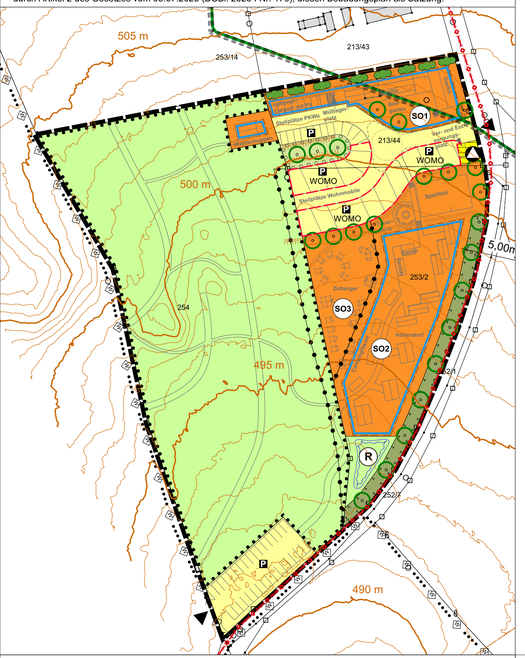
PRÄAMBEL
Die Gemeinde Obertrubach erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586), 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 Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371), 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 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), 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
Zufahrt
P — Private Stellplätze
WOMO — Umgrenzung von Flächen für Wohnmobil-Stellplätze (WOMO)

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 Erhaltungen (§ 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 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
R — Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser

8. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Versorgungsanlagen
Trafostation

Sonstige Planzeichen

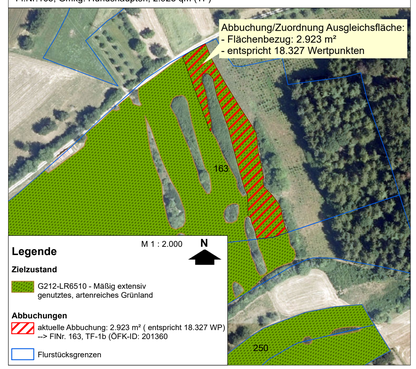
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
20 kV-Kabel mit Schutzzonenbereich je 0,5 m beiderseits der Trassenachse

Hinweise

213/44 — vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
geplantes Vorhaben
500m — Höhen in m ü. NHN
Grundlage für die Erschließungsplanung stellt die fachtechnische Geländevermessung dar
Landschaftsschutzgebiet (LSG)
Wanderwege
vorhandene Gebäude
zu entfernende Bebauung

Text

Zuordnung externe Ausgleichsfläche (Ökokontofläche)
Fl.Nr.163, Gmkg. Hundshaupten; 2.923 qm (TF)



VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 06.04.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde im Mitteilungsblatt vom 06.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2. 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 07.07.2022 hat in der Zeit vom 10.10.2022 bis 11.11.2022 stattgefunden.

3. 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 07.07.2022 hat in der Zeit vom 10.10.2022 bis 11.11.2022 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 26.07.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.08.2023 bis 29.09.2023 beteiligt.

5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 26.07.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.08.2023 bis 29.09.2023 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde eine Woche vorher bekannt gemacht.

6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 08.11.2023 den vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 08.11.2023 als Satzung beschlossen.

(Siegel) Gemeinde Obertrubach, den 14.12.2023

Markus Grüner
Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Gemeinde Obertrubach, den 01.02.2024

Markus Grüner
Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 01.02.2024 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wirdseit 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.

(Siegel) Gemeinde Obertrubach, den 01.02.2024

Markus Grüner
Erster Bürgermeister

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-, Versorgungsgebäude
- Büro/ Verwaltung
- Betriebsleiterwohnung
- Pkw- und Wohnmobilstellplätze, Carport
- Entsorgungsstation für Schmutz- und Grauwasser von Wohnmobilen und -wägen
- Spiel- und Sportgeräte
- Waldschuppen

Im SO 2 sind zulässig:
- Ferienhütten
- Tipis, Schlaffässer etc.
- Sanitär-, Sauna- und Wellnessgebäude
- Zeltplatz (ggf. befestigte Zeltstellplätze)
- Feuerstelle
- Spielfeld
- Spiel- und Sportgeräte

Im SO 3 sind zulässig:
- Zeltplatz (ggf. befestigte Zeltstellplätze)

Weitere Nebenanlagen, die der Zweckbestimmung dienen, sind in den jeweiligen Teilgebieten grundsätzlich zulässig.

1.2 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 Vollgeschoß zulässig.

2.2 Grundflächenzahl (GRZ): (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
SO 1: 0,6
SO 2: 0,4
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 9,50 m und im SO 2 6,5 m. Die maximale Wandhöhe (Außenwand, Traufe) beträgt im SO 1 5,00 m und im SO 2 3,5 m. Gemessen wird von der Oberkante des vorhandenen Geländes (bergseitig) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes bzw. bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut.

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. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

4.1 Stellplätze für Wohnmobile sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen (rot gestrichelt) zulässig.

5. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Die privaten Grünflächen sind als Waldfläche zu erhalten und naturnah zu entwickeln (s. B. 6.1)

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)
- Waldaktionsplatz mit naturnah gestalteten Sport-, Spiel- und Aktionsangeboten

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

6.1 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.
Der Baumbestand ist in einem Umgriff von 30m zu den Zeltplätzen im Sinne einer risikomindernden Waldrandbewirtschaftung zu bewirtschaften. Zur SO-Fläche hin ist ein 5 m breiter Streifen als Waldsaum zu entwickeln (Brandschutzstreifen).

6.2 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).

6.3 Ausgleichsflächen im Geltungsbereich
Dem naturschutzrechtlichen Eingriff durch die Bau- und Verkehrsflächen werden innerhalb des Geltungsbereichs Ausgleichsflächen mit einer Gesamtgröße von 645 qm zugeordnet (Teilfläche der Fl.Nr. 253/2, Gmk. Geschwand).

Entwicklungsziel:
- Pflanzung von 9 mittel-großkronigen gebietseigene Laubbäumen, Mindestqualität StU 12/14, Mahd des Grünlands ab 1.7. mit Mähgutabfuhr und ohne Düngung (Details siehe Begründung).

6.4 Pflanzgebote Laubbäume/Obstbäume
Im Bereich der Pflanzgebote Laubbäume sind mittel-großkronige gebietseigene Laubbäume, Mindestqualität StU 12/14 zu pflanzen (Artenliste s. Begründung). Standortverschiebungen sind zulässig. Zusätzlich zur Plandarstellung ist mindestens 1 Laubbaum im SO 2 pro Ferienhütte zu pflanzen.

6.5 Pflanzgebote Strauchhecke
Im Bereich der Pflanzgebote Strauchhecke ist eine naturnahe Strauchhecke aus gebietseigenen Gehölzen zu pflanzen (Artenliste s. Begründung).

6.6 Oberflächengestaltung
Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden (Schotter, Schotterrasen, Rasenpflaster).

6.7 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.

6.8 Es ist nur insektenfreundliche Beleuchtung (siehe Begründung) zulässig.

6.9 Kiesgärten und Nadelgehölzhecken sind unzulässig.

7. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Schallschutzmaßnahmen
An der Nordfassade des Verwaltungsgebäudes, inkl. Betriebsleiterwohnung, dürfen keine offenbaren Fenster für im Sinne der DIN 4109:2018 zur Nachtzeit schutzbedürftige Räume verbaut werden. Sofern nicht auf Fenster im Sinne der DIN 4109:2018 nachts schutzbedürftiger Räume verzichtet werden kann, sind diese nicht öffenbar mit Festverglasungen bzw. mit nur zu Reinigungszwecken öffenbaren Fenstern auszuführen. Die Belüftung der Räume ist dann gemäß den Regeln der Landesbauordnung sicherzustellen, sofern die Belüftung des Raumes nicht über Fenster an anders orientierten Fassaden erfolgen kann

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 und Ferienhütten in SO 2, ansonsten für untergeordnete Nebengebäude in SO 1 sowie weitere Gebäude in S0 2 auch sonstige Dachformen

2. Dachneigung: zwischen 45° und 48° (für Hauptgebäude im SO 1 und Ferienhütten in SO 2)

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. Sonstige Vorschriften

Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Gebäudeschnitten in der Fassung vom 20.07.2023, ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

E. Hinweise

1. Externe Ausgleichsflächen
Zur Kompensation des naturschutzrechtlichen Eingriffs durch die Planung wird ergänzend zur festgesetzten internen Ausgleichsfläche (vgl. B.6.3) folgendes weitere Flurstück als externe Ausgleichsflächen herangezogen und durch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB gesichert:
2.923 qm der Fl. Nr. 163 (Teilfläche), Gmk. Hundshaupten.
Entwicklungsziel: Entwicklung von mäßig extensiv genutztem, artenreichem Grünland.

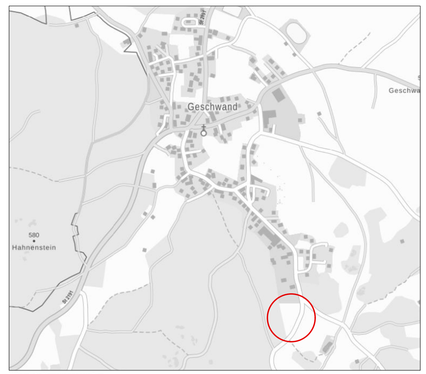
2. Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten: Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze
Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze

3. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

4. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV wird hingewiesen.

5. Das schalltechnische Gutachten der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH (Stand 21.07.2023) ist Bestandteil des Bebauungsplans „Anger II". Die darin enthaltenen Ausführungen und schalltechnischen Angaben sind zu beachten.Abweichungen im Nutzungskonzept der Teilbereiche SO 1, SO 2 und SO 3 sind in jedem Einzelfall mit den schalltechnischen Angaben abzugleichen bzw. auf Schallschutzverträglichkeit mit der angrenzenden, schutzbedürftigen Bebauung zu überprüfen.

6. An der Ostfassade der geplanten Betriebsleiterwohnung wird nachts der Orientierungswert nach DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 durch den Straßenverkehrslärm der Gemeindeverbindungsstraße nach Hundsdorf bzw. Wolfsberg überschritten. Die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" sind zu beachten.



© Bayerische Vermessungsverwaltung

N

Gemeinde Obertrubach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Anger II"

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / lb / ao
datum: 08.11.2023 ergänzt:

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