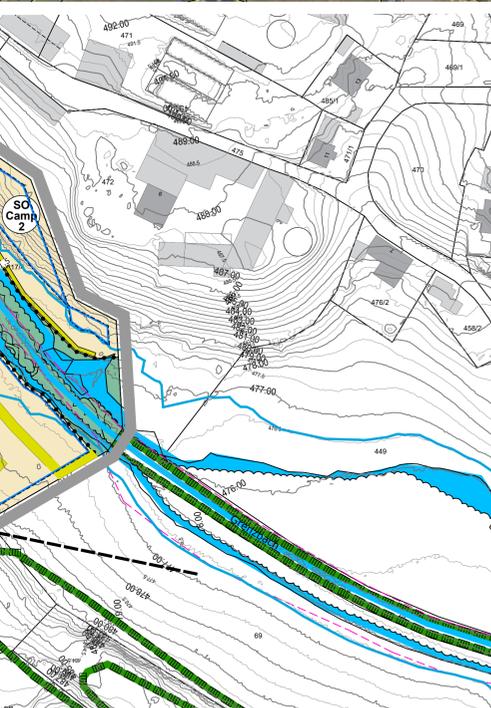


A Planzeichnung, M 1:1000

B Festsetzungen

- Grenzen**
 - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - 1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung innerhalb des Baugebietes (Nutzungsabgrenzung)
- Art der baulichen Nutzung**
 - 2.1 Sondergebiet, das der Erholung dient - Campingplatz und Ferienhäuser gemäß §10 BauNVO
Eine Dauerwohnung ist mit Ausnahme einer Wohnung für Aufsichtspersonal im Bereich SO Camp 1 (siehe dort) im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen.
 - 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 Schlafessern, Schäferwägen bis zu einer Grundfläche von je 20 m² oder Stellplätze für Zelte, max. gesamt 20 Stk.
max. 1 Sanitärgebäude, Grundfläche max. 25 m², 1-geschossig
 - 2.4 Bereich 3, zulässig sind:
Stellplätze für Wohnmobile und Wohnwägen, Durchreise, max. 35 Stk. max. 1 Verwaltungsgebäude, Grundfläche max. 25 m², 1-geschossig
 - 2.5 Bereich 4, zulässig sind:
Dauerstellplätze für Wohnwägen, Ferienunterkünfte in Form von mobilen Wohngelegenheiten wie Mobilheime oder Tinyhäuser bis zu einer Grundfläche von je 46 m² 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
Schallschutzwände mit einer Höhe von bis zu 3,50 m.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 3.1 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
 - 3.2 Maximal zulässig Zahl der Geschosse
- Bauweise, Baugrenzen**
 - 4.1 Baugrenze Ergänzung von Baufenstern für den Bereich der Wohnwagenstellplätze
 - 4.2 Es ist ausschließlich die offene Bauweise zulässig
- Abstandsflächen**
 - 5.1 Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung.
- Baugestaltung**
 - 6.1 Die Fußbodenoberkanten der Erdgeschosse (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
- Verkehrsflächen**
 - 9.1 Straßenverkehrsflächen

Ausgleichsbebauungsplan, M 1:2000



- 12.4 Pflege/Unterhalt: 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
Interne Maßnahmen:
Anlage eines Auengehölzes ohne Baumanteil auf einer Fläche von 480 m².
Ausgangszustand: B114 Auengebüsche, 12 WP (fiktiver Zustand)
Zielzustand: B114 Auengebüsche, 12 WP
Zusätzlich wird ein Ausgleichsbebauungsplan aufgestellt:
Flurnummer 95, Teilfläche, Gemarkung Krummennaaab.
Maßnahmen:
Herstellung einer Streuobstwiese, BNT B 432 auf einer Fläche von 1.577 m²
Beschreibung der konkreten Maßnahme in der beliegenden Begründung.
- 12.6 zu erhaltende Bäume. Bei Ausfall sind diese in der darauf folgenden Pflanzperiode durch einen standortgerechten Baum lt. obestehender 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 Geländeaufhebungen zulässig. Innerhalb des Überschwemmungsgebietes sind Geländeänderungen unzulässig. Dauerhafte Maßnahmen, die den Hochwasserabfluss behindern können, sind außerhalb der Baufenster unzulässig.
 - 13.2 Gänglinie 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 (als 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 Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit größerem Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasensplittersteine, Rasenschotter, wassergelbende Decke.

16. Artenschutz

- 16.1 1 V - Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung und Maßnahmen an Gehölzen
Die Baufeldfreimachung (Eingriffe in Oberboden und Vegetation) und Maßnahmen an Gehölzen wie Entnahme und Abschneiden der Gehölze ist nicht während der Vegetationsperiode (1. März bis 30. September) zulässig.
- 16.2 2 V - Schutz des Fließgewässers
Die Arbeiten entlang des Gewässers sind entsprechend den Standards der guten fachlichen Praxis durchzuführen. Insbesondere sind die Grundrisse für den Umgang mit boden- und wassergefährdenden Stoffen einzuhalten:
- Baustellenaufbau dürfen nur gemäß erteilter behördlicher Erlaubnis in Oberflächengewässer an genehmigten Einleitstellen eingeleitet oder flächig versickert werden. Vor der Einleitung werden diese durch ein Absetzbecken (Sedimentfang) geleitet. Die Qualität des anfließenden Baustellenaufbauers ist baubegleitend regelmäßig überwacht.
- Nach Abschluss der Wasserhaltungsmaßnahmen werden die eingesetzten Gerätschaften fachgerecht zurückgeführt. Gegebenenfalls vorhandene Spülflüter werden vollständig aus dem Boden entfernt. Gegebenenfalls entstandene Hohlräume werden fachgerecht verfüllt.
- Es wird darauf geachtet, dass wassergefährdende Stoffe (Mineralöle, Kraftstoffe, etc.) ausschließlich in dichten, fachgerechten Behältern mit überdachter Auffangwanne gehalten werden. Für die Betankung von Fahrzeugen sind Betankungsstellen einzurichten. Der Umgang mit entsprechenden Stoffen findet ausschließlich in den dafür vorgesehenen Bereichen statt. Bindemittel werden vor Ort vorgehalten. Die eingesetzten Maschinen und Anlagen entsprechen dem Stand der Technik.
- Sofern es gemäß Betriebsanweisung der eingesetzten Maschinen möglich ist, werden biologisch abbaubare Betriebsstoffe (Hydrauliköl etc.) genutzt.
- Die Anforderungen des §62 WHG zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie das Arbeitsblatt DWA-A 779 (DWA 2006) in seiner zum Beginn der Ausführung gültigen Fassung werden beachtet.
Die Anlage von Materiallagern und das Abstellen von Baufahrzeugen über Nacht oder bei Nichtgebrauch erfolgen nur außerhalb der Uferbereiche des Grenzbachs.
- 16.3 3 V - Vermeidung der Beeinträchtigung von Biber und Fischotter
Baugruben sind an einer Seite abzuschließen, um ein Entweichen des Bibers zu gewährleisten. Der Winkel sollte ca. 45 ° Grad sein. Baugruben, die nicht durch Abschragen entschärft werden können, müssen Nachts mit Bauzäunen gesichert werden.
- 16.4 4V - Vermeidung der Beeinträchtigung von Reptilienarten
Bei nicht vermeidbaren Eingriffen in Lebensräume der Reptilienarten sind zur Minderung baubedingter Individuenverluste strukturelle Vergrümpfungsmaßnahmen durch die Beseitigung von Versteckmöglichkeiten (Totholz, Steine, Bretter), Reduktion des Strukturreichtums sowie eine Entwertung durch eine mehrmalige Mahd durchzuführen. Die Maßnahme erfordert einen zeitlichen Vorlauf und ist außerhalb der Winterruhe und außerhalb der Fortpflanzungszeit durchzuführen. Die Maßnahme ist nur in Verbindung mit CEF-Maßnahme 1 vollständig wirksam. Aufgrund des notwendigen zeitlichen Vorlaufes ist mit der Maßnahme ca. ein Jahr vor Start der Baumaßnahme zu beginnen.

- 16.3 3 V - Vermeidung der Beeinträchtigung von Biber und Fischotter
Baugruben sind an einer Seite abzuschließen, um ein Entweichen des Bibers zu gewährleisten. Der Winkel sollte ca. 45 ° Grad sein. Baugruben, die nicht durch Abschragen entschärft werden können, müssen Nachts mit Bauzäunen gesichert werden.
- 16.4 4V - Vermeidung der Beeinträchtigung von Reptilienarten
Bei nicht vermeidbaren Eingriffen in Lebensräume der Reptilienarten sind zur Minderung baubedingter Individuenverluste strukturelle Vergrümpfungsmaßnahmen durch die Beseitigung von Versteckmöglichkeiten (Totholz, Steine, Bretter), Reduktion des Strukturreichtums sowie eine Entwertung durch eine mehrmalige Mahd durchzuführen. Die Maßnahme erfordert einen zeitlichen Vorlauf und ist außerhalb der Winterruhe und außerhalb der Fortpflanzungszeit durchzuführen. Die Maßnahme ist nur in Verbindung mit CEF-Maßnahme 1 vollständig wirksam. Aufgrund des notwendigen zeitlichen Vorlaufes ist mit der Maßnahme ca. ein Jahr vor Start der Baumaßnahme zu beginnen.

- 16.5 1 CEF - Anlage und Optimierung von Reptilienhabitaten
Zur Aufwertung der Ausweichhabitate werden 3 Habitatkomplexe als funktionsbezogene Ausgleichshabitate in Form von Lesestein- und Totholzhaufen für Reptilienarten angelegt. Diese umfassen jeweils mindestens 6 m². Die Ausgestaltung erfolgt wie in der saP beschrieben.
- 16.6 2 CEF - Nisthilfen für Brutvögel
Zum Ausgleich von Lebensraumverlusten sind Nisthilfen in geeigneten Gehölzbeständen fachgerecht aufzuhängen. Insgesamt sind neun Nisthilfen aufzuhängen. Dem Artenspektrum entsprechend sind 2 Nisthilfen mit ovalen Löchern für den Gartenrotschwanz und sieben Nisthilfen mit einem Fluglochdurchmesser von 32 mm anzubringen. Die Ausgestaltung erfolgt wie in der saP beschrieben.

16. Bestandteil der Bauleitplanung sind folgende Unterlagen:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
TNL Energie GmbH, Weiden i.d. Opf., Stand September 2024, 72 Seiten
- Natura 2000-Verträglichkeits-Vorprüfung
TNL Energie GmbH, Weiden i.d. Opf., Stand September 2024, 21 Seiten

Plangrundlage:

Digitale Flurkarte mit Stand von September 2023

C Hinweise und Empfehlungen

- Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- bestehende Gebäude
- Höhlinien Bestandsgelände
- Mittelspannungsleitung mit Schutzbereich, oberirdisch
- FFH-Gebiet, 6238-371 Grenzbach und Heinbach im Steinwald
- ABSP Fläche B71.5
- Biotoptkartierung (Flachland)
Erlengehölzsäume, Madesüßhochstaudenflur am Grenzbach, Feuchtgehölze, Seggenried und feuchte Hochstaudenflur sowie Feuchtbrachen in der Grenzbachauwe
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 BauTSchG darf in einem Abstand von 50 m, gemessen ab der Uferlinie keine Neuerichtung 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.

Führung von Leitungen

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumsschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
Hinsichtlich der bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen sind Pläne für Bau- und Bepflanzungsarbeiten jeder Art dem Versorgungsträger rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Abgrabungen und Aufschüttungen.

Verzögerung des Regenwasserabflusses, Versickerung

Zur Verzögerung des Regenwasserabflusses werden gestalterische Maßnahmen, wie z.B. raue Beläge oder Mulden im Gelände und Dachbegrünungen empfohlen. Nicht verunreinigtes Regenwasser kann zur Rückhaltung und zur Grundwasserneubildung breitflächig über bewachsenen Oberboden versickert werden.

Bodendenkmalpflege

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. (Art. 7 und 8 BayDSchG)
Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet ist auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zu Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Grundwasser- und Bodenschutz

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").
Belastbare Daten zu den Grundwasserverhältnissen im Vorhabengebiet liegen nicht vor. Sofern Grundwasser auftreten kann, sollten die baulichen Anlagen im Grundwasser- bzw. Grundwasserschwankungsbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser gesichert werden. Auf die Anzeigepflicht gemäß §49 WHG in Verbindung mit Art. 30 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser und die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß §8 in Verbindung mit §9 WHG wird hingewiesen. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung darf nicht erfolgen.

Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer vereinfachten Massenbilanz "Boden" mit Verwertungskonzept empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.
Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist. Im Planungsgebiet gilt dies insbesondere für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen.
Mutterboden ist nach §202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind nach den Vorgaben des §6 BBodSchV zu verwerten.
Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.
Es wird eine maximale Höhe von 2 m für Oberbodenmieten und maximal 4 m für Unterboden- und Untergrundmieten empfohlen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.
Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. §6 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderungen des §6 BBodSchV einzuhalten.

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 Anschriften 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.

Krummennaaab, den

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

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

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 dem 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.

Krummennaaab, den

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

Für die Planung:
Sulzbach-Rosenberg, den

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

**Sondergebiet
Campingplatz Erlenweiher
Thumseenreuth**

Gemeinde Krummennaaab
Hauptstraße 1, 92703 Krummennaaab
Landkreis Tirschenreuth



Vorentwurf: 12.12.2023
Entwurf: 08.10.2024
Entfassung: