten schonenden, warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 2700 bis max. 3000 Kelvin zulässig

Die von den Beleuchtungseinrichtungen im Außenbereich ausgehende Streulichtwirkung ist durch entsprechende Platzierung der Lichtquellen und Anpassung der Lichtkegel zu minimieren. Nach oben oder seitwärts gerichtete Strahler sind nicht zulässig.

2.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind als Heckenpflanzungen oder als sockellose Zäune aus naturbelassenem Holz und mit einem Bodenabstand von mind. 15 cm herzustellen. Davon ausgenommen sind Einfriedungen für Kleintiergehege.

3 Abstandsflächen

Die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO in der jeweils gültigen Fassung sind in folgenden Sondergebietsbereichen einzuhalten:

- SO_{BT} - *Betrieb, Tierhaltung*
- SO_{BF} - *Betrieb, Ferienwohnungen*
- SO_{BFW} - *Betrieb, Ferienwohnungen, Wellness*
- SO_F - *Ferienhaus und Ferienwohnung*
- SO_{SPA} - *Sanitär, Pool Aufenthalt*

Im Sondergebietsbereich SO_{CF} - *Camping und Ferienhaus* wird für Ferienhäuser ein vom Bauordnungsrecht abweichendes geringeres Maß der Tiefe der Abstandsflächen zugelassen, da in diesem Bereich auch die Brandschutzvorschriften für Campingplätze greifen.

Unter der Voraussetzung, dass die bauordnungsrechtlichen Brandschutzvorschriften eingehalten werden (z.B. harte Bedachung) und ein Abstand von mindestens 5 m zu angrenzenden Campingstandplätzen als Brandschutz-Abstandstreifen gesichert ist, wird die die Tiefe der Abstandsfläche für Ferienhäuser im SO_{CF} mit 2,50 m als Mindestmaß festgesetzt.

4 Grünordnung

Zur Ein- und Durchgrünung des Sondergebietes ist alter Baum- und Heckenbestand entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen zu erhalten und der Obstbaumbestand weiterzuentwickeln und zu ergänzen. Die planlich festgesetzten Baumpflanzungen können in ihrer Lage geringfügig verändert werden.

Für alle Neupflanzungen werden nachfolgende Mindestpflanzqualitäten festgesetzt:

- Großkroniger Laubbaum: Hochstamm, 3xv, mB., StU 16-18
- Kleinkroniger Laubbaum: Hochstamm, 3xv, mB., StU 14-16
- Obstbaum: Hochstamm, Hochstamm, 3xv, mB., StU 12-14

- Heister: v.Hei., mB 100-150
- Sträucher: v.Str., 5 Tr., 60-100

Für die Obstbäume sind bewährte regionaltypische Sorten zu verwenden.

Der Abstand vom Stammfuß zu Ver- und Entsorgungsleitungen soll mindestens 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden usw.) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich.

Bei Ausfällen von Gehölzen, die durch Planzeichen als „zu erhalten“ festgesetzt sind, besteht eine Wiederanpflanzungspflicht von Gehölzen gleicher Qualität.

5 Artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen von Tieren werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Untersuchung auf das Vorkommen von Fledermäusen in und an Gebäuden in den Sondergebietsbereichen SO_{BT} und SO_{BFW} vor Abbruch- Ersatz- oder Umbau-Maßnahmen
- Untersuchung auf das Vorkommen von Fledermäusen an zu fällenden Bäumen vor der Durchführung von Fällungen;
- Beseitigung von Gehölzbeständen nur außerhalb der Vogelbrutzeit in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar

Die Untersuchungen sind mit einem ausreichenden zeitlichen Vorlauf durchzuführen, um ggfls. notwendige Ersatzhabitate einrichten zu können.

6 Wasserwirtschaft

6.1 Niederschlagswasser

Dachflächenwasser und Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen südlich des Bauernhauses Ollerding 2 ist auf dem Grundstück zu versickern. Nördlich des Bauernhauses Ollerding 2 ist das anfallende Niederschlagswasser in den bereits vorhandenen Regenwasserkanal in den Durchbach und weiter in den Durchbach-Stausee auf Fl.Nr. 1235/3 der Gemarkung Kay einzuleiten.

Anfallendes Dachflächenwasser und Niederschlagswasser von den neuen Ferienhäusern ist in die angrenzende Grünfläche abzuleiten und vor Ort zu versickern.

6.2 Schmutzwasser

Anfallendes Schmutzwasser ist der bestehenden privaten Pflanzenkläranlage zuzuführen. Die Größe der Pflanzenkläranlage ist nach DWA A 262 durch eine autorisierte Fachfirma und in Abstimmung mit der zuständigen Behörde zu dimensionieren. Der ordnungsgemäße Unterhalt obliegt dem Eigentümer.

Gereinigtes Abwasser aus der Pflanzenkläranlage ist wie Niederschlagswasser über den vorhandenen Kanal und den Durchbach in den Stausee einzuleiten. Auch hier ist

eigenverantwortlich zu prüfen, ob für die Beseitigung von gereinigtem Abwasser eine wasserrechtliche Genehmigung mit den entsprechenden Unterlagen zu beantragen ist.

7 Ver- und Entsorgungsleitungen

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

8 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Zur Kompensation der infolge der Realisierung der Planung zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich, der in die zwei Bereiche A1 und A2 aufgeteilt ist.

Der Teilbereich A1 des naturschutzrechtlichen Ausgleiches wird innerhalb des Geltungsbereiches auf einer Fläche von 400 m² erbracht.

Der Teilbereich A2 wird auf dem externen Grundstück Flurstück Nummer 194 der Gemarkung Kay auf einer Teilfläche von 555 m² erbracht.

Die Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche sind im Umweltbericht in der Fassung vom 31.03.2025 dargestellt und sind Teil dieser Festsetzungen.

Die Ausgleichsflächen sind spätestens bis zum Satzungsbeschluss dinglich zu sichern

E Hinweise durch Text

1 Bestandsschutz

Für bestehende zulässigerweise errichtete Gebäude und Gebäudeteile sowie Nebenanlagen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Huberhof - Ollerding“ nur dann, wenn sie durch einen Neubau ersetzt werden oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen, sowie für Nutzungsänderungen und sonstige bauliche Änderungen.

2 Baumbestand

Innerhalb der Baufenster im Sondergebietsbereich SO_{CF} und SO_{BFW} ist der Baumbestand zulässig und sollte, soweit als möglich, erhalten werden.

3 Landwirtschaft

Von der Landwirtschaft ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Ausmaß hinausgehen, sind zu dulden. Auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

4 Hinweise - Wasserwirtschaft

4.1 Oberflächenwasser

Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlammes gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für den unterliegenden Bereich führt. Auch wenn das Gelände des Baugebietes weitgehend eben ist, wird empfohlen, § 37 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) entsprechend zu berücksichtigen.

4.2 Niederschlagswasser

Die Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind nach dem Stand der Technik zu errichten und zu betreiben.

Die Anforderungen der DWA-Blätter A 138 und M153 des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ist einzuhalten. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENNOG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.

Gegebenenfalls ist vom Bauherrn beim Landratsamt eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis gemäß Art.15 BayWG zu beantragen.

4.3 Regenwassernutzung

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

5 Denkmäler

Im Sondergebietsbereich SO_{BFW} befindet sich ein schmaler, zweigeschossiger Getreidekasten als Südflügel des Dreiseithofes Ollerding Hs-Nr. 4 aus dem 18.Jh. mit der Denkmal Aktennummer D-1-89-152-226. Für bauliche Maßnahmen in diesem Bereich ist die Erlaubnis des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege nach Art. 6 BayDSchG einzuholen und mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Bodendenkmäler, die bei der Bauausführung zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.

6 Unterirdische Versorgungsleitungen

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem

Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten sind im Einvernehmen mit dem Netzbetreiber geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

7 Brandschutz

Da die FFW Kay über kein Hubrettungsfahrzeug verfügt, dürfen zum Anleitern bestimmte Stellen mit mehr als 8 m über der Geländeoberfläche nur ausgeführt werden, wenn anderweitige bauliche Maßnahmen zur Sicherstellung des 2. Rettungsweges getroffen werden.

8 Novelle der BayBO hinsichtlich der Tatbestände Sonderbauverfahren

Mit der zum 1. Januar 2025 in Kraft getretenen Novelle wurde die Bayerische Bauordnung hinsichtlich der Tatbestände zu Sonderbauverfahren geändert. Demnach wird ein Campingplatz nicht mehr als Sonderbau gewertet, was ein Genehmigungsverfahren für einen Campingplatz auch bei Vorliegen eines Bebauungsplanes nicht mehr erforderlich macht.

Der Campingplatz kann im Freistellungsverfahren behandelt werden, sofern nicht durch die Stadt Tittmoning ein Genehmigungsverfahren gefordert wird.

Stadt Tittmoning, den

.....
Andreas Bratzdrum, 1. Bürgermeister