Präambel

Der Markt Eging am See im Landkreis Passau erlässt auf Grund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) der Verordnung über die baulliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Bebauungsplanes gültigen Fassung, das Deckblatt Nr. 15 mit dem Titel "SO Thermen- und Freizeitpark "Westernstadt Pullman City" zur Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "SO Pullman Fernsehpark" als Satzung.

§1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 15 zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan - ist die Planzeichnung M 1:1.000 ---------- maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

§2
Bestandteile der Satzung

Das Deckblatt Nr. 15 mit dem Titel SO Thermen- und Freizeitpark "Westernstadt Pullman City" zur Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "SO Pullman Fernsehpark" besteht aus:

1) Planzeichnung (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil vom 18.04.2024, und den Plankünften und Textlichen Festsetzungen
2) Der Gebäudeansicht M 1:1000, vom 22.03.2024
3) Begründung mit Umweltbericht vom 18.04.2024
4) Satzung zur Änderung des Bebauungsplan Deckblatt Nr. 15 SO Thermen- und Freizeitpark "Westernstadt Pullman City", Bestand, Planung, Ausfertigung vom 18.04.2024

Anlagen:
Anlage 1: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom April 2024, Büro ibon
Anlage 2: Immissionsbericht, Bericht Nr. 323653-1 von Müller-BBM vom 29.04.2024 (Eigenschaften GmbH)
Anlage 3: Entwässerungskonzept Oberflächenwasser Westernstadt zum DB Nr. 15, vom 09.04.2024 (IB. Pindl)

Markt
Eging am See ..., den _____

Herr W. Bauer, 1. Bürgermeister

Die folgenden plankünften und textlichen Festsetzungen des Deckblattes Nr. 15 SO Thermen- und Freizeitpark "Westernstadt Pullman City"ersetzen vollständig alle bisherigen plankünften und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "SO - Pullman Fernsepark" sowie der zugehörigen Deckblätter für den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 15.

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 SO Sonstige Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit Zweckbestimmung Sonstiges Sondergebiet Thermen- und Freizeitpark "Westernstadt Pullman City"

2.0 BAUWEISE, BAUGRENZE

2.1 E Baugrenze 1

Baugrenze 2: zulässig sind nur baubliche Anlagen für eine Überfassung der öffentlichen Verkehrsfläche (Bahn der defekten Bersch) ab einer lichten Höhe von mindestens 4,5 m oberhalb der festgesetzten Straßenhöhe von 425,20 ü.NN.

2.2 E Baugrenze für Fahrten für Nebenwegen, Stellplätze, Garagen und Carports
hier: Stellplätze für Fahrräder, Pkw und Busse, sowie dieser Nutzung dienenden Anlagen

2.3 a abweichende Bauweise

2.4 a offene Bauweise

3.0 MAßE DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 GRZ I max. zulässige Grundflächenzahl für baubliche Anlagen gemäß § 19 Abs.(2) BauNVO, gem. Planzeichnung

3.2 GRZ II max. zulässige Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ I) durch Anlagen gemäß §19 Abs. (4 Satz 1 BauNVO auf insgesamt den festgesetzten Wert gemäß Planeintrag

3.3 GH maximal zulässige Gebäudehöhe für Gebäude und sonstige bauliche Anlagen mit Ausnahme von Masten und Türmen, nicht für die Zulässigkeit von Aufbauten und Abgrabungen

3.4 H höhenschnittlinien: in Meter über Normalhöhennull - Höhenbezeichnung
festgesetzte Höhenschnittlinien nur als Bezugspunkt für die Definition der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen, nicht für die Zulässigkeit von Aufschüttungen und Abgrabungen

4.0 VERKEHRSFLÄCHEN

4.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche

4.2 Straßenbegrenzungslinie

4.3 private Erschließungsstraße

4.4 öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Wallweg

4.5 private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Stellplatzanlage für Kfz Parkplätze mit Pollern

4.6 private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: aufgelassener Steg für Fußgänger und Gelände

4.7 Einfahrts- und Ausfahrtsbereich

5.0 GRÜNORDNUNG

5.1 private Grünfläche
private baubliche Anlagen: Wildschutzzäune für Tiergehege bis max. 1,4 m

5.2 zu pflanzende Einzelbäume

5.2.1 Baum 1, Ortsrang (Hochstamm) nach Arteliste FuW1/3.1, eine heimische, standortgerechte Laubbaumart 1. Wuchsordnung, Ausgleich, Ersatzpflanzung der Anzahl ist einzuhalten

5.3 zu erhaltende Einzelbäume

5.4 Biotopbaum

6.0 FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

6.1 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, hier:

6.2 Regenrückhaltebecken

7.0 FLÄCHEN FÜR WALD

7.1 Flächen für Wald

8.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE

8.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen:
hier: Bepflanzung der gesamten Flächen Pfahlen mit Bäumen. Ortsrang (10 % und Sträuchern (90%) in Reihen. Die. Auswahl der Pflanzen hat gemäß der Pflanzliste Punkt 9.2 und 9.3 zu erfolgen.

8.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Erhalt der bestehenden Gehölze

8.3 A1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft / interne Ausgleichsfläche für die Haselmaus aus Deckblatt Nr. 14 gem. textlicher Festsetzungen zu Punkt IV.8.3

8.4 A2 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft / interne Ausgleichsfläche für die Haselmaus (gem. textliche Festsetzungen zu Punkt IV.8.2)

8.5 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB, Innerhalb maßgebend)

9.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie unterschiedlicher Bauweise ;

9.3 Abgrenzung unterschiedlicher maximaler Aufschüttungen und Abgrabungen

9.4 festgesetzte Straßenhöhe

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 FESTSETZUNGEN NACH §BAUGB UND §BAUNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein Sondergebiet Thermen- und Freizeitpark "Westernstadt Pullman City" Im Sondergebiet Thermen- und Freizeitpark "Westernstadt Pullman City" ist ein Themenpark mit Themenhotel, Gastronomie, Shops, Veranstaltungsflächen und Übernachtungsangebot, die diesen Nutzungszweck fördern und die der Belebung/Belebung und Verweigerung von Besuchern ermöglicht.
Allgemein zulässig sind grundsätzlich nach den BO 1.1, SO 1.2, SO 1.3, SO 1.5, SO 2.2, SO 2.3, SO 2.4, SO 3.1, SO 3.2, SO 3.3, SO 4.3, SO 5.0, SO 6.1, SO 6.2, SO 7.1, SO 7.2 und SO 7.3 die folgenden vorgenannten Nutzungszwecke Abweichen von 15 m ermöglichen.

Sondergebiet SO 1.1 :
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für Beherbergung
- Läden mit einer Verkaufsfläche von max. 200 m² Verkaufsfläche pro Laden mit Schwerpunkt des Themenbereiches der Freizeitparks
- Veranstaltungsräume
- Anlagen zur Tierhaltung
- Anlagen für sportliche, kulturelle und kirchliche Zwecke
- Anlagen zur Kindergesundheitspflege
- Anlagen für Verwaltung und betriebsinterne Personal
- Anlagen für Verwaltung und betriebsinterne Werk- und Lagerräumen

Sondergebiet SO 1.2 :
- Schank- und Speisewirtschaften
- Läden mit einer Verkaufsfläche von max. 200 m² Verkaufsfläche pro Laden mit Schwerpunkt des Themenbereiches der Freizeitparks
- Veranstaltungsräume
- Anlagen für sportliche und kulturelle Zwecke
- Anlagen zur Kindergesundheitspflege
- Anlagen für Tierhaltung
- betriebsinterne Lagerhäuser

Sondergebiet SO 1.3 :
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für Beherbergung
- Anlagen zur Kindergesundheitspflege

Sondergebiet SO 1.5 :
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für Beherbergung
- Läden mit einer Verkaufsfläche von max. 200 m² Verkaufsfläche pro Laden mit Schwerpunkt des Themenbereiches der Freizeitparks
- Veranstaltungsräume
- Anlagen für sportliche und kulturelle Zwecke
- Anlagen zur Kindergesundheitspflege
- Anlagen für Tierhaltung
- betriebsinterne Lagerhäuser

Sondergebiet SO 2.2 :
- Anlagen für Beherbergung

Sondergebiet SO 2.3 :
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für Beherbergung
- Läden mit einer Verkaufsfläche von max. 200 m² Verkaufsfläche pro Laden mit Schwerpunkt des Themenbereiches der Freizeitparks
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für Verwaltung und betriebsinterne Werk- und Lagerräumen

Sondergebiet SO 2.4 :
- Anlagen für Beherbergung
- Anlagen für sportliche Zwecke

Sondergebiet SO 3.1, 3.2 und 3.3:
- Anlagen für Verwaltung und betriebsinterne Werk- und Lagerräume
- Anlagen für Tierhaltung
- Anlagen für Mast- und Fernsehmeisterzeugung
- überdachte und nicht überdachte Stellplätze für betriebseigene Fahrzeuge

Sondergebiet SO 4 :
- Anlagen für Tierhaltungen aller Art
- betriebsinterne Lagerhäuser

Sondergebiet SO 5.0 :
- Anlagen und Gebäude eines Museumsdorfes zur ortsgebundenen Darstellung des ländlichen Handwerks und der ländlichen Kultur, Ausgleichsfläche, Ersatzpflanzung und Höhen 15, dur. und der Nutzung dieses Museumsdorfes unter den vorgenannten Bedingungen
- betriebsinterne Lagerflächen

Sondergebiet SO 6.1 :
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen zur Kindergesundheitspflege
- Anlagen für Tierhaltung, Lagerräumen

Sondergebiet SO 6.2 :
- Anlagen für Tierhaltungen aller Art
- betriebsinterne Lagerräume

Sondergebiet SO 7.1, und 7.2 :
- Stellplätze für Fahrräder, Pkw und Busse, sowie dieser Nutzung dienenden Anlagen

Sondergebiet SO 8.0 :
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen zur Kindergesundheitspflege und kirchliche Zwecke
- Anlagen zur Tierhaltung
- betriebsinterne Werk- und Lagerräume

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Definition maximale Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe):
Für die Gebäudehöhe gilt die Maß von der festgesetzten Straßenhöhe plus 3,4 bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Zwischen den festgesetzten Höhenbezugspunkten und den Gebäudecken zu interpolieren

2.2 Dachaufbauten, technische Aufbauten und Schaugiebel
Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten und Dachgiebel darf in einer Ebene entlang der Außenkante einer maximale Höhe von 2,0 m, gemessen von der Oberkante der baulichen Gebäudehöhe, nicht überschreiten, maximal aber nur bis zu einer Höhe von 2,0 m über der maximal festgesetzten Gebäudehöhe.
In den Sondergebieten SO 1.1, SO 1.2, SO 2.3, SO 2.4, SO 8 dürfen Schaugiebel die maximale maximale Gebäudehöhe maximal um 1,0 m überschreiten

2.3 Bauweise
Bauweise: abweichende Bauweise (a): die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO festgesetzten Hausformen darf über 50 m betragen

3.0 Nebenanlagen und Geländeänderungen
Außerhalb der Baugrenzen sind auf folgenden Nebenanlagen und Geländeveränderungen zulässig:
- Stellplätze
- Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß den Festsetzungen dieser Satzung,
- Einfriedungen gemäß den Festsetzungen dieser Satzung.

Stellplätze sind nur innerhalb des Bauraumes unter Punkt II.2.2 zulässig. Dies gilt nicht für die Sondergebiete 2.1, 3.2 und 3.3, in denen betriebseine Stellplätze innerhalb des Bauraumes und der Baugrenzen zulässig sind.
Ebenso dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

3.4 Dächer
In den Sondergebieten SO 1.2, So 1.3, SO 2.1, SO 2.2, SO 2.4, SO 3.2, SO 3.3, SO 5.1, SO 6.2 sind nur Gründächer auf den gesamten Dachflächen mit einer minimalen extensiven Begrünung mit mit artenreicher standortheimischer Saatgutmischung zulässig. Dachneigungen von maximal 15 grad sind zulässig.

3.5 Aufschüttungen und Abgrabungen
Die Gestaltung der Geländeoberfläche innerhalb der freiliegenden Gebiete nicht zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen, gemäß nachfolgender Tabelle für die jeweiligen Sondergebietsbereiche, sind zulässig:

Bereich	max. Aufschüttung	max. Abgrabung
SO 1.1, SO 2.1, SO 2.3	1,0 m	1,0 m
SO 1.2	2,0 m	4,5 m
SO 1.3, SO 2.2, SO 6.2	1,5 m	1,5 m
SO 1.5	2,0 m	1,0 m
SO 3.1	2,0 m	2,0 m
SO 3.2	1,5 m	2,5 m
SO 3.3	1,5 m	3,5 m
SO 4.1	1,5 m	1,5 m
SO 5.1	4,0 m	1,5 m
SO 7.2	2,5 m	2,5 m
SO 7.3	2,5 m	2,5 m
SO 8	1,0 m	1,0 m

Alle entstehenden Böschungen dürfen nur in Form von ca Bepflanzenden Böschungen angelegt werden.

2.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH Art. 81 BayBO

2.1 Dachgestaltung
Zugelassene Dachformen:
- Satteln, Pult- und Flachdach

2.2 Einfriedungen (Zaunanlage)
Zur Einbindung des Freizeitparks ist ein Holzzaun in einer maximalen Höhe von 2,0 m ab OK festgelegter Gelände zulässig.
Zur Einbindung der Tiergehege ist ein Zaun in einer maximalen Höhe von 1,2 m ab OK festgelegter Gelände zulässig.
Zaunsockel sind unzulässig, es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Stützen erlaubt, Zwischen Boden und Zaununterkante ist mit der der Einbindung dienenden vorgenannten Nutzungszweck dienende Nutzungen.

2.3 Stellplatzsatzung
Die Anzahl der Stellplätze wird festgelegt: ein Stellplatz je 250 m² Bruttogeschossfläche, Rückstau in die Straße ist zu schützen. Bei

2.4 Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sind ausdrücklich auch in Kombination mit Begrünung zulässig. Auf Fassaden ist nicht zulässig.

2.5 Werbeanlagen
Werbeanlagen, die nicht in die freie Landschaft ernen, sind zulässig bis zur festgesetzten maximalen Gebäudehöhe (Punkt II 1.2.1) inklusive der maximal zulässigen Aufbauten gemäß Punkt II 1.2.2 und müssen an der Stätte der Leistung stehen. Sie müssen mit der Erscheinungsbildes vorhandenen Ladgebäude zu erhalten und mit zeitlichem Zeitraum zulässig.
Es darf nicht grellen Farben und Lichtern, sowie Wechselbeleuchtung und -licht, sowie Laufschriften und -reihen sowie extensiven, blinkenden Gestaltungen und Zeichen bestehen.
Die Beworbe sind während des Betriebs des Freizeitparkes zulässig.
Es Herkunft ist dabei auf die Themenwelt/Angebot 3 "Bösbüebsches Hofes Wolf Bergland" zu beschränken. Die Schriftzeichen dürfen nicht mehr betragen.
Ausgenommenhalbwarm 4 1 (Punkt IV 8.1 des Bebauungsplanes) sind zu beachten.
Die Werbung darf nicht in die Landschaft ernen, sie ist an Ort und Stelle zu errichten.
Verkehrsgefährdungen gegen Abweichungen sind zu vermeiden.
Werbung darf nicht in Bäumen, Sträuchern und Hecken befestigt werden.
Die Beworbe sind während des Betriebs des Freizeitparkes zulässig.
Es Herkunft ist dabei auf die Themenwelt/Angebot 3 "Bösbüebsches Hofes Wolf Bergland" zu beschränken. Die Schriftzeichen dürfen nicht mehr betragen.
Ausgenommenhalbwarm 4 1 (Punkt IV 8.1 des Bebauungsplanes) sind zu beachten.
Die Werbung darf nicht in die Landschaft ernen, sie ist an Ort und Stelle zu errichten.
Verkehrsgefährdungen gegen Abweichungen sind zu vermeiden.
Werbung darf nicht in Bäumen, Sträuchern und Hecken befestigt werden.

2.6 Grünflächen
Alle Grünflächen sind nach Art, Größe und Qualität der Bepflanzung und Begrünung mit Bäumen, Sträuchern und Bodendeckern, Stauden und Gehölzen, Hecken und Rasenflächen, Wiesen und Gehölzen, Hecken und Rasenflächen, Wiesen und Gehölzen, Hecken und Rasenflächen, Wiesen