

Inhaltsverzeichnis

2. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT FÜR BEBAUUNG ZUR AUFSTELLUNG BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG „ERWEITERUNG CAMPINGPLATZ HEIDECK AM FREIBAD“ IN HEIDECK	3
2.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	3
2.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	4
2.4 HÖHENLAGE UND GELÄNDEGESTALTUNG	4
2.5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	5
2.5.1 DACHFORMEN	5
2.5.2 MOBILE VERMIETUNGSUNTERKÜNFTE (FERIENHÄUSER)	5
2.5.3 TINY-HÄUSER (FERIENHÄUSER)	5
2.5.4 WERBEANLAGEN	5
2.5.5 EINFRIEDUNGEN	6
2.6 NEBENANLAGEN	6
2.6.1 STELLPLÄTZE	6
2.6.2 WALDCAMPING	6
2.7 ENTWÄSSERUNG	6
2.8 ZUFAHRTEN	6
2.9 ABSTANDSFLÄCHEN	6
2.10 AUFSCHÜTTUNGEN / ABGRABUNGEN	7
2.11 ABFALLENTSORGUNG	7
3. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT FÜR BEGRÜNUNG ZUR AUFSTELLUNG BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG „ERWEITERUNG CAMPINGPLATZ HEIDECK AM FREIBAD“ IN HEIDECK	7
3.1 VERRINGERUNG DER FLÄCHENVERSIEGELUNG UND BODENSCHUTZ	7
3.2 PFLANZLISTEN FÜR PFLANZBINDUNGEN	8
3.3 BELEUCHTUNG	9
4. TEXTLICHE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN FÜR BEBAUUNG UND GRÜNORDNUNG ZUR AUFSTELLUNG BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG „ERWEITERUNG CAMPINGPLATZ HEIDECK AM FREIBAD“ IN HEIDECK	9
ABFALLENTSORGUNG	9
ALTLASTEN	9
BEGRÜNUNG	9
BODENSCHUTZ	9
BRANDSCHUTZ	10
DENKMALSCHUTZ	10
SOLARE STRAHLUNGSENERGIE	10
VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN	10
WASSERWIRTSCHAFT	11

2. Festsetzungen durch Text für Bebauung zur Aufstellung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Erweiterung Campingplatz Heideck am Freibad“ in Heideck

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich gliedert sich nach Planzeichnung in der vorliegenden Fassung in:

- **„Sondergebiet Camping I“ (SO_{C1})
Sondergebiet, das der Erholung dient (§ 10 Abs. 2 und Abs. 5 BauNVO)**

Zulässig sind:

1. Campingplatzgebiete

Es sind Stellflächen für Wohnwägen und Wohnmobile zulässig.

2. Versorgungsanlagen

Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes (insb. Anlagen im sanitären Bereich / Müllentsorgung).

- **„Sondergebiet Camping II“ (SO_{C11})
Sondergebiet, das der Erholung dient (§ 10 Abs. 2, Abs. 4 und Abs. 5 BauNVO)**

Zulässig sind:

1. Ferienhausgebiete

In Ferienhausgebieten sind nach § 10 Abs. 4 BauNVO Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.

2. Campingplatzgebiete

In Campingplatzgebieten sind Campingplätze und Zeltplätze zulässig.

3. Versorgungsanlagen

Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes (insb. Anlagen im sanitären Bereich / Müllentsorgung).

2.2 Maß der baulichen Nutzung

- **Sondergebiet Camping I**

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß 0,70

- **Sondergebiet Camping II**

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß 0,35

Im Sondergebiet Camping II sind mobile Vermietungsunterkünfte und Tiny-Häuser (Ferienhäuser entsprechend Art der baulichen Nutzung) zulässig.

Durch die entsprechende Durchmischung von Ferienhäusern (Versiegelung/Bebauung) und Zeltplätzen (Nicht-Versiegelung/Nicht-Bebauung) ist ein naturnahes Erscheinungsbild entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl sicherzustellen.

2.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen im Planteil festgesetzt. Die Firstrichtung von Gebäuden hat in jedem Fall parallel zur Längsausrichtung der jeweiligen Gebäude zu erfolgen.

Für die Bebauungsplangebiete Sondergebiet Camping I und Sondergebiet Camping II wird im Planteil eine offene Bauweise (o) festgesetzt.

Offene Bauweise (o):

Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser zu errichten. Die Höchstmaße für die Ferienhäuser sind festgelegt.

Nebenanlagen i.S. des §14 BauNVO sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenze bzw. der Umgrenzung für Nebenanlagen zulässig.

2.4 Höhenlage und Geländegestaltung

Es sind nur geringfügige Anpassungen bis zu +/- 0,50 m (Auf- und Abtrag) in den Teilbereichen von neu zu errichtenden Gebäuden zulässig.

Ansonsten ist die Geländegestaltung Bestand beizubehalten.

Gründung ist nur über Punktfundamente bzw. Schraubfundamente zulässig. Durchgehende Streifenfundamente als Gründung sind nicht gestattet.

2.5 Örtliche Bauvorschriften

2.5.1 Dachformen

**Zulässige Dachformen
Sondergebiete Camping:** Pultdach (PD), Flachdach (FD) und Satteldach (SD)

Die zulässige Dachneigungen der einzelnen Dachformen betragen:

<u>Dachform</u>	<u>Dachneigung</u>
Pultdach	6° - 15 °
Flachdach	1° - 10 °
Satteldach	11° – 35 °

Dachdeckung:

nicht reflektierende Dacheindeckung (Profilblech ausschließlich als Titanzink und Dachziegel).

Dachüberstände Pultdach bei First max. 1,20 m, im Traufbereich max. 1,20 m.
Satteldach max. 1,00 m

Stützen als seitliche Verlängerung bzw. Firstverlängerung des Hauptdaches sind bis zu einem Drittel der Gebäudebreite bzw. Länge zulässig.

2.5.2 Mobile Vermietungsunterkünfte (Ferienhäuser)

Mobile Vermietungsunterkünfte werden über Obergrenzen Traufhöhen max. 4,00 m über natürlichem Gelände festgelegt. Die maximale Grundfläche der Mietunterkünfte beträgt 15 x 5 m inklusive einer Terrassenlänge von mind. 2 m. Ohne Terrasse beträgt die maximale Länge 13 m.

2.5.3 Tiny-Häuser (Ferienhäuser)

Tiny-Häuser werden über Obergrenzen Traufhöhen max. 4,00 m über natürlichem Gelände festgelegt. Die maximale Grundfläche der Tiny-Häuser beträgt 15 x 5 m inklusive einer Terrassenlänge von mind. 2 m. Ohne Terrasse beträgt die maximale Länge 13 m.

2.5.4 Werbeanlagen

Für die Errichtung von neuen Werbeanlagen (evtl. geplant) ist ein eigener Werbeantrag einzureichen.

2.5.5 Einfriedungen

Eine Einfriedung der Sondergebiete entlang der Grundstücksgrenzen ist zulässig. Die Einzäunung hat sockellos und transparent (Maschendrahtzaun, Hanichelzaun, ...) zu erfolgen.

Eine Maximalhöhe von 1,50 m, gemessen von natürl. Gelände, ist zulässig.

2.6 Nebenanlagen

2.6.1 Stellplätze

Die Stellplätze sind in erforderlicher Anzahl nach der GaStellV innerhalb der Umgrenzung für Stellplätze anzulegen bzw. zu sichern.

Stellplätze sind ausschließlich mit wassergebundener Oberfläche auszuführen.

2.6.2 Waldcamping

Für Bereiche, die für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Waldcamping vorgesehen sind, sind Baumhäuser und Baumzelte / Zelte zulässig.

Baumhäuser dürfen einen Rauminhalt von 125 m³ nicht überschreiten.

2.7 Entwässerung

Sofern Grundwasser ansteht, sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern.

Grundsätzlich darf gemäß §37 WHG wildabfließendes Wasser nicht für Unterlieger nachteilig verändert werden und zum Nachteil Dritter ab-/ umgeleitet werden.

Die Entwässerung auf öffentliche Straßen ist auszuschließen.

Entsprechende Schutzvorkehrungen sind ggf. vorzusehen.

2.8 Zufahrten

Die zulässigen Zufahrten zum Campingplatz mit den einzelnen Teilbereichen des Sondergebietes sind nur an den gekennzeichneten Stellen zulässig.

2.9 Abstandsflächen

Für die Ermittlung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO. Für die Sondergebiete betragen die Tiefen der Abstandsflächen 0,4 H (mind. 3,00 m).

2.10 Aufschüttungen / Abgrabungen

Bei Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,50 m sind die nach Bayerischer Bauordnung erforderlichen Absturzsicherungen anzubringen.

Auf- und Abtrag im Bereich der späteren Parzellierung für Wohnwägen und Wohnmobile, begleitend zu den jeweiligen Wegen, max. 1,50 m.

Beim Erdaushub ist der wertvolle Mutterboden seitlich zu lagern und abschließend wieder als oberste Schicht einzubauen bzw. einer geeigneten Verwendung zuzuführen (Rekultivierung, Bodenverbesserung in der heimischen Landwirtschaft (§ 202 BauGB)).

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen soll vorrangig der örtlich anfallende Abraum verwendet werden. Ansonsten ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial oder Baggergut zu verwenden, welches die Vorsorgewerte der Anlage 1 Tabelle 1 und 2 der BBodSchV einhält oder als BM-0 oder BG-0 im Rahmen der Ersatzbaustoffverordnung klassifiziert wurde.

2.11 Abfallentsorgung

Müll ist innerhalb des Geltungsbereiches an den festgesetzten Entsorgungsstellen zu lagern.

Für eine Zwischenlagerung zur Abholung ist ein spezieller Bereich in der Nähe des Eingangsbereiches festzulegen.

3. Festsetzungen durch Text für Begrünung zur Aufstellung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Erweiterung Campingplatz Heideck am Freibad“ in Heideck

3.1 Verringerung der Flächenversiegelung und Bodenschutz

Die Befestigung von Flächen ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Befestigte Flächen sind so anzulegen, dass anfallendes Niederschlagswasser soweit möglich einer Versickerung zugeleitet wird.

In den Teilflächen sind Verkehrsflächen, Stellplatzflächen und sonstige befestigte Flächen nicht- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen. Befestigungen mit Rasengittersteinen, Pflasterbeläge mit offenen Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterrasen sowie wasserdurchlässige Betonpflaster mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit sind zu verwenden.

Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Niederschlagswasser den

öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.

Stellplätze, Zufahrten und Wege mit einer geringen Belastung (kleiner/gleich F3 gemäß DWA-M 153) sind entweder wasserdurchlässig zu gestalten (Rasenfugenpflaster, Schotterrasen) oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist.

Bei den Baumaßnahmen ist grundsätzlich darauf zu achten, dass abgeschobener Oberboden gemäß den Vorgaben der Bundesbodenschutz-VO so oft zu sichern ist, dass er jederzeit zu landwirtschaftlichen Kulturzwecken wiederverwendet werden kann (Ausbau und Lage in trockenem Zustand getrennt nach Ober- und Unterboden).

3.2 Pflanzlisten für Pflanzbindungen

Zu pflanzende Bäume 1.Ordnung

<i>Acer campestre</i>	(Feldahorn)
<i>Acer platanoides</i>	(Spitzahorn)
<i>Acer pseudoplatanus</i>	(Bergahorn)
<i>Betula pendula</i>	(Sandbirke)
<i>Fagus sylvatica</i>	(Rotbuche)
<i>Quercus petraea</i>	(Traubeneiche)
<i>Quercus robur</i>	(Stieleiche)
<i>Tilia cordata</i>	(Winterlinde)
<i>Tilia platyphyllos</i>	(Sommerlinde)

Zu pflanzende Bäume 2.Ordnung

<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)
<i>Rhamnus catharticus</i>	(Kreuzdorn)

Zu pflanzende Sträucher

<i>Coryllus avellana</i>	(Gemeine Haselnuss)
<i>Crataegus leavigata</i>	(Zweiggriff. Weißdorn)
<i>Crataegus monogyna</i>	(Eingriff. Weißdorn)
<i>Prunus avium</i>	(Vogelkirsche)
<i>Prunus spinosa</i>	(Schlehe)
<i>Rosa canina</i>	(Hecken-Rosen)
<i>Rubus fruticosus</i>	(Brombeere)
<i>Salix caprea</i>	(Sal-Weide)
<i>Sambucus nigra</i>	(Schwarzer Holunder)
<i>Sambucus racemosa</i>	(Trauben-Holunder)

3.3 Beleuchtung

Beleuchtungen sind nur mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zulässig. Leuchtmittel im Ultraviolett-Bereich (UV, unter 380 nm Wellenlänge) und Quecksilberdampf-Hochdrucklampen sind nicht zulässig.

Leuchtmittel sind nicht höher als 5,00 m anzubringen und haben nach unten zu strahlen.

Beleuchtung, sofern nicht aus sicherheitstechnischen Gründen notwendig, ist ab 22:00 Uhr abzuschalten.

4. Textliche Hinweise und Empfehlungen für Bebauung und Grünordnung zur Aufstellung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Erweiterung Campingplatz Heideck am Freibad“ in Heideck

Abfallentsorgung

Die Bereitstellung der im Rahmen des Holsystems zu entsorgenden Abfall- und Wertstoff-Fraktionen muss Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises an anfahrbaren Stellen erfolgen.

Es ist ganzjährig dafür Sorge zu tragen, dass die durchgängigen Straßen z.B. durch parkende Autos, Schneeläger usw. nicht räumlich eingeengt werden.

Altlasten

Es sind keine wesentlichen Altlasten zu verzeichnen.

Sollten sich beim Erdaushub organoleptische Auffälligkeiten ergeben, ist die Aushubmaßnahme zu unterbrechen und das Landratsamt sowie das Wasserwirtschaftsamt zu verständigen. Der belastete Erdaushub ist z.B. in dichten Containern abgedeckt bis zur fachgerechten Verwertung/Entsorgung zwischenzulagern.

Begrünung

Bei der Durchführung von Gehölzpflanzungen sind die entsprechenden Abstandsvorschriften (horizontal sowie vertikal) von Nachbarrecht, Tiefbauamt, Versorger (Elektrizität), Mindestabstand zu landwirtschaftlichen Flächen usw. zu beachten und dauerhaft einzuhalten. Können diese Abstände nicht (mehr) eingehalten werden, müssen entsprechend Rückschnitte bzw. Gehölzentfernungen mit entsprechender Kompensation vorgenommen werden.

Bodenschutz

Im Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) ist für die

zu überplanende Fläche kein Altlastenverdacht vermerkt. Im Falle organoleptischer Auffälligkeiten sind im Hinblick auf den Schutz des Grundwassers die Kreisverwaltungsbehörde und das Wasserwirtschaftsamt unverzüglich zu verständigen.

Zur Schonung unserer Ressourcen sollen zur Befestigung des Untergrunds (z.B. Schottertragschicht, Stellplätze und Wege) vorrangig Recycling-Baustoffe (RC-Baustoffe) verwendet werden. Hierbei ist zwingend der RC-Leitfaden zu beachten. Informationen finden Sie unter www.rc-baustoffe.bayern.de. Abstimmung mit dem Bodengutachter ist erforderlich.

Im Rahmen des Bodenmanagement ist auf § 12 BBodSchV verwiesen.

Brandschutz

Die Zufahrt muss für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t sichergestellt sein. Die Anforderungen nach Art. 16 (1-3) BayBO sind einzuhalten. Auf die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken - Fassung Juli 1998, (AllMBl Nr. 25/1998) wird hingewiesen.

Der Feuerwehrplan ist mit der zuständigen Feuerwehr und dem Kreisbrandrat rechtzeitig vor Inbetriebnahme abzustimmen, und in erforderlicher Stückzahl an den Kreisbrandrat weiterzuleiten.

Brandmeldeanlagen werden empfohlen.

Mit der örtlich zuständigen Feuerwehr ist abzuklären, wie das Gelände im Einsatzfall mit möglichst wenig Verzögerung betreten bzw. befahren werden kann. Vor Inbetriebnahme der Anlage ist eine Brandschutzordnung zu fertigen.

Es sind an schnell erreichbaren Stellen gut sichtbar geeignete amtlich zugelassene Handfeuerlöcher in ausreichender Zahl für Erstmaßnahmen der Brandbekämpfung bereitzustellen. Im Einvernehmen mit dem Kreisbrandrat oder dessen Vertreter ist die Art, Anzahl und der genaue Anbringungsort festzulegen.

Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zu Tage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gem. Art. 8 DSchG und sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde bekannt zu machen.

Solare Strahlungsenergie

Zur Ausnutzung solarer Strahlungsenergie sind Photovoltaikanlagen zulässig.

Ver- und Entsorgungsleitungen

Auf die Festlegungen des Merkblattes über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ im Rahmen der Erschließungsplanung wird hingewiesen.

Bei Erdarbeiten in Leitungsbereichen ist das zuständige Versorgungsunternehmen zu verständigen und die geplanten Baumaßnahmen abzustimmen. Die Bauwilligen werden auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hingewiesen.

Wasserwirtschaft

Auf die Anzeigepflicht gem. Art. 34 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltung gem. Art. 17 bzw. 17a BayWG wird hingewiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass Gebäude bis mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten sind, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Der Bauherr/Grundstückseigentümer ist für die schadlose Beseitigung des Regen-/Oberflächenwassers (=Niederschlagswasser) verantwortlich (Art.41 Abs. 1 Bayer. Bauordnung, §55 Abs. 1 Satz 1 und §37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab-/umgeleitet werden.

Ferner wird in diesem Zusammenhang auf die „Niederschlagsfreistellungsverordnung“ (NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, und auf die aktualisierten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) vom 17.12.2008 hingewiesen. Für nicht erlaubnisfrei Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt zu stellen.

Es wird drauf hingewiesen, dass eine Beaufschlagung der Entwässerungsanlagen durch wild abfließendes Wasser zu unterbinden ist.