



PRÄAMBEL

Die Stadt Riedenburg erläßt aufgrund der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) den Bebauungsplan „Campingplatz-Talblick“ als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Hinweisen, Begründung und Umweltbericht. In Ergänzung der im Planteil getroffenen Festsetzungen wird folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB)

Grundsätzlich wird bestimmt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Ortsveränderliche Objekte und Anlagen, die nicht dem dauerhaften Wohnen dienen und den Festsetzungen sowie den vertraglichen Bestimmungen entsprechen, können verfahrensfrei errichtet werden.

1. Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Stadt bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 und nach der auf Grund von § 9a erlassenen Verordnung gebunden:
Im Gebiet "A" sind ausschließlich zulässig:
• Empfangsgebäude
• Stellplätze für Wohnmobile und Wohnwagen
• Zeltplätze
• Stellplätze für Dauercamper einschließlich deren Nebenanlagen
• Ortsveränderliche Kleinhäuser sog. "Tiny Houses" mit einer max. Grundfläche, einschließlich Terrasse / Freisitz, von 75 m² je Einheit, die nicht dem dauerhaften Wohnen dienen sowie sonstige Camping-Mietobjekte (Schälerwagen, Fasshäuser, etc.) auf bis zu max. 60 % der Parzellen
• Ortsveränderliche Sanitäranlagen
• sowie erforderliche oberirdische Stellplätze, Carports oder Garagen, einschließlich Verkehrsflächen und untergeordnete Nebenanlagen, soweit sie dem Nutzungszweck selbst dienen und die in der Eigenart des Gebietes nicht widersprechen.
Eine dauerhaft Wohnnutzung ist im Gebiet "A" unzulässig.
Im Gebiet "B" sind ausschließlich zulässig:
• Empfangsgebäude, Gemeinschaftshaus mit Rezeption, zugehörigen Gemeinschaftsflächen, Sanitäranlagen, Nebenräumen und Wohnungen
• sowie erforderliche oberirdische Stellplätze, Carports oder Garagen, einschließlich Verkehrsflächen und untergeordnete Nebenanlagen, soweit sie dem Nutzungszweck selbst dienen und die in der Eigenart des Gebietes nicht widersprechen
Für ortsveränderliche Anlagen sind dauerhafte Fundamentierungen unzulässig.

1.2

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich durch die im Plan festgesetzte Grundfläche und die Zahl der Vollgeschosse. Stellplätze und deren Zufahrten bleiben bei der Ermittlung der Grundfläche unberücksichtigt. Ebenso unberücksichtigt bleiben ortsveränderliche Anlagen, die keine dauerhafte Fundamentierung haben.

2.2 Für ortsveränderliche Anlagen wird die Wandhöhe auf max. 4 m begrenzt. Gemessen wird von der Oberkante des Fußbodens im Erdgeschoss bis zur gedachten Schnittlinie der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

3. Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Es gilt die offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
3.2 Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
3.3 Ungachtet der zeichnerischen Darstellung sind die Abstandsflächen nach der BayBO einzuhalten.

4. Garagen und Carports

Alle Garagen und Carports, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (ab Hinterkante Gehweg bzw. Straßenbegrenzungslinie) einen Abstand von mindestens 5 m aufweisen. Dieser Abstand darf zur Straße hin weder mit einem Tor noch einer Kette oder dergleichen abgeschlossen werden.

5. Leitungsverlegung

Alle notwendigen Leitungen (Elektroleitungen, Telekommunikationsleitungen) sind in unterirdischer Bauweise zu verlegen.

6. Entwässerung

Gering verschmutztes Niederschlagswasser von befestigten Flächen muss im Geltungsbereich des Bebauungsplans ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenschicht erfolgen (Müdeversickerung).

7. Immissionsschutz

Für dauerhaft zur Wohnnutzung vorgesehene Gebäude ist der ausreichende Schallschutz im Bauantragsverfahren durch ein Gutachten von qualifizierter Stelle nachzuweisen.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 81 BayBO)

8. Einfriedungen

8.1 Einfriedungen sind grundsätzlich nur entlang der Außengrenzen des Geltungsbereichs zulässig. Sie sind als transparente Stabgitterzäune mit einer Höhe von bis zu 2,0 m über Gelände auszuführen.
8.2 Einfriedungen sind grundsätzlich ohne Sockel anzulegen. Im Sinne des Natur- und Artenschutzes sind zwischen Zaun und Boden mindestens 10 cm freizulassen, um Kleintieren Durchschlupfmöglichkeiten zu geben. Wenn Sockel angelegt werden müssen, dann mit Schlupflochem im Abstand von 2 m.

9. Werbeanlagen

9.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Schriftzüge und Hinweisschilder sind in die Fassadengestaltung zu integrieren. Anlagen oberhalb der des Firstes sind unzulässig. Im Fahrbereich ist max. eine Fahngruppe mit bis zu 3 Masten zulässig. Die Höhe der Masten darf 8,0 m nicht überschreiten. Ausleger sind bis zu 1,0 m zulässig.
9.2 Werbe- und Beleuchtungsanlagen, auch während der Bauzeit, sind so auszuführen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den angrenzenden Straßen und Wasserwegen nicht beeinträchtigt werden.
9.3 Die Außenbeleuchtung ist mit vollständig geschlossenen, UV-armen und energiesparenden Kaltlichtlampen mit nach unten gerichtetem Leuchtkegel auszuführen.

10. Stellplätze und deren Zufahrten

10.1 Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Riedenburg. Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.
10.2 Je Camping-Mietobjekt ist ein Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen.
10.3 Auf eine möglichst geringe Befestigung ist zu achten. Eine Bodenversiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsfläche erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserundurchlässige Befestigungen der Vorrang einzuräumen ist. 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.

C) Grünordnerische Festsetzungen

11. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und anderen Bepflanzungen §9 (1) Nr. 25 BauGB i.V.m. §9 (1) Nr. 20 BauGB

11.1 Die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen und Wegeflächen überplanten Grundstücksflächen sind gärtnerisch mit Strauch- und Baumpflanzungen zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.
11.2 Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Nadelgehölze sind bei Abgang durch standortheimische Laubgehölze zu ersetzen.
11.3 Bei Gehölzpflanzungen sind standortheimische Gehölze zu verwenden (siehe Artenliste in der Begründung). Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung (>10m) sowie eine randliche Einfriedung des Grundstücks mit Nadelgehölzhecken ist unzulässig. Fassaden- und Wandbegrünungen sind zulässig.
11.4 Der im Plangebiet festgesetzte Spielplatz ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Eine Verlagerung ist zulässig, sofern er flächengleich oder größer an anderer Stelle innerhalb des Plangebietes nachgewiesen wird.

D) EMPFEHLUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG UND SONSTIGE HINWEISE

12. Artenliste standortheimischer Gehölze

| | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Großbäume | Sträucher |
| Spitzahorn (Acer platanoides) | Hartrieel (Cornus sanguinea) |
| Bergahorn (Acer pseudoplatanus) | Hasel (Corylus avellana) |
| Hainbuche (Carpinus betulus) | Weißdorn (Crataegus laevigata) |
| Stieleiche (Quercus robur) | Pflaferhütchen (Euonymus europaeus) |
| Winterlinde (Tilia cordata) | Liguster (Ligustrum vulgare) |
| Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) | Berg-Johannisbeere (Ribes alpinum) |
| Hundsrose (Rosa canina) | Feldahorn (Acer campestre) |
| Mittelgroße und kleine Bäume | Vogelkirsche (Prunus avium) |
| Faulbaum (Rhamnus frangula) | Holunder (Sambucus nigra) |
| Birke (Betula pendula) | |
| Salweide (Salix caprea) | |
| Vogelbeere (Sorbus aucuparia) | |

13. Artenschutz

Gehölzrodungen dürfen nur innerhalb der hierfür zulässigen Zeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchgeführt werden, also außerhalb der klassischen Vogelbrutzzeiten.

14. Baugrund & Bodenschutz

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtwasser sichern muss.
Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungsflächen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.
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“).

15. Entwässerung

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Bereich des Bebauungsplans infolge von Starkregenereignissen Überflutungen auftreten können. Um Schäden zu vermeiden sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellerbereiche dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen. Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§ 37 WHG). Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen.

16. Starkregen und wild abfließendes Oberflächenwasser:

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Bereich des Bebauungsplans infolge von Starkregenereignissen Überflutungen auftreten können. Um Schäden zu vermeiden sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellerbereiche dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen. Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§ 37 WHG). Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen.

VERFAHRENSVERMERKE

A. Der Stadtrat von Riedenburg hat in seiner Sitzung vom ____2020 die Aufstellung des Bebauungs- & Grünordnungsplanes Nr. 80 „Campingplatz Talblick“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ____2021 ortsüblich bekannt gemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB).

B. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- & Grünordnungsplanes Nr. 80 „Campingplatz Talblick“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 14.10.2021 hat in der Zeit vom ____2021 bis ____2021 nach Bekanntmachung stattgefunden.

C. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- & Grünordnungsplanes Nr. 80 „Campingplatz Talblick“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 14.10.2021 hat in der Zeit vom ____2021 bis ____2021 stattgefunden.

D. Zum Entwurf des Bebauungs- & Grünordnungsplanes Nr. 80 „Campingplatz Talblick“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom ____2022 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____2022 bis ____2022 öffentlich ausgelegt.

E. Der Entwurf des Bebauungs- & Grünordnungsplanes Nr. 80 „Campingplatz Talblick“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom ____2022 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____2022 bis ____2022 nach Bekanntmachung am ____2022 öffentlich ausgelegt.

F. Der Stadtrat von Riedenburg hat die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen auf der Sitzung vom ____2022 behandelt und den Bebauungs- & Grünordnungsplan Nr. 80 „Campingplatz Talblick“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom ____2022 als Satzung beschlossen.

Riedenburg, den ____2022

.....
Thomas Zehetbauer, 1. Bürgermeister (Siegel)

G. Ausgefertigt

Riedenburg, den ____2022

.....
Thomas Zehetbauer, 1. Bürgermeister (Siegel)

H. Der Bebauungs- & Grünordnungsplan Nr. 80 „Campingplatz Talblick“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan wurde am ____2022 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungs- & Grünordnungsplan Nr. 80 „Campingplatz Talblick“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Bebauungs- & Grünordnungsplan Nr. 80 „Campingplatz Talblick“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 2 BauGB ist hingewiesen worden.

Riedenburg, den ____2022

.....
Thomas Zehetbauer, 1. Bürgermeister (Siegel)



Stadt Riedenburg

Landkreis Kelheim

Bebauungs- & Grünordnungsplan Nr. 80 „Campingplatz Talblick“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan

Maßstab: 1:1000 Bearbeitung: Bök
Datum: 31.03.2022 Planstand: Entwurf

Bökenbrink Planen & Beraten

Büro für städtebauliche Planung & Beratung
Eckhard Bökenbrink, Stadtplaner SRL
Schloßstraße 9 90562 Kalchreuth
Info@boekenbrink.com Tel: 0911 3682572
www.boekenbrink.com Fax: 0911 3682570