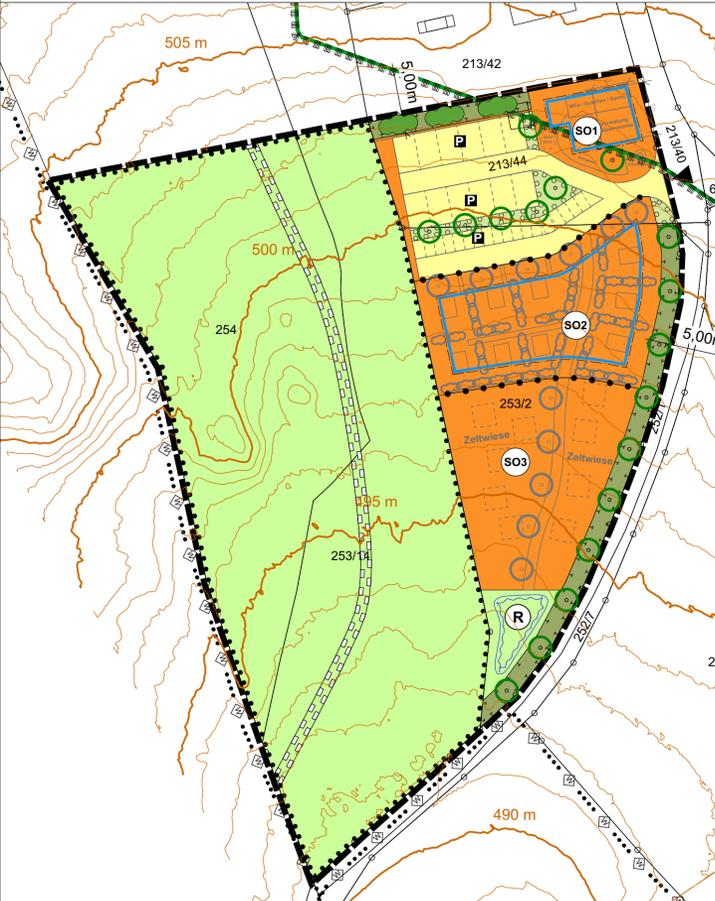


PRÄAMBEL
 Die Gemeinde Obertrubach erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), diesen Bebauungsplan als Satzung.



A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)

SO Sondergebiet Erholung
 Zweckbestimmung: Zeltplatz, Ferienhütten und Wohnmobilstellplatz

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. II Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

— Baugrenze
 o offene Bauweise

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Private Verkehrsflächen
 Private Stellplätze
 Zufahrt

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünfläche

6. Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für Pflanzungen und Erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Vegetationsbeständen
 Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)
 Flächen mit Begrünungsbindung innerhalb der Baufläche
 Pflanzgebot Laubbäume (nicht standortgebunden)
 Pflanzgebot Baum-/Strauchhecke

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Sondergebiet Freizeit und Erholung (§ 10 Abs. 2 BauNVO):
 Zweckbestimmung: Zeltplatz, Ferienhütten und Wohnmobilstellplatz
 Im SO 1 sind zulässig:
 - Restaurant mit Biergarten und Kiosk
 - Sanitär-, Versorgungs- und Saunagebäude
 - Büro/ Verwaltung
 - Pkw und Wohnmobilstellplätze
 - Entsorgungsstation für Schmutz- und Grauwasser von Wohnmobilen und -wägen
 - Spielgeräte
 Im SO 2 sind zulässig:
 - Ferienhütten
 - Tipis, Schlaffässer etc.
 Im SO 3 sind zulässig:
 - Zeltplatz (ggf. befestigte Zeltstellplätze)
 - Toiletten nur in Form mobiler Campingtoiletten
 Weitere Nebenanlagen, die der Zweckbestimmung dienen, sind in den jeweiligen Teilgebieten grundsätzlich 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.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Zahl der Vollgeschosse
 SO 1: Maximal II Vollgeschosse zulässig (I+D).
 SO 2: Maximal I Vollgeschosß zulässig.
2.2 Grundflächenzahl (GRZ): (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
 SO 1: 0,6
 SO 2: 0,3
 SO 3: (keine ortsfesten baulichen Anlagen, nur Wege und befestigte Zeltplätze).
2.3 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)
 Die maximale Gebäudehöhe beträgt im SO 1 9,00 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.
 Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf maximal 30 cm über dem vorhandenen Gelände liegen.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 Ein Hervortreten einzelner untergeordneter Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß kann ausnahmsweise zugelassen werden. Nebenanlagen, Terrassen, Freisitze etc. sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

4. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die privaten Grünflächen sind als Waldfläche zu erhalten und naturnah zu entwickeln (s. B.5.1)
 Bauliche Anlagen sind mit folgenden Ausnahmen unzulässig:
 - Hängezelte mit Befestigungspfosten und Punktfundament (max. 10 Stück)
 - wasserdurchlässige Fußwegeverbindungen (max. Breite von 2m)
 - Sitzgelegenheiten (z.B. Bänke)
 - Zaun (s. C.3)

5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

5.1 Zu erhaltende Vegetationsbestände
 In den gekennzeichneten Flächen ist die bestehende Waldeigenschaft einschließlich aller Waldfunktionen im Wesentlichen zu erhalten (Ausnahme gewinnorientierte Holznutzung). Forstliche Eingriffe in den Waldbestand beschränken sich auf Maßnahmen zur Verkehrssicherung (nach Möglichkeit Hochstubben oder liegendes Totholz belassen).
 Maßnahmen zum Schutz des Waldes vor biotischen Gefahren (z.B. Schädlingsbefall), die geeignet sind den Waldbestand bzw. die Nutzung des Waldbestandes als private Grünfläche zu gefährden, sind zulässig. Die Maßnahmen zur Abwendung der Feuergefahr gem. Art. 17 BayWaldG gelten für die gesamte private Grünfläche.

5.2 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
 - Fällung von Bäumen außerhalb der Sommerquartierzeit, d.h. nicht von März bis September. Baumfällungen sind nur vom 1.10. bis 28.2. eines Jahres zulässig (für Vögel und Fledermäuse).

5.3 Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB
wird noch ergänzt
 Dem naturschutzrechtlichen Eingriff durch die Bau- und Verkehrsflächen (siehe Beiplan) werden innerhalb des Geltungsbereichs Ausgleichsflächen mit einer Gesamtgröße von 995 qm zugeordnet (Teilflächen der Fl.Nr. 213/44 und 253/2, Gmk. Geschwand). Entwicklungsziele:
 - Nördliche Ausgleichsfläche: Pflanzung einer zweireihigen naturnahen Baum- und Strauchhecke
 - Östliche Ausgleichsfläche: Pflanzung von 10 mittel-großkronigen Laubbäumen, Mindestqualität StU 12/14, Mahd des Grünlands ab 1.7. mit Mähgutabfuhr und ohne Düngung
 Details siehe Begründung.

5.4 Pflanzgebote Laubbäume/Obstbäume
 Im Bereich der Pflanzgebote sind mittel-großkronige Laubbäume, Mindestqualität StU 12/14 zu pflanzen. Standortverschiebungen sind zulässig. Zusätzlich zur Pflandarstellung ist mindestens 1 Laubbaum im SO 2 pro Ferienhütte zu pflanzen.

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 Geh- und Fahrrecht zugunsten der hinterliegenden Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Hinweise

vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
 geplantes Vorhaben
 Höhen in m ü. NHN
 Grundlage für die Erschließungsplanung stellt die technische Geländevermessung dar
 Landschaftsschutzgebiet (LSG)
 Wanderwege

5.5 Oberflächengestaltung
 Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden (Schotter, Schotterrasen, Rasenpflaster).
5.6 Niederschlagswasser
 Unverschmutztes Oberflächen- und Dachwasser ist auf dem Grundstück über den begrünten Oberboden oder entsprechende Regenwasserbehandlungsanlagen zu versickern. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Auf die besonderen Anforderungen im Karst wird hingewiesen.
5.7 Zur Beleuchtung sind nur insektenfreundliche Leuchtmittel zulässig.
5.8 Kiesgärten und Nadelgehölzhecken sind unzulässig.

C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

1. Dachform: Satteldach (SD) für Hauptgebäude im SO 1, ansonsten für untergeordnete Nebengebäude in SO 1 sowie für Gebäude in SO 2 auch sonstige Dachformen
2. Dachneigung: zwischen 32° und 48° (für Hauptgebäude im SO 1)
3. Zäune sind am Rand der Grünfläche und der Baufläche zulässig und an den natürlichen Geländeverlauf bzw. Straßenverlauf anzupassen. Sie sind nur in transparenter Ausführung und bis zu einer Höhe von 1,25 über Oberkante Straße bzw. natürlichem Geländeverlauf zulässig.

D. Hinweise

1. 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
2. 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 BayDSchG, insb. Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.
3. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV wird hingewiesen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
 - Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde eine Woche vorher bekannt gemacht.
 - Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- (Siegel) Gemeinde Obertrubach, den
-
 Markus Grüner
 Erster Bürgermeister
-
 Markus Grüner
 Erster Bürgermeister
-
 Markus Grüner
 Erster Bürgermeister
- (Siegel) Gemeinde Obertrubach, den
-
 Markus Grüner
 Erster Bürgermeister



Vorentwurf

Gemeinde Obertrubach
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Anger II"

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / lb / ao
 datum: 07.07.2022 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

