



13.2 Ganglinie Dammbrech (Übernahme IB ME)

14. Entwässerung / Schutz vor Überflutung

- 14.1 Das Niederschlagswasser von privaten Grünflächen ist möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern (auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung sei an dieser Stelle verwiesen).
- 14.2 Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser punktuell auf Nachbargrundstücke abgeleitet wird.
- 14.3 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.
- 14.4 Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.
- 14.5 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.
- 14.6 In Gebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

15. Grundwasser- und Bodenschutz

- 15.1 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 wasserdurchlässigen Befestigungen der Vorrang einzuräumen ist.
- 15.2 Bei PKW-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 größerem Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

16. Artenschutz

- 16.1 Die Rodung von Gehölzen ist soweit möglich zu vermeiden. Sollten Rodungen dennoch erforderlich werden, so sind diese ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. in der Zeit vom 01.10. bis zum 29. Februar vorzunehmen.

16. Bestandteil der Bauleitplanung sind folgende Unterlagen:

- xxxx
- Digitale Flurkarte mit Stand von September 2023

Plangrundlage:

C Hinweise und Empfehlungen

- Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- bestehende Gebäude
- Höhenlinien Bestandsgelände
- Mittelspannungsleitung mit Schutzbereich, oberirdisch
- FFH-Gebiet, 6238-371 Grenzbach und Heinbach im Steinwald
- ABSP Fläche B71.5
- Bioparkartierung (Flachland)
Erlengeholzsaume, Mädesüßhochstaudenflur am Grenzbach, Feuchtgehölze, Seggenried und feuchte Hochstaudenflur sowie Feuchtbrachen in der Grenzbachau
- Böschungen/Graben mit Heckenstrukturen
- Privatstraße, nur Gestaltungsvorschlag
Die Anlagen zur internen Erschließung des Campingplatzes können entsprechend der konkreten Anforderungen angepasst und auch die Lage verändert werden.
- Wasserflächen
- 50m-Abstand Uferlinie
Lt. §61 BNatSchG darf in einem Abstand von 50 m, gemessen ab der Uferlinie keine Neuerrichtung von baulichen Anlagen erfolgen. Für den Bereich der Baufenster ist die Beantragung einer Ausnahme für die zulässigen Nutzungen erfolgt. Für bauliche Anlagen außerhalb der Baufenster muss ggf. eine entsprechende Ausnahmegenehmigung eingeholt werden.

A Planzeichnung, M 1:1000

B Festsetzungen

- 1. Grenzen**
 - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - 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
 - 2.2 Bereich 1, zulässig sind: Ferienunterkünfte in Form von mobilen Wohngelegenheiten wie Mobilheime oder Tinyhäusern bis zu einer Grundfläche von je 46 m², max. gesamt 30 Stk. max. 1 Wohnung für Aufsichtspersonal, Verwaltungsgebäude PKW-Parkplätze
 - 2.3 Bereich 2, zulässig sind: Ferienunterkünfte in Form von mobilen Wohngelegenheiten wie Schlaffässern, Schäferwägen bis zu einer Grundfläche von je 20 m² oder Stellplätze für Zelte, max. gesamt 20 Stk.
 - 2.4 Bereich 3, zulässig sind: Stellplätze für Wohnmobile und Wohnwägen, Durchreise, max. 35 Stk.
 - 2.5 Bereich 4, zulässig sind: Dauerstellplätze für Wohnwägen oder Stellplätze für Wohnmobile und Wohnwägen, Durchreise, gesamt max. 60 Stk.
 - 2.6 Bereich 5, zulässig sind: Verwaltungsgebäude mit Aufenthaltsräumen, Gaststätte, Verkaufsraum Sanitäranlagen PKW-Parkplätze
- 3. Maß der baulichen Nutzung**
 - 3.1 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
 - 3.2 Maximal zulässig Zahl der Geschosse
- 4. Bauweise, Baugrenzen**
 - 4.1 Baugrenze
 - 4.2 Es ist ausschließlich die offene Bauweise zulässig
- 5. Abstandsflächen**
 - 5.1 Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung.
- 6. Baugestaltung**
 - 6.1 Die Fußbodenoberkanten der Erdgeschoss (FOK) im Bereich 5 wird festgelegt mit max. 482,00 m.ü.NN. Die einzelnen Baukörper im Bereich 1 sind angepasst an den natürlichen Geländeverlauf zu errichten. Die FOK darf sich max. 80 cm über der Geländeoberkante befinden. Die einzelnen Baukörper im Bereich 2 können auch in aufgeständerter Bauweise errichtet werden, solange die festgesetzte Maximalhöhe nicht überschritten wird.
 - 6.2 Folgende Dachformen sind im Geltungsbereich zulässig:
 - Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 38°
 - Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 3° und 20°
 - Flachdächer mit einer Dachneigung zwischen 0 und 3°
sowie zusätzlich für mobile Wohngelegenheiten auch Zollinger Dächer
 - 6.3 Die Gebäudehöhe darf inklusive Dachaufbau maximal folgende Höhe erreichen, bezogen jeweils auf die maximal zulässige FOK lt. obenstehender Aufstellung:
 - Bereich 1: max. 4,00m
 - Bereich 5:
 - bei Gebäuden mit Satteldach ≥ 28°Dachneigung: 10,50 m
 - bei Gebäuden mit Pult-, Flach- oder Satteldächer unter 28° Dachneigung: 9,50 m

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

Im Bereich 2 darf eine Maximalhöhe von 5,80 m ab natürlicher Geländeoberfläche lt. Darstellung der Höhenschichtlinien im Bebauungsplan nicht überschritten werden.

6.4 Dacheindeckungen sind im Farbspektrum rot, rotbraun, braun und anthrazit sowie dunkel- und hellgrau zulässig. Indach-PV-Anlagen sind zulässig. Pult- und Flachdächer sind nur mit Dachbegrünung, ggf. kombiniert mit Anlagen zur Energiegewinnung aus Sonnenlicht, zulässig.

6.5 vorgeschriebene Firstrichtung im Bereich 5 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-Geländehöhe lt. Darstellung der Höhenlinien im Bebauungsplan 4,50 m nicht überschreiten.

7.2 Umgrenzung von Flächen für PKW-Stellplätze

7.3 Stellplätze sind entsprechend der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung nachzuweisen. Ein Mindestabstand von 6,00 m zwischen Garage und Grundstücksgrenze zum öffentlichen Verkehrsraum ist dabei freizuhalten und kann nicht als Stellplatz eingerechnet werden.

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

7.5 Gebäudeunabhängige Solarenergieanlagen, Sonnenkollektoren sowie Kleinwindkraftanlagen sind nicht zulässig.

7.6 Die maximale Höhe der Zäune ist auf 1,80 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. Zwischen Oberkante Gelände und Unterkante Zaun muss mindestens ein Abstand von 15 cm verbleiben. Der Verlauf der Zäune ist dem Gelände anzupassen. Mauern zur Einfriedung sind ebenso wie Drahtschotterkörbe (Gabionen) oder blinkdichte 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 Straßenverkehrsflächen
- 9.2 Einfahrtsbereich
Zufahrten in den Geltungsbereich sind ausschließlich in den gekennzeichneten Bereichen zulässig.
- 9.3 Zur Erschließung des Erlenweihers ist vom nördlichen Teilbereich des SO1 aus die Errichtung von max. 2 Stegen mit entsprechenden Wegen als Zugang zum Erlenweiher zulässig. Der Grenzbach ist jeweils mit Brückenanlagen ohne Einengung des Abflussquerschnitts zu überspannen.

10. Beleuchtung von Straßenraum und Außenanlagen

10.1 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 Die oberirdische Führung von Versorgungsleitungen ist ausgeschlossen.
- 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 Die vorhandenen Grünflächen sind zu erhalten und langfristig naturnah weiterzuentwickeln.
- 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	Pinus communis	Holzähme
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: Hartnagel, Hundrose, Hasel, Weinrose, Pfaffenhütchen (giftig), Kratzbeere, Liguster, Brombeere, Heckenkirsche, Himbeere, Schlehle, 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 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Für die Maßnahmen zum Ausgleich des unvermeidbaren Eingriffs wird ein Ausgleichsbebauungsplan aufgestellt, Flurnummer 95, Teilfläche, Gemarkung Krummennaab.
Maßnahmen:
Herstellung einer Streuobstwiese, BNT B 432 auf einer Fläche von 1.577 m²
Beschreibung der konkreten Maßnahme in der beiliegenden Begründung.
- 12.6 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
- 12.7 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

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

- 13.1 Überschwemmungsgebiet HQ100, (Übernahme IB ME)
Innerhalb des Überschwemmungsgebiets sind keine Geländeauffüllungen zulässig. Dauerhafte Maßnahmen, die den Hochwasserabfluss behindern können, sind außerhalb der Baufenster unzulässig.

D) Verfahrensvermerke

- 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß §2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich 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 12.12.2023 hat in der Zeit vom 20.12.2023 bis 02.02.2024 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 12.12.2023 hat mit Anschreiben vom 20.12.2023 unter Fristsetzung bis 02.02.2024 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. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungs- und Grünordnungsplan gem. §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Krummennaab, den
..... (Siegel)
Marion Höcht, 1. Bürgermeisterin

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

..... (Siegel)
Marion Höcht, 1. Bürgermeisterin

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am gemäß §10 Abs. 2 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich 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.

Krummennaab, den
..... (Siegel)
Marion Höcht, 1. Bürgermeisterin

Für die Planung:
Sulzbach-Rosenberg, den

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Sondergebiet Campingplatz Erlenweiher Thumsenreuth

Gemeinde Krummennaab
Hauptstraße 1, 92703 Krummennaab
Landkreis Tirschenreuth



Vorentwurf: 12.12.2023
Entwurf:
Entfassung: