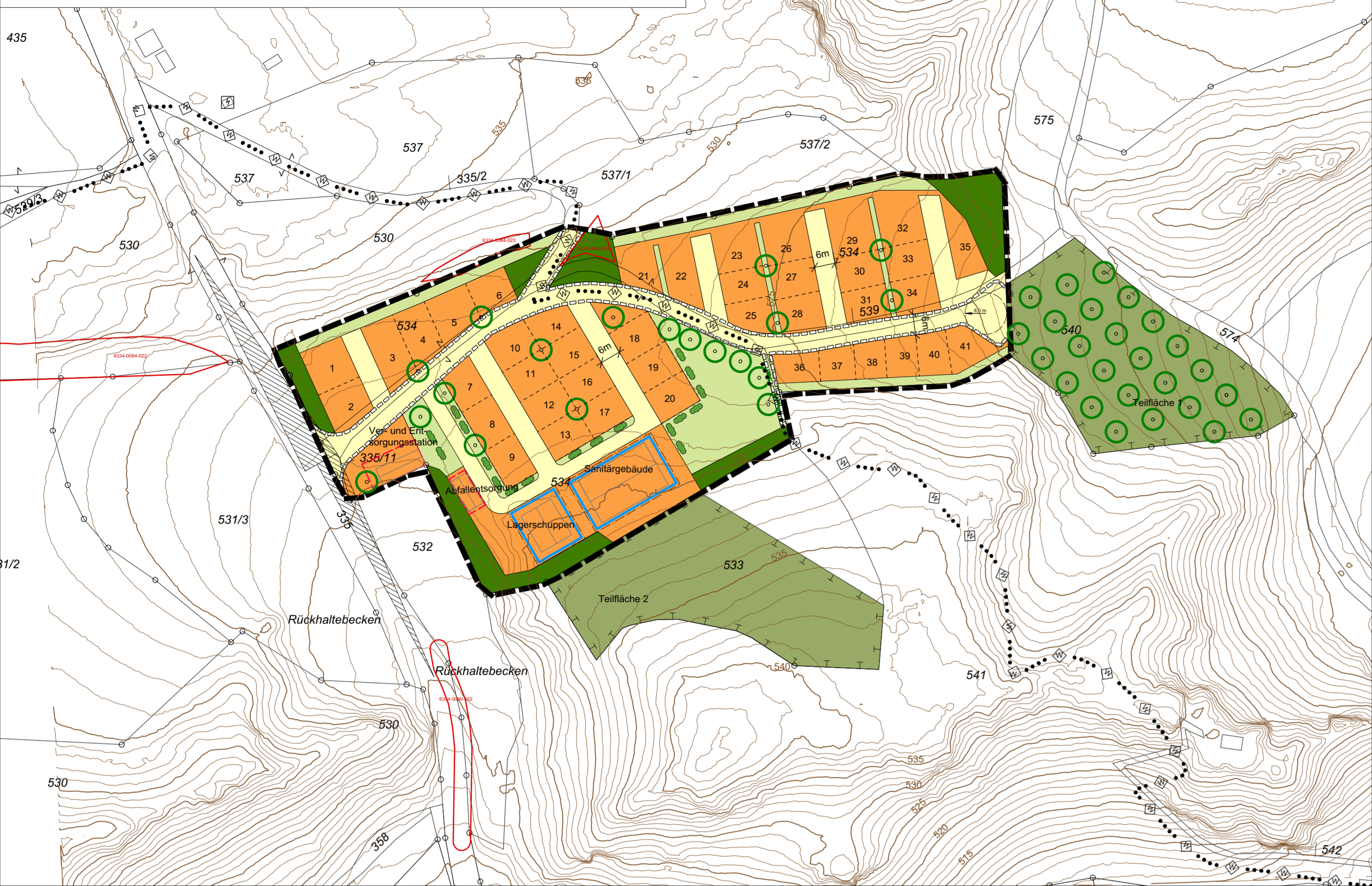


PRÄAMBEL
 Die Stadt Betzenstein erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung - BauVVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) diesen Bebauungsplan als Satzung.



A. Festsetzungen durch Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)**
 - Sonstiges Sondergebiet (Zweckbestimmung Wohnmobilstellplatz)
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 - Private Verkehrsflächen (Binnenschließung)
 - Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für Pflanzungen und Erhaltungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB; § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)**
 - Umgrenzung von Flächen zum Erhalt und zur Entwicklung von Vegetationsbeständen
 - Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)
 - Pflanzgebot Laubbäume/Obstbäume (nicht standortgebunden)
 - Pflanzgebot Baum-/Strauchhecke
 - Erhaltungsgebot Hecken / Feldgehölz
 - zu erhaltender Baum
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Sichtdreieck
 - Geh- und Fahrrecht zugunsten der Hinterlieger / des Wanderweges (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - Flächen für Nebenanlagen
 - Wanderweg
- Hinweise**
- vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
 - mögliche Stellplatzanordnung (mit Stellplatz-Nr.)
 - Biotope lt. amtll. Kartierung LFU mit Nummer
 - Höhen in m ü. NN
 - mögliche Gebäudestellung

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**
 - Sondergebiet Erholung (§ 10 BauNVO)**
 Zweckbestimmung: Reisemobilstellplatz zur Campingnutzung
 Zulässig sind ausschließlich der Zweckbestimmung des Sondergebiets dienende Anlagen, insbesondere Sanitärgebäude, Lagerhalle, Ver- und Entsorgungsstation sowie Spielgeräte, Sitzgelegenheiten, Schranke, Parkautomaten, Info-Tafeln etc. Das temporäre Aufstellen von Wohnwägen, Zelten, Campingmöbeln etc. ist zulässig. Dauercamping oder Saisoncamping sind nicht zulässig.
 Anlagen die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen einschl. Betriebswohnungen sind nicht zulässig.
 - Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 3a BauGB verpflichtet.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**
 - Die überbaubare Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO für die Hauptgebäude (Sanitärgebäude, Lagerhalle) wird auf max. 800 qm festgesetzt die max. Fläche für Nebengebäude wie Entsorgungsstationen wird auf zusätzlich max. 200 qm festgesetzt. Die zusätzliche Grundfläche durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (Parkplätze, Wohnmobilstellplätze, befestigte Nebenflächen) sowie private Verkehrsflächen und Gemeinschaftsflächen wird auf zusätzlich max. 4.500 qm festgesetzt.
 - Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**
 Die maximale Gebäudehöhe beträgt 7,00 m, die maximale Wandhöhe (Außenwand, Traufe) beträgt 4,50 m. Gemessen wird von der Oberkante des vorhandenen Geländes bis zum höchsten Punkt des Gebäudes bzw. bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut. Zur Höhenlage der Gebäude siehe C.4
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
 - Zuordnung von Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB
 Dem Eingriff durch das Vorhaben werden eine Fläche von 2.860 qm der Fl.Nr. 540 (Teilfläche 1) und 2.708 qm der Fl.Nr. 533 (Teilfläche 2) zugeordnet. Die festgesetzten Ausgleichsflächen sind als Streuobstwiese mit extensiv genutztem Grünland bzw. magere artenreiche Gras-Krautsäume zu entwickeln:
 Teilfläche 1: Pflanzung von Obstbaum-Hochstämmen, Abstand ca. 12 x 12 m, Mahd des Grünlands ab 15.6. mit Mähgutabfuhr ohne Düngung und Pflanzenschutz.
 Teilfläche 2: Mahd ab 1.8. mit Mähgutabfuhr, jährlich wechselnd etwa 50 % der Fläche (Rotationsbrache).
 - Erhaltungsgebot Hecken/Feldgehölz
 In diesen Flächen sind naturnahe Elemente (Hecken, Feldgehölze, Steinriegel, mageres Grünland) dauerhaft zu erhalten bzw. zu schaffen und zu entwickeln. Zulässig ist ein gelegentlicher Rückschnitt der Gehölze. Hinsichtlich der Details wird auf die Begründung verwiesen.

- Pflanzgebote Laubbäume/Obstbäume**
 Im Bereich der Pflanzgebote sind mittel-großkronige Laubbäume oder Obstbäume als Hochstamm, Mindestqualität StU 12/14 zu pflanzen. Standortverschiebungen sind zulässig. Es ist jedoch mindestens 1 Laubbaum im Geltungsbereich pro 4 Stellplätze zu pflanzen.
- Pflanzgebote Baum-/Strauchhecke**
 Im Bereich der Pflanzgebote für Baum-/Strauchhecken sind freiwachsende Hecken ausschließlich mit standortheimischen Gehölzen gem. Liste in der Begründung zu pflanzen.
- Oberflächengestaltung**
 Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden (Schotter, Schotterrasen, Rasenpflaster). Die Stellplatzparzellen sind als begrünte Flächen auszubilden. Befestigungen mit Schotterrasen sind auf den unmittelbaren Stellbereich der Reisemobile zu beschränken.
- Niederschlagswasser**
 Unverschmutztes Oberflächen- und Dachwasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Auf die besonderen Anforderungen im Karst wird hingewiesen.

C. Sonstige Gestaltungsvorschriften

- Dachform
 zulässig: flaches Satteldach, Pultdach (Neigung zwischen 4 und 22 °), Flachdach.
- Dacheindeckung und Dachaufbauten (Hauptgebäude)
 Die Dacheindeckung hat in rot bis rotbraun (nicht glänzend) zu erfolgen.
- Fassadengestaltung
 Grelle Farben oder zueinander disharmonische Farbkontraste sind nicht gestattet.
- Höhenlage der Gebäude
 Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf maximal 30 cm über dem vorhandenen Gelände liegen.
- Geländegestaltung
 Abgrabungen und Auffüllungen sind auf ein für das Vorhaben erforderliches Maß zu beschränken. Der bestehende Geländeverlauf ist i.W. beizubehalten. Geländeabstufungen für Reisemobilstellplätze sind wo erforderlich nur mit Natursteinterrassierungen zulässig.
- Werbeanlagen
 Werbeanlagen dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht nachteilig beeinflussen (Ablenkwirkung).
 Das Aufstellen eines Pylons/Hinweisschildes mit weniger als 8 m² Ansichtfläche und einer Höhe von max. 4 m ist innerhalb der Baufläche zulässig. Der Abstand zu Zufahrten und öffentlichen Verkehrsflächen darf 2 m nicht unterschreiten
 Anlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem, laufendem, pulsierendem oder grellem Licht, sowie in den Luftraum abstrahlende Licht- und Laserstrahlen sind unzulässig (u.a. Skybeamer). Alle Arten von Werbeanlagen, die ihre Werbebotschaft akustisch in den öffentlichen Raum verbreiten oder eine Werbebotschaft akustisch unterstützen, sind unzulässig.
- Einfriedungen sind nicht zulässig

D. Hinweise

- Grenzabstände bei Bepflanzungen
 Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten: Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze
 Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze
- Denkmalpflege
 Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayerDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.
- Barrierefreiheit bei Außenanlagen
 Die Außenanlagen sollen möglichst unter Beachtung der entsprechend geltenden DIN-Normen barrierefrei geplant, ausgeführt und ausgestattet werden.
- Schädliche Bodenveränderungen
 Falls bei den Baumaßnahmen organoleptisch auffällige Bodenveränderungen festgestellt werden ist ein qualifiziertes Fachbüro einzuschalten und es sind ggf. daraus resultierende erforderliche Maßnahmen mit dem Landratsamt abzustimmen.
- Freihaltung der Sichtdreiecke
 Die im vorliegenden Bebauungsplan dargestellten Sichtdreiecke sind von Aufschüttungen, Anpflanzungen, Stapeln etc. freizumachen und ständig freizuhalten.

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom hat durch Auslage in der Zeit vom bis stattgefunden.

Zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekannt gemacht.

Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

(Siegel) Stadt Betzenstein, den

.....
 Claus Meyer
 Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wurde am gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

(Siegel) Stadt Betzenstein, den

.....
 Claus Meyer
 Erster Bürgermeister



Vorentwurf

Stadt Betzenstein
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
"Wohnmobilstellplatz Badersberg"

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / lb
 datum: 02.06.2020 ergänzt:

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
 Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
 90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
 www.team4-planung.de info@team4-planung.de

