

A Planzeichnung, M 1:1000

B Festsetzungen

1. Grenzen

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- 1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung innerhalb des Baugebietes (Nutzungsabgrenzung)

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Sondergebiet, das der Erholung dient - Campingplatz und Ferienhäuser - gemäß § 10 BauNVO
Eine Dauerwohnnutzung ist mit Ausnahme von max. zwei Wohnungen für Aufsichtspersonal im Bereich SO2 (siehe dort) im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen.

- 2.2 Bereich 1, zulässig sind:
Stellplätze für Zelte, Wohnwagen und Wohnmobile
PKW-Parkplätze
Ferienunterkünfte in Form von Mobile-Homes oder Tinyhäusern,
- Grundfläche je bis max. 40 m²,
- aufgeständert und unterspülbar,
Hierfür sind feste Wasser- und Abwasseranschlüsse zulässig, sofern diese für ein HQ-100 ausgelegt werden. Die Art der Aufständerung darf kein wesentliches Abflusshindernis darstellen. Eine Abstimmung mit der zuständigen Fachstelle muss erfolgen.

- 2.3 Bereich 2, zulässig sind:
PKW-Parkplätze
sowie innerhalb der Baufenster:
Verwaltungsgebäude mit Aufenthaltsräumen
max. 2 Wohnungen für Aufsichtspersonen
max. 8 Ferienwohnungen
Gaststätte mit Pensionsbetrieb (max. 20 Zimmer)
Gebäude für sanitäre Anlagen

- 2.4 Bereich 3, zulässig sind:
im gesamten Bereich:
Stellplätze für Zelte, Wohnwagen und Wohnmobile
PKW-Parkplätze
sowie innerhalb des Baufensters:
Ferienunterkünfte in Form von Schlaffässern, Mobile-Homes oder Tinyhäuser bis zu einer Grundfläche von je 40 m²

- 2.5 Bereich 4, zulässig sind:
im gesamten Bereich:
Stellplätze für Zelte, Wohnwagen und Wohnmobile
PKW-Parkplätze
sowie innerhalb des Baufensters:
Gebäude für sanitäre Anlagen
max. 2 Ferienwohnungen
Ferienunterkünfte in Form von Schlaffässern, Mobile-Homes oder Tinyhäuser bis zu einer Grundfläche von je 40 m²

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- 3.2 Maximal zulässige Zahl der Geschosse: II-III

4. Bauweise, Baugrenzen

- 4.1 Nur offene Bauweise zulässig
- 4.2 Baugrenze. Nebengebäude und Garagen sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig.

5. Abstandsflächen

- 5.1 Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung.

6. Baugestaltung

- 6.1 Die Fußbodenoberkanten der Erdgeschosse (FOK) im Bereich 2 und 4 wird festgelegt mit max. 341,25 m ü. NN.
Die einzelnen Baukörper im Bereich 3 sind angepasst an den natürlichen Geländeverlauf zu errichten. Hierbei darf ein mittlerer Abstand von 0,75 m zur natürlichen Geländeoberkante lt. Darstellung der Höhenschichtlinien im Bebauungsplan nicht überschritten werden.
Für den Bereich 1 wird die Mindesthöhe für die FOK EG mit 341,10m üNN festgelegt.
- 6.2 Folgende Dachformen sind im Geltungsbereich zulässig:
- Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 38°
- Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 6° und 20°
- Flachdächer mit einer Dachneigung zwischen 0° und 6°
- 6.3 Die Gebäudehöhe darf inklusive Dachaufbau maximal folgende Höhe erreichen, bezogen jeweils auf die maximal zulässige FOK lt. obenstehender Aufstellung:
Bereich 2+4 bei einer Zulässigkeit von 2 Geschossen:
- bei Gebäuden mit Satteldach ≥ 28°Dachneigung: 11,50 m
- bei Gebäuden mit Pult-, Flach- oder Satteldächer unter 28° Dachneigung: 10,50 m
Bereich 2+4 bei einer Zulässigkeit von 3 Geschossen:
- bei Gebäuden mit Satteldach ≥ 28°Dachneigung: 14,50 m
- bei Gebäuden mit Pult-, Flach- oder Satteldächer unter 28° Dachneigung: 13,00 m
Bereich 3: max. 3,60 m

Für den Bereich 1 wird die Maximalhöhe des Baukörpers mit 345,00 m üNN festgesetzt.

Untergeordnete Anlagen dürfen diese Maximalhöhe um höchstens 2,50 m überschreiten, sofern die Grundfläche des Dachaufbaus nicht mehr als 10% der Gebäudegrundfläche beträgt.

6.4 Dacheindeckungen sind im Farbspektrum rot, rotbraun, braun und anthrazith zulässig. Erlaubt und wünschenswert ist zusätzlich eine Dachbegrünung in extensiver oder intensiver Form.

6.5 Grelle und intensive Farben sind für die Fassaden ausgeschlossen.

6.6 vorgeschriebene Firstrichtung
Untergeordnete Anbauten mit anderer Firstrichtung sind zulässig. Die Firste der Anbauten müssen mindestens 0,5 m niedriger als die Firste der Hauptbaukörper sein.

7. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 7.1 Die Höhe von Garagen und Nebengebäuden inklusive Dachaufbau darf bezogen jeweils auf die Bestands-Geländeoberkante lt. Darstellung der Höhenlinien im Bebauungsplan 4,50 m nicht überschreiten.
- 7.2 Stellplätze sind entsprechend der gemeindlichen Garagen- und Stellplatzsatzung herzustellen und nachzuweisen. Ein Mindestabstand von 6,00 m zwischen Garage und Grundstücksgrenze zum öffentlichen Verkehrsraum ist dabei freizuhalten und kann nicht als Stellplatz eingerechnet werden.

7.3 Dachform und Dachneigung sind dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer in begrünter Form sind immer zulässig.

7.4 Gebäudeunabhängige Solarenergieanlagen, Sonnenkollektoren sowie Kleinwindkraftanlagen sind nicht zulässig.

7.5 Die maximale Höhe der Zäune ist auf 1,20 m begrenzt. Im Bereich von notwendigen Sichtdreiecken muss die Höhe jedoch generell auf maximal 80 cm begrenzt sein.
Die Errichtung von Zaunsockeln ist nicht zulässig. Der Verlauf der Zäune ist dem Gelände anzupassen. Mauern zur Einfriedung sind ebenso wie Drahtschotterkörbe (Gabionen) oder blickdichte Zaunelemente nicht zulässig.

8. Werbeanlagen

- 8.1 Werbeanlagen sind ausschließlich am Ort der Leistung zulässig.
- 8.2 Oberhalb der Traufe sind Werbeanlagen unzulässig. Die Werbefläche je Gebäude darf maximal 1,5 m² betragen.
- 8.3 Elektrische Wechselwerbeanlagen sind ausgeschlossen.
- 8.4 Werbeanlagen dürfen in der Zeit zwischen 22 Uhr und 5 Uhr nicht beleuchtet werden.
- 8.5 Fahnenmasten sind nicht zulässig.
- 8.6 Die Errichtung von bis zu 3 Werbepylonen im Geltungsbereich ist zulässig. Die Grundfläche hierfür ist auf 1,5 x 2,5 m begrenzt, die Höhe auf 4,50 m

9. Verkehrsflächen

- 9.1 Privatstraße
- 9.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- 9.3 Einfahrtbereich
Zufahrten von der Kanalstraße in den Geltungsbereich sind ausschließlich in den gekennzeichneten Bereichen zulässig.

10. Beleuchtung von Straßenraum und Außenanlagen

- 10.1 Verkehrsteilnehmer der Kanalstraße dürfen durch die Außenbeleuchtung der Flächen nicht geblendet werden.
- 10.2 Für die Außen- und Straßenbeleuchtung ist ausschließlich insektenfreundliches Licht zu verwenden. Die verwendeten Leuchten sind nach oben abzuschirmen. Als Leuchtmittel sind z.B. LED-Lampen mit einem warm-weißen Licht einzusetzen, die im Lichtspektrum keinen oder nur einen sehr geringen Anteil an Wellenlängen unter 800 nm aufweisen.

11. Führung von Leitungen

- 11.1 Zum Schutz des Ortsbildes ist es nicht zulässig, Versorgungsleitungen oberirdisch zu führen.
- 11.2 Die Versorgungsträger werden rechtzeitig vor Baubeginn über die Erschließungsmaßnahme informiert, um eine koordinierte Leitungsverlegung zu ermöglichen.

12. Grünordnung, Natur und Landschaft

12.1 Grünflächen. Die vorhandenen Grünflächen sind zu erhalten und langfristig naturnah weiterzuentwickeln. Waldbereiche sollen mit einem stabilen Waldsaum versehen werden, nicht standortgerechte Anpflanzungen mit fremdländischen Arten sind durch heimische, standortgerechte Pflanzenarten zu ersetzen.

12.2 Nicht überbaubare private Grundstücksflächen sind gärtnerisch und je nach Anlage naturnah und extensiv zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. "Schottergärten" und Kunstrasenflächen sind entsprechend Art. 7 BayBO nicht zulässig.

12.3 Artenliste
Großbäume (Bäume 1. Ordnung):

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Quercus robur	Stiel-Eiche
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Tilia cordata	Winter-Linde
Juglans regia	Walnuss		

Mittelgroße Bäume (Bäume 2. Ordnung):

Acer campestre	Feld-Ahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Betula pendula	Birke	Pyrus communis	Holzbirne
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Malus sylvestris	Holzappel		

Bäume mit Pflanzverpflichtung sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3xv, m.B., 16-18 cm Stammumfang zu pflanzen. Alternativ sind auch Obstbäume, alte bewährte Sorten als Hochstamm zulässig, Stammumfang hier mind. 10-12 cm

Sträucher:
Hartriegel, Hundrose, Hasel, Weinrose, Pfaffenhütchen (giftig), Kratzbeere, Liguster, Brombeere, Heckenkirsche, Himbeere, Schlehe, Salweide, Kreuzdorn, Holunder, Wilde Stachelbeere, W. Schneeball, Kriechende Rose, G. Schneeball

12.4 Pflege/Unterhaltung: Die Anlagen der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der nach Bezug der Baumaßnahme folgenden Pflanz- und Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzungen ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicher zu stellen.

12.5 zu erhaltende Bäume: Bei Ausfall sind diese in der darauf folgenden Pflanzperiode durch einen standortgerechten Baum lt. obenstehender Artenliste zu ersetzen. Pflanzgröße mind. 16-18 cm Stammumfang als Hochstamm

12.6 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

13. Bodenschutz, Wasserhaushalt

13.1 Befestigte Flächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Zur Vermeidung von Schwermetallbelastungen dürfen kupfer-, zink- und bleigedckte Dächer nur in beschichteter Ausführung verwendet werden.

14. Gestaltung des Geländes

14.1 Das natürliche Landschaftsrelief ist zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m bezogen auf das Urelände lt. dargestellten Höhenschichtlinien zulässig.

14.2 Die entstehenden Böschungen sind in das natürliche Gelände einzufügen. Der Böschungswinkel darf eine maximale Neigung von 1:2 aufweisen. Stützmauern sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,00 m und mit einem Mindestabstand von 1,00 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

14.3 Dem Bauantrag ist ein Geländeschnitt mit Darstellung des natürlichen und geplanten Geländeverlaufs beizulegen. Als Bezugspunkt ist die nächstgelegene Straßenoberkante darzustellen.

15. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz, Regelung des Wasserabflusses

15.1 Überschwemmungsgebiet (Hochwassergefahrenkarte v. 2014), HQ100 Wasserspiegel ca. 340,80 m ü NN
Innerhalb des Überschwemmungsgebiets sind keine Geländeauffüllungen zulässig. Dauerhafte Maßnahmen, die den Hochwasserabfluss behindern können, sind außerhalb der Baufenster unzulässig.

16. Entwässerung / Schutz vor Überflutung

16.1 Das Niederschlagswasser von privaten Grünflächen ist möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern (auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung sei an dieser Stelle verwiesen).

16.2 Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser punktuell auf Nachbargrundstücke abgeleitet wird.

16.3 Es muss mit Hang- und Schichtenwasser gerechnet werden. Es wird deshalb empfohlen, Keller und vergleichbare bauliche Anlagen wasserdicht auszuführen. Alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen sind wasserdicht oder anderweitig geschützt auszuführen.

16.4 Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

16.5 Gebäude, die auf Grund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis mindestens 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

16.6 In Gebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

17. Grundwasser- und Bodenschutz

17.1 Auf eine möglichst geringe Befestigung ist zu achten. Eine Bodenversiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsfläche erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässigen Befestigungen der Vorrang einzuräumen ist.

17.2 Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

18. Plangrundlage:

Digitale Flurkarte mit Stand von Februar 2023

C Hinweise und Empfehlungen

- Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- bestehende Gebäude
- Bushaltestelle ÖPNV
- Höhenlinien Bestandsgelände

Führung von Leitungen

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Hinsichtlich der bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen sind Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art dem Versorgungsträger rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Abgrabungen und Aufschüttungen.

Bodendenkmalpflege

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannt Bodendenkmäler befinden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. (Art. 7 und 8 BayDSchG)
Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Abgrabungen und Aufschüttungen.
Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zu Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Grundwasser- und Bodenschutz

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 empfohlen, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben (Rechtsgrundlage: § 202 BauGB "Schutz des Mutterbodens").
Belastbare Daten zu den Grundwasserverhältnissen im Vorhabengebiet liegen nicht vor. Sofern Grundwasser auftreten kann, sollten die baulichen Anlagen im Grundwasser- bzw. Grundwasserschwankungsbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser gesichert werden. Auf die Anzeigepflicht gemäß §49 WHG in Verbindung mit Art. 30 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser und die Erlaubnispflicht von Bauwässerhaltungen gemäß §8 in Verbindung mit §9 WHG wird hingewiesen. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung darf nicht erfolgen.

D Verfahrensmerkmale

1. Der Marktrat hat in der Sitzung vom gemäß §2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsbüchlich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom hat mit Anschreiben vom unter Fristsetzung bis stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans 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 Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
6. Der Markt Bad Abbach hat mit Beschluss des Marktrats vom den Bebauungs- und Grünordnungsplan gem. §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Bad Abbach, den

..... (Siegel)
1. Bürgermeister Dr. Benedikt Grünwald

7. Ausgefertigt:
Bestandteil des Bebauungs- und Grünordnungsplans ist der vorliegende Planteil sowie die Begründung mit Seiten.

Bad Abbach, den

..... (Siegel)
Bürgermeister Dr. Benedikt Grünwald

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am gemäß §10 Abs. 2 Halbsatz 2 BauGB ortsbüchlich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan 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 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Bad Abbach, den

..... (Siegel)
Bürgermeister Dr. Benedikt Grünwald

Für die Planung:

Sulzbach-Rosenberg, den

.....
NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

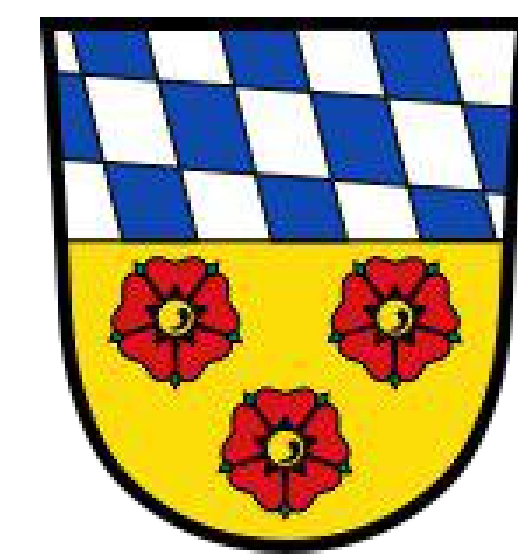


BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Camping Donaulände

Markt Bad Abbach

Raiffeisenstraße 72, 93077 Bad Abbach
Landkreis Kelheim



Vorentwurf: 26.11.2024
Entwurf:
Endfassung: