

3. Festsetzungen durch Text

3.1 Art der baulichen Nutzung

SO Sondergebiet (§ 10 BauNVO) für eine Campingplatz- und Ferienwohnanlage

3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung ist im Sondergebiet für die Campingplatz und Ferienwohnanlage eine abweichende Bauweise festgesetzt. Abweichend sind Gebäude bis zu 100 m Länge zulässig.

Grundflächenzahl als Höchstgrenze: 0,30

Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze: 0,50

3.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellflächen und Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO, wenn der Bruttorauminhalt nicht größer als 20 m³ ist, zulässig.

3.4 Gelände

Geländeänderungen wie nachbeschrieben zulässig:

Talseitige Aufschüttung bis 1,00 m

Bergseitige Abgrabung bis 1,00 m

Freistehende Stützwände sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig, in Sichtbeton bzw. Naturstein auszuführen und mit Rankgewächsen zu bepflanzen.

3.5 Gestaltung der baulichen Anlagen

3.5.1 Hauptgebäude

Als Wandhöhe gilt das Maß von OK Fertiggelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Eindeckung: Pfanneneindeckung Rot- bzw. Grautöne
Blecheindeckung mit nicht glänzender Oberfläche und ohne chemische Belastung für das Oberflächenwasser

Dachgauben: Es sind nur giebelständige Dachgauben ab einer Gebäudedachneigung von 28° zulässig.
Lage im mittleren Drittel der Dachfläche.
Maximal 2 Gauben je Dachseite und Gebäude. Der Abstand benachbarter Gauben zueinander muss mind. 1,75 m betragen. Die Ansichtsfläche kann max. 2,5 m² betragen.

Ortgangüberstand: keine Festsetzung
Traufüberstand: keine Festsetzung
Wandhöhe: siehe Plan
Sockelhöhe: keine Festsetzung

3.5.2 Private Verkehrsflächen
Zufahrten und Stellplätze, die auf noch nicht asphaltiertem Gelände erstellt werden sind in wasserdurchlässiger Ausführung mit einem mind. 20 – 30 %igem Fugenanteil anzulegen (Rasen- fugenpflaster, Schotterrassen o. ä.).

3.5.4 Stellplätze
Stellplätze für die Ferienwohnungen
Es ist mind. ein Stellplatz pro Wohnung nachzuweisen.
Insgesamt sind in der Anlage 11 Ferienwohnungen und 4 Ferienhäuser vorgesehen. Dazu sind auf dem Gelände wie im Bebauungsplan dargestellt, Parkflächen ausgewiesen.
Für die Zell- und Caravanplätze ist der Stellplatz direkt auf dem Stellplatz vorgesehen.
Insgesamt sind 35 Stellplätze im Bebauungsplan dargestellt. 15 Parkplätze werden durch die Wohnanlagen benötigt. Die restlichen Plätze sind für das Personal und für die Zeltstellplätze vorhanden.

3.5.5 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind zulässig bis max. 3,5m Höhe von Oberkante Gelände. Die Befestigung darf max. 0,7m/4m/2m betragen. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, mechanische und Wechsellichtfarbsysteme.
Als Aufstellungsart sind die beiden Zufahrten an der West- und Nordseite zu der Anlage vorgesehen. Außerdem kann an den Gebäuden D und E an der Westseite eine Werbeanlage mit der max. oben genannten Größe im Erdgeschossbereich angebracht werden.

3.5.3 Einfriedungen

Lebende Zäune, freiwachsende und geschnittene Hecken sind nur mit einheimischen Laubgehölzen zugelassen, wie z. B. Liguster, Feldahorn, Hainbuche, Rotbuche, Kornelkirsche u. a.
Ein Maschendrahtzaun um das Gelände ist in einer Höhe von 1,75 m zulässig

3.5.4 Stellplätze

Stellplätze für die Ferienwohnungen:

Es ist mind. ein Stellplatz pro Wohnung nachzuweisen.

Insgesamt sind in der Anlage 11 Ferienwohnungen und 4 Ferienhäuser vorgesehen. Dazu sind auf dem Gelände, wie im Bebauungsplan dargestellt, Parkflächen ausgewiesen.

Für die Zelt- und Caravanplätze ist der Stellplatz direkt auf dem Standplatz vorgesehen.

Insgesamt sind 35 Stellplätze im Bebauungsplan dargestellt. 15 Parkplätze werden durch die Wohnanlagen benötigt. Die restlichen Plätze sind für das Personal und für die Zeltstellplätze vorhanden.

3.5.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind zulässig bis max. 3,5m Höhe von Oberkante Gelände. Die Tafelgröße darf max. b/h 4m/2m betragen. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Mischfarben und Wechsellicht unzulässig.

Als Aufstellungsort sind die beiden Zufahrten an der West- und Nordseite zu der Anlage vorgesehen. Außerdem kann an den Gebäuden D und E an der Westseite eine Werbeanlage mit der max. obengenannten Größe im Erdgeschoßbereich angebracht werden.

3.5.7 Grünzeitanforderungen

Schattenplätze sind von Pflanzen der Wuchshöhe über 0,80 m freizuhalten (Pflanzhöhe des Strahlantwurms mit einer leichten Höhe von 4,30 m über Strahlantwurmshöhe).

Der Pflanzabstand zur landwirtschaftlichen Nutzfläche beträgt bei 3/6 bis zu 20 m und bei 4/6 bis zu 4,0 m.

3.5.8 Nutzung von Regenwasser

Anfallendes Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen sollen nach Möglichkeit zur biologischen Grundwasserneubildung zur Schöpfung von Regenwasser in Regenwasseransammlungsanlagen (kombinierte Zisternen) zu sammeln und einer sinnvollen Verwendung (z. B. Gartenbewässerung, Toiletenspülung, Waschmaschine) zuzuführen. Auf die Toxizität von Superdächern wird in diesem Zusammenhang hingewiesen (Verwendung von Platanen!).

3.5.9 Bodenbearbeitung/Schutz des Oberbodens

Soweit Oberboden vorhanden ist wird dieser zur Wiederverwendung gesiebt (10/4 bis 15/7) Zwischenbegrünung mit Leguminosen.

Grünordnerische Festsetzungen

3.5.6 Umsetzung, Pflanzenqualitäten, Mindestgrößen

Allgemeines

Die privaten Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Gesamtanlage zu pflanzen. Nachpflanzungen haben den Pflanzenqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen.

Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den Grünflächen wird die Verwendung der in Punkt 3.7.10 zu verwendende Gehölze ausgewiesenen Bäume und Sträucher festgesetzt.

Für freiwachsende Hecken u. Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück/1,50 m².

Pflanzenqualitäten:

Bäume I. Ordnung:

Bäume in Grünflächen: Hochstamm, 3xv., STU 18-20 cm
oder v. Heister 200-250 cm

Bäume II. Ordnung:

Hochstamm, 3xv., STU 12-14 cm
oder v. Heister, 150-200 cm

Obstbäume:

Hochstamm, mind. 2xv.

Bei Hecken:

Bäume: v. Heister, 100 -150 cm

Sträucher: v. Str., mind. 3 - 5 Triebe, 60 -100 cm

3.5.7 Grenzabstände

Sichtdreiecke sind von Pflanzen der Wuchshöhe über 0,80 m freizuhalten.
(Aufasten der Straßenbäume auf eine lichte Höhe von 4,50 m über
Straßenoberkante):

Der Pflanzabstand zur landwirtschaftlichen Nutzfläche beträgt bei Sträuchern 2,0
m und bei Bäumen 4,0 m.

3.5.8 Nutzung von Regenwasser

Anfallendes Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen sollen nach
Möglichkeit aus ökologischen Gründen zur Schonung der Ressource Trinkwasser in
Regenwassersammelanlagen (kombinierte Zisternen) zu sammeln und einer
sinnvollen Verwendung (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung,
Waschmaschine) zuzuführen. Auf die Toxizität von Kupferdachrinnen wird in
diesem Zusammenhang hingewiesen (Verwendung von Titanzink!).

3.5.9 Bodenbearbeitung/Schutz des Oberbodens

Soweit Oberboden vorhanden ist wird dieser zur Wiederverwendung gesichert
(DIN 18915/3); Zwischenbegrünung mit Leguminosen.

3.5.10 Zu verwendende Gehölze

a) Auswahlliste Bäume der Wuchsklasse I:

Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Fraxinus excelsior	- Gem. Esche
Tilia cordata	- Winter-Linde
Alnus glutinosa*	- Schwarz-Erle

b) Auswahlliste Bäume der Wuchsklasse II:

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Prunus padus*	- Trauben-Kirsche
Salix alba*	- Silber-Weide
Sorbus aucuparia	- Eberesche

alle Obst- und Nussbäume
(Qualität: Hoch- bzw. Halbstamm) u. a. aus folgender Liste:

Äpfel:	Neukirchener Renette, Schöner von Schöstein, Roter Eiserapfel, Brettacher, Bittenfelder, Jakob Fischer, Weinterrambour;
Birnen:	Gute Graue, Österreichische Weinbirne, Stuttgarter Geishirtle;
Zwetschge:	Hauszwetschge
Kirschen:	Große Schwarze Knorpelkirsche; Hedelfinger, Schattenmorelle, Kassins Frühe Herzkirsche;
Walnuss:	als Sämling

c) Auswahlliste Sträucher:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Salix in Arten*	verschiedene Weidenarten

Die mit * markierten Gehölze sind nur in den Bereichen des Bachlaufes zu pflanzen.

3.5.11 Unzulässige Pflanzenarten

Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.

- 3.5.12 Wiesenflächen
Die Neuansaatn sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil vorzunehmen.
- 3.5.13 Kinderspielplatz
Im Bereich vom Kinderspielplatz dürfen keine giftigen Gehölze verwendet werden. Es ist die Liste des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen zu beachten.
- 3.5.14 Freiflächengestaltungsplan
Als Bestandteil der Erschließungsplanung ist ein fachlich qualifizierter Freiflächengestaltungsplan für den Bereich der öffentlichen Freiflächen vorzulegen. In geeignetem Maßstab (mind. M=1:500) sind die Pflanzenauswahl der Pflanzflächen aufzuzeigen.
- 3.5.15 Pflanzenbehandlungsmittel
Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.
- 3.5.16 Pflege
Sämtliche Pflanzungen sollen mit Stroh oder Rinde gemulcht, fachgerecht gepflegt und dauerhaft erhalten werden.
- 3.5.17 Sicherstellung des Pflanzraumes
Großbäume: Baumgruben: 250 x 250 x 100 cm
Kleinbäume: Baumgruben: 150 x 150 x 80 cm
Gehölze: Auftrag Oberboden: 40 cm
Wiese: Auftrag Oberboden: 10 - 20 cm
Damit die Bäume im Verkehrsbereich nicht durch Fahrzeuge beschädigt werden sind diese durch Sicherheitsbügel um die Baumscheiben zu schützen.
- 3.5.18 Energieversorgung
Sämtliche Kabelverlegungen (Strom, Telefon ...usw.) erfolgen unterirdisch. Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgt ebenfalls unterirdisch mit Erdkabel.
- 3.5.19 Baustoffe, alternative Energien, Ökologie, Gestaltung
Es sollten nach Möglichkeit ökologisch verträgliche Baumaterialien verwendet werden (z.B. Holz, Ziegel, Zellulose, Kork, Flachs, Schaf/- Schurwolle, Mineralische Putze und Naturfarben, Linoleum,...). Straßen, Wege und Plätze sollten in versickerungsfähigen Belägen ausgeführt werden (Öko-Pflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen). Solarenergie - Nutzung wird grundsätzlich empfohlen, dabei sollte eine gestalterisch verträgliche Einbindung in das Bauwerk bzw. in die Dachlandschaft beachtet werden.

3.6 Festsetzungen zum Schallschutz

Festsetzungen zum Schallschutz müssen nicht getroffen werden

3.7 Ver- und Entsorgung

3.7.1 Elektroversorgung

Die Elektroversorgung des Sondergebietes liegt im Zuständigkeitsbereich der E ON Bayern. Die elektrische Erschließung ist bereits gesichert.

3.7.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist gesichert und erfolgt durch das bestehende Versorgungsnetz der Gemeinde Drachselsried und über die eigene wasserrechtlich genehmigte Quelle. Eine Vermischung des Trinkwassers aus der eigenen Quelle und der gemeindlichen Wasserversorgung erfolgt nicht. Um die Anlage mit dem gemeindlichen Wasser zu versorgen muss aber noch eine Druckerhöhungsstation durch den Antragsteller Karl Greil gebaut werden. Bei 46 Stellplätzen und 13 Ferienwohnungen liegt der max. Wasserverbrauch mit 200l/Tag*Platz bei ca. 12,6 cbm. 7,5 cbm können dabei aus der eigenen wasserrechtlich genehmigten Quelle herangezogen werden. Somit bewegt sich die gemeindliche Wasserabnahme bei max. 5 cbm. Das Brauchwasser für die Toiletten und die Waschmaschinen im Gebäude G soll durch aufbereitetes Regenwasser der Dachfläche sichergestellt werden. Dadurch wird der Wasserverbrauch noch geringer.

3.7.3 Entwässerung

Auf dem gesamten Gebiet ist ein getrennter Abfluss von Schmutz- und Regenwasser geplant. Das Schmutzwasser wird an den bestehenden Kanal angeschlossen. Regenwasser wird wie bereits jetzt in den angrenzenden Schönbach geleitet. Wie im Punkt 3.7.2 dargestellt wird ein Teil des Regenwassers gesammelt zur Nutzung als Brauchwasser.

3.7.4 Abfallwirtschaft

Erschließungsstraßen, Wendeplätze etc. werden so ausgeführt, dass die Benutzung durch moderne Müllfahrzeuge gewährleistet ist.

3.7.5 Telekommunikationsanlagen

Der Planbereich ist bereits mit einem Anschluss versehen.

3.7.6 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird durch Hydranten sichergestellt, die an die Druckleitung der Wasserkraftanlage angeschlossen werden. Dadurch kann eine Löschwassermenge von 48 m³/h sichergestellt werden. Die Standorte der Hydranten und eventueller Wasserentnahmestellen am Hochfallbach wurden im Benehmen mit dem Kommandanten der Gemeinde Drachselsried abgestimmt.

3.7.7 Erschließungskosten

Die Erschließungskosten trägt der Vorhabensträger

3.8 Nutzungsart der Neben- und Funktionsgebäude

Die Neben- und Funktionsgebäude können für folgende Nutzung der Camping- und Ferienwohnanlage herangezogen werden:

- Lager
- Werkstatt
- Fahrzeuggaragen
- Freizeitaktivitäten

4.1.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nicht erforderlich, da die nach Nr. 13.7 des Anlage 1 zum UVPG bestimmten Schwellenwerte (Grundfläche) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (ca. 100.000 m²) nicht überschritten werden. Auch eine allgemeine Vorprüfung des Größescheitels ist nicht erforderlich, da die UVP-Gebäude im geplanten Geltungsbereich ca. 22.700 m² umfassen und eine maximal überschrittene Grundfläche von ca. 4.176 m² einnehmen. Diese Größe der überbauten Grundfläche ist weit unterhalb des im UVPG festgelegten Schwellenwertes von 20.000 m² Grundfläche für eine Vorprüfung.

4.1.3 Umweltbericht

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist der seit der Novellierung des BauGB vom 20.01.2001 erforderliche Umweltbericht zu erstellen.

4.1.4 Eingriffregelung

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes ist die seit dem 01.01.2001 geltende Eingriffregelung in der Bauleitplanung abzuändern. Für das Planungsbereich, das bisher als Gewerbegebiet für einen Südgewerbegebiet intensiv genutzt wurde, ist kein Ausgleich gemäß Leitfaden der Eingriffregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) zu berechnen. Dies wurde auch nachweislich von Herrn Hönig, Urban- und Landschaftsarchitekt, bestätigt.

4.2 Allgemein

4.2.1 Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im hinteren Oberried der Gemeinde Drachselsried. Die Größe von ca. 327 ha umfasst die Flurstücke 1320/1f, 1320/12, 1320/20 und 1324/2 der Gemarkung Drachselsried. Zur Beschreibung wird auf Punkt 2.5 verwiesen.

4.2.2 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Drachselsried hat am 12.04.2007 beschlossen, den Bebauungsplan SO Campingplatz und Ferienwohnanlage aufzustellen.