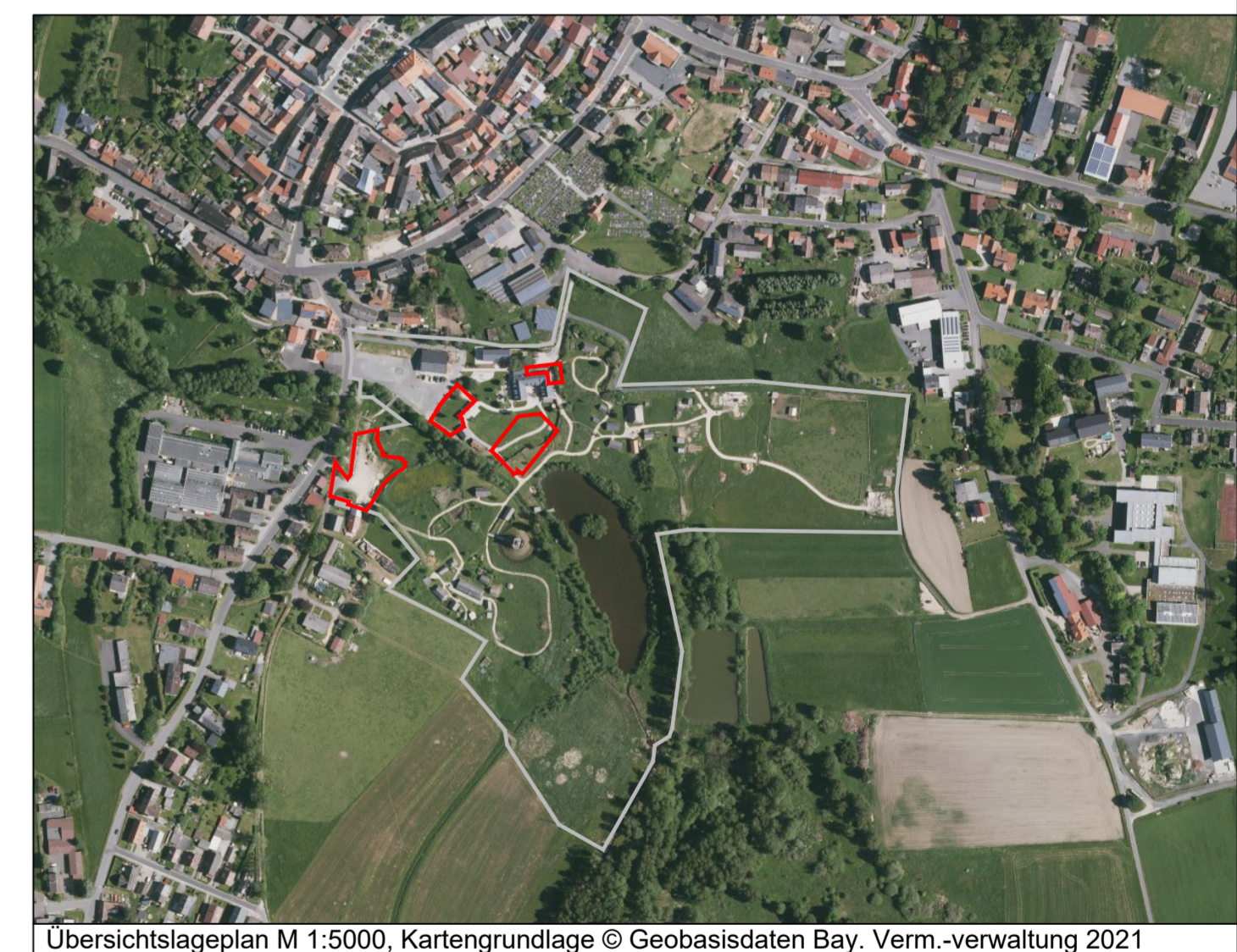


- Maß der baulichen Nutzung**
  - Die maximal zulässige Grundfläche in den jeweiligen Teilgebungsbereichen beträgt:  
SO-1 = 40m², SO-2 = 150m², SO-3 = 160m²
  - In den Teilgebungsbereichen SO-1, SO-2 und SO-3 sind max. 1 Vollgeschoss zulässig.
  - Die Wandhöhe von baulichen Anlagen in allen Baugebietsteilflächen darf eine Höhe von 4m gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut nicht überschreiten.
  - Die Firsthöhe von baulichen Anlagen in allen Baugebietsteilflächen darf eine Höhe von 6m gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut nicht überschreiten.
- Überbaubare Fläche, Bauweise**
  - Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen nach §23 Abs.1 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen nach Art.6 BayBO sind einzuhalten.
  - Außenhalb der Baugrenzen und der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen ist die Errichtung von Nebenanlagen iSd §14 BauNVO mit einer Grundfläche bis zu 20m² sowie Zäunen, einschließlich Palisaden zulässig.
  - Im Planabschnitt SO-1 Sanitäranlage ist eine Bebauung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts nur dann zulässig, wenn Gebäude höchstens 1,25m in die Zone des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts hineinragen und keinen Unterbau besitzen.
- Immissionsschutz**
  - Bei einer Verlegung der aktuellen Lärmschutzwand oder -mauer in SO-3 darf die Höhe der Oberkante nicht die Bestandshöhe (2,5m über natürlichem Gelände) unterschreiten und ist von Süden bis zum nördlichen Ende vollständig geschlossen auszubilden.
- Örtliche Bauvorschriften und gestalterische Festsetzungen** gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO
  - Für Haupt- und Nebengebäude sind in den jeweiligen Teilgebungsbereichen folgende Dachformen zulässig:
    - SO-1 Satteldach (SD), Pultdach (PD) und Flachdach (FD)
    - SO-2 Satteldach (SD)
    - SO-3 Satteldach (SD)
  - Alle Dachflächen sind mit einer Neigung von max. 20° auszubilden.
  - In den Teilgebungsbereichen SO-2 sowie SO-3 sind Fassadenmaterialien aus Holz zu verwenden. Für die Dacheindeckung sind historische Dacheindeckungsmaterialien zu verwenden wie z.B. Stroh, Holzschindeln oder Ziegel.
  - Im Teilgebungsbereich SO-2 sind maximal drei Fahnenmasten mit einer maximalen Höhe von 5m zulässig.
- Geländeaufschüttungen und -abgrabungen**
  - In SO-4 sind vom natürlichen Gelände abweichende Erdbewegungen (Auf- und Abträge), die sich als Folge der Bauweise im Hang zwangsläufig ergeben, auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen und maximal bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.
- Grünordnung**
  - Stellplätze, Zufahrten und Wege sind versickerungsfähig auszubilden.
  - Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckflächen mit Einsatz von Gräsern und Kräutern oder mit standortgerechten Stauden oder Gehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
  - Flachdächer und flach geneigte Dächer von Nebengebäuden bis zu einer Dachneigung von 10° sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Für die Dachbegrünung ist ein Substrataufbau von mindestens 10 cm vorzusehen, der mit einer standortgerechten Gräser-, Sedum- oder Kräutermischung anzulegen ist.
  - Je Sondergebietsfläche (4 geplante Sondergebiete) ist ein Laubbaum gemäß der Artenliste zu pflanzen, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden. Die Standorte sind frei wählbar. Die Mindestpflanzqualität sowie die Sortenwahl entspricht den Vorgaben der Artenliste. Zwischen Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 10-12 m einzuhalten.
  - Für jeden unvermeidlich zu fallenden Bestandsbaum ist ein Laubbaum gemäß der Artenliste zu pflanzen, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
  - Artenliste  
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: mind. 16-18 cm  
Herkunftsgebiet 3. Südostdeutsches Hügel- und Bergland  

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigflügel Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Salix alba</i>	Silberweide
<i>Salix aurita</i>	Öhrchen-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Stadtrat der Stadt Bärnau hat in der Sitzung vom 09.09.2021 die 3. Änderung des Bebauungsplans „Hammerweier“ (Erlebnispark Geschichte) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.10.2021 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans „Hammerweier“ (Erlebnispark Geschichte) in der Fassung vom 09.09.2021 hat in der Zeit vom 15.10.2021 bis 16.11.2021 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans „Hammerweier“ (Erlebnispark Geschichte) in der Fassung vom 09.09.2021 hat in der Zeit vom 15.10.2021 bis 16.11.2021 stattgefunden.
- Zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans „Hammerweier“ (Erlebnispark Geschichte) in der Fassung vom 09.12.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.01.2022 bis 05.02.2022 beteiligt.
- Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans „Hammerweier“ (Erlebnispark Geschichte) in der Fassung vom 09.12.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.01.2022 bis 05.02.2022 öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Bärnau hat mit Beschluss des Stadtrates vom 10.02.2022 die 3. Änderung des Bebauungsplans „Hammerweier“ (Erlebnispark Geschichte) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.02.2022 als Sitzung beschlossen.
- Ausgefertigt  
Bärnau, den 17.02.2022  
(Siegel) (1. Bürgermeister)
- Der Satzungsbeschluss zu der 3. Änderung des Bebauungsplans „Hammerweier“ (Erlebnispark Geschichte) wurde am 11.04.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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.  
Bärnau, den 11.03.2022  
(Siegel) (1. Bürgermeister)



Übersichtstageplan M 1:5000, Kartengrundlage © Geobasisdaten Bay. Verm.-verwaltung 2021

		<b>Stadt Bärnau</b> <b>Marktplatz 1</b> <b>95671 Bärnau</b>	
<b>Bebauungsplan 3. Änderung</b> <b>Hammerweier (Erlebnispark Geschichte)</b> <b>mit integriertem Grünordnungsplan</b>			
Format	letzte Änderung:	Datum der Planung:	Plan Nr.:
DIN A1	08.02.2022	10.02.2022	1179 - 3
TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB Bärnau, Fischbacher Markt, Merode Bearbeitung: Adrian Mendes Jeroen Erhardt Nicolas Schmelzer		Planfassung: <b>Rechtskräftige Fassung</b> Unterschrift des Planers:	
Pflanzruher Str. 34 90459 Nürnberg Amtsgericht Nürnberg PR 288 USt-IdNr. DE315889497		Tel. (0911) 999876-0 Fax (0911) 999876-54 info@tb-markert.de https://www.tb-markert.de	

**PRÄAMBEL**

Die Stadt Bärnau erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9,10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung den Bebauungsplan „Hammerweier“ (Erlebnispark Geschichte) für den Bereich im Westen des Geschichtsparks als Satzung.

- Räumlicher Geltungsbereich**  
Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 10.02.2022 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.
- Bestandteile dieser Satzung**  
Bebauungsplan mit  
1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:500 und  
2. Textlichen Festsetzungen
- Inkrafttreten**  
Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

**FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN**

- Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

<b>SO</b> Erlebnispark Geschichte	Sonstiges Sondergebiet gemäß §11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Erlebnispark Geschichte"	
Teilgebungsbereiche		
SO-1	Zweckbestimmung Sanitäranlage	
SO-2	Zweckbestimmung Kräuterwerk	
SO-3	Zweckbestimmung Zeltplatz	
SO-4	Zweckbestimmung Wohnmobilstellplatz	
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)		
Nutzungsschablone:	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
	max. Grundfläche	WH: Wandhöhe FH: Firsthöhe
	max. Neigungswinkel Dach	Dachform
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)		
	Überbaubare Grundstücksfläche	
	Baugrenze (§23 Abs.3 BauNVO)	

- Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)  
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg, Zufahrt des Wohnmobilstellplatzes, An- und Ablieferung des Geschichtsparks
- Sonstige Planzeichen  
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)  
 geplante bauliche Anlagen (Sanitäranlage, Zelte)  
 Verlauf der alten Baugrenze in der 2. Änderung des Bebauungsplans

**DARSTELLUNG ALS HINWEIS**

- Planzeichen gemäß Bebauungsplan "Hammerweier" Erlebnispark Geschichte bis einschließlich 2. Änderung (Darstellungshinweis: keine Festsetzung)**
- Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)  
 Hauptfußweg mit Regelbreiten von 2,5 bis 3 m  
 Verkehrsfläche
  - Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht  
(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)  
 Bestehende Kanalleitung der Stadt Bärnau zur Abwasserentsorgung (nachrichtliche Übernahme)  
 Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht für Kanalleitungen der Stadt Bärnau mit einer Breite von 5m)  
 20-Kv Erdkabel (nachrichtliche Übernahme)  
laut Stellungnahme der Bayerwerk AG vom 03.02.2022 außer Betrieb genommen
  - Maßnahmen für den Immissionsschutz  
(§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)  
 Aktueller Verlauf der geschlossenen Lärmschutzwand oder -mauer (mit Höhenangabe über dem natürlichen Gelände)  
 Geplanter Verlauf der geschlossenen Lärmschutzwand oder -mauer (mit Höhenangabe über dem natürlichen Gelände)

- Grünflächen und Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs.1 Nr.15)  
 Sonstige Grün- bzw. Freiflächen  
 Fläche für Veranstaltungen (unbefestigt)  
 Zu erhaltende Gehölzpflanzung (schematische Darstellung)  
Bepflanzung der sonstigen Freibereiche bzw. Grünflächen und entlang der Waldnaab mit  
 Laubbäume 1. Ordnung  
 Laubbäume 2. Ordnung und Sträuchern (schematische Darstellung und nicht standortgebunden)
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses  
(§ 5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.4, § 40 Abs.1 Nr.13 BauGB)  
 Wasserflächen  
 Überschwemmungsbereich entlang der Waldnaab mit Hochwassergrenze (nachrichtliche Übernahme aus dem hydrotechnischer Berechnung des Ing. BürosMünchmeier-Eigner vom 24.05.2011)

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Art der baulichen Nutzung  
Die Planungflächen werden nach Maßgabe der Festsetzungen im Bebauungsplan als Sonstiges Sondergebiet gemäß §11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Erlebnispark Geschichte“ festgesetzt.
  - Innerhalb der Baugebietsteilfläche SO-1 sind allgemein zulässig:
    - Nebengebäude die der Zweckbestimmung „Sanitäranlage“ entsprechen.
  - Innerhalb der Baugebietsteilfläche SO-2 sind allgemein zulässig:
    - Gebäude, welcher der Anpflanzung verschiedener Kräuter und Pflanzen dienen sowie zur Verarbeitung notwendige Einrichtungen. Es sind weitere der Zweckbestimmung „Kräuterwerk“ dienende Nebengebäude und Nebenanlagen zulässig.
  - Innerhalb der Baugebietsfläche SO-3 sind allgemein zulässig:
    - Es sind offene bauliche Anlagen wie z.B. Unterstände ohne Inventar zulässig. Das Aufstellen von Zelten mit einem befestigten Unterbau ist zulässig.
  - Innerhalb der Baugebietsteilfläche SO-4 sind allgemein zulässig
    - Die Baugebietsteilfläche dient der Errichtung von Stellplätzen für Motorcaravans z.B. Reisemobile, Wohnmobile und Campingbusse.
    - Innerhalb der Flächen für Stellplätze sind zulässig:
      - Stellplätze mit wassergebundener Decke
      - eine Geländemodellierung von bis zu 1m
      - Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung der Wohnmobile