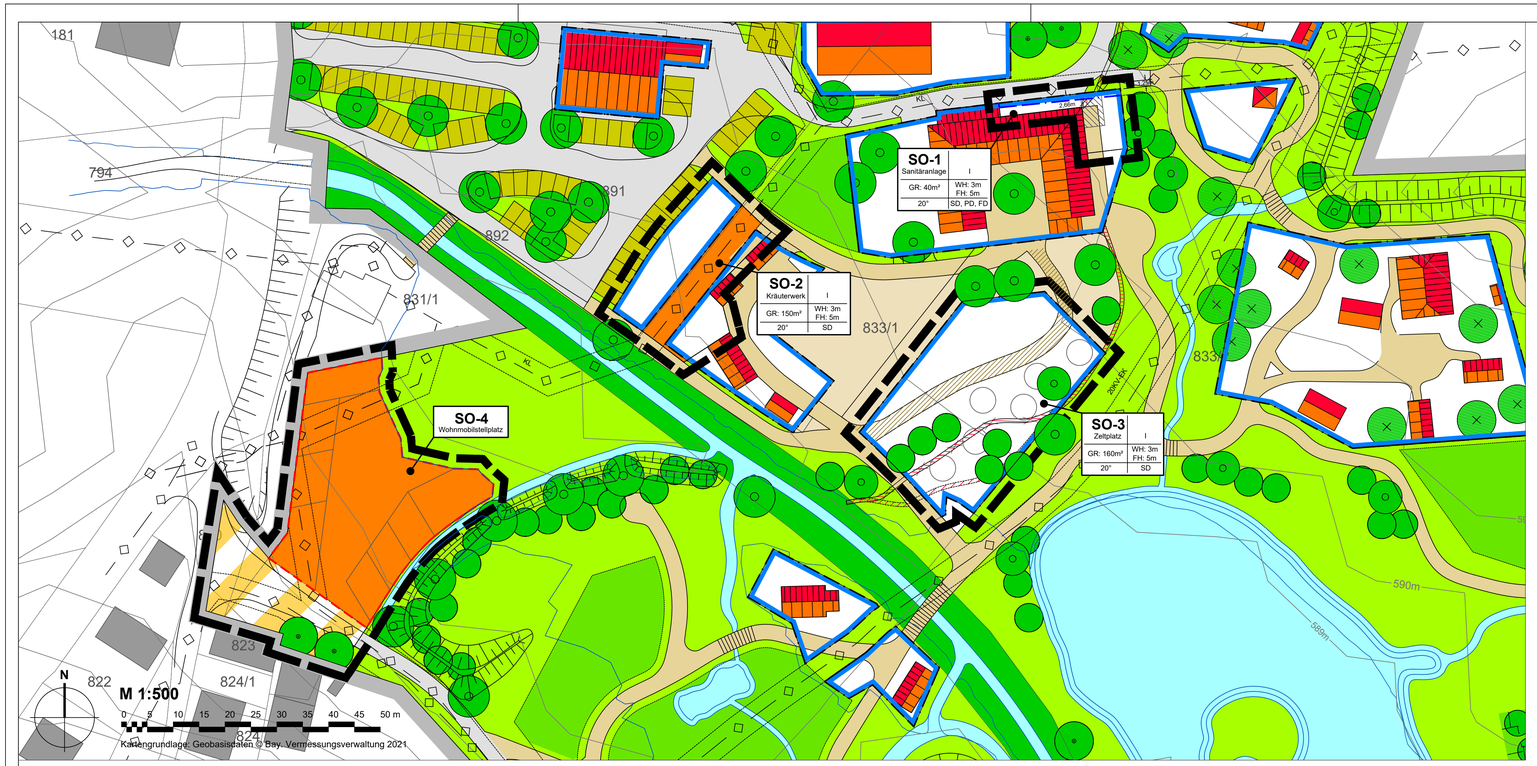

PRÄAMBEL

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 „Hammerweiher" (Erlebnispark Geschichte) für den Bereich im Westen des Geschichtsparks als Satzung.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom …….. und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2
Bestandteile dieser Satzung

Bebauungsplan mit
1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:500 und
2. Textlichen Festsetzungen

§ 3
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

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

SO Erlebnispark Geschichte — Sonstiges Sondergebiet gemäß §11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Erlebnispark Geschichte"

Teilgeltungsbereiche

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)

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
Rad- und Fußweg, Zufahrt des Wohnmobilstellplatzes, An- und Ablieferung des Geschichtsparks

9. 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)

DARSTELLUNG ALS HINWEIS

geplante bauliche Anlagen (Sanitäranlage, Zelte)

Verlauf der alten Baugrenze in der 2. Änderung des Bebauungsplans

Planzeichen gemäß Bebauungsplan "Hammerweiher" Erlebnispark Geschichte bis einschließlich 2. Änderung (Darstellungshinweis: keine Festsetzung)

5. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Hauptfußweg mit Regelbreiten von 2,5 bis 3 m

Verkehrsfläche

6. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

KL — Bestehende Kanalleitung der Stadt Bärnau zur Abwasserentsorgung (nachrichtliche Übernahme)

Grunddienstbarkeit
(Leitungsrecht für Kanalleitungen der Stadt Bärnau mit einer Breite von 5m)

7. 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)

8. Grünflächen und Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.15)

Sonstige Grün- bzw. Freiflächen

Fläche für Veranstaltungen (unbefestigt)

Zu erhaltende Gehölzpflanzug
(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)

10. 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

1. Art der baulichen Nutzung
Die Planungsflächen werden nach Maßgabe der Festsetzungen im Bebauungsplan als Sonstiges Sondergebiet gemäß §11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Erlebnispark Geschichte" festgesetzt.

1.1 Innerhalb der Baugebietsteilfläche SO-1 sind allgemein zulässig:
- Nebengebäude die der Zweckbestimmung „Sanitäranlage" entsprechen.

1.2 Innerhalb der Baugebietsteilfläche SO-2 sind allgemein zulässig:
- Gebäude, welcher der Anpflanzung verschiedener Kräuter und Pflanzen dienen sowie zu deren Verarbeitung notwendige Einrichtungen. Es sind weitere der Zweckbestimmung „Kräuterwerk" dienende Nebengebäude und Nebenanlagen zulässig.

1.3 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.

1.4 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

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die maximal zulässige Grundfläche in den jeweiligen Teilgeltungsbereichen beträgt:
SO-1 = 40m², SO-2 = 150m², SO-3 = 160m²

2.2 In den Teilgeltungsbereichen SO-1, SO-2 und SO-3 sind max. 1 Vollgeschoss zulässig.

2.3 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.

2.4 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.

3. Überbaubare Fläche, Bauweise

3.1 Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen nach §23 Abs.1 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen nach Art.6 BayBO sind einzuhalten.

3.2 Außerhalb 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.

3.3 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.

4. Örtliche Bauvorschriften und gestalterische Festsetzungen
gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

4.1 Für Haupt- und Nebengebäude sind in den jeweiligen Teilgeltungsbereichen folgende Dachformen zulässig:

4.1.1
SO-1 Satteldach (SD), Pultdach (PD) und Flachdach (FD)
SO-2 Satteldach (SD)
SO-3 Satteldach (SD)

4.1.2 Alle Dachflächen sind mit einer Neigung von max. 20° auszubilden.

4.1.3 In den Teilgeltungsbereichen 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.

4.2 Im Teilgeltungsbereich SO-2 sind maximal drei Fahnenmasten mit einer maximalen Höhe von 5m zulässig.

5. Geländeaufschüttungen und -abgrabungen

5.1 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.

6. Grünordnung

6.1 Stellplätze, Zufahrten und Wege sind versickerungsfähig auszubilden.

6.2 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerflächen mit Einsaat von Gräsern und Kräutern oder mit standortgerechten Stauden oder Gehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

6.3 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.

6.4 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.

6.5 Für jeden unvermeidlich zu fällenden Bestandsbaum ist ein Laubbaum gemäß der Artenliste zu pflanzen, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

6.6 Artenliste

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: mind. 16-18 cm

Herkunftsgebiet 3. Südostdeutsches Hügel- und Bergland

Acer campester	Feldahorn
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Salix alba	Silberweide
Salix aurita	Öhrchen-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Ulmus glabra	Bergulme

HINWEISE

1. Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG:
Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind 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 zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Grünordnerische Hinweise

2. Die bestehende Bepflanzung ist nach Möglichkeit zu schützen und in die Planungen mit einzubeziehen.
3. Zeitliche Beschränkung für die Baufeldräumung und die Beseitigung von Vegetationsbeständen vor Beginn der Brutzeit im April oder nach Aufzucht der Jungtiere ab Anfang August. Alternativ Nachweis vor Baubeginn, dass keine Vögel im Baufeld brüten.
4. Durchführung von unvermeidbaren Gehölzrodungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar.
5. Verwendung und Installation von „insektenfreundlicher" LED-Beleuchtung mit einem warmweißen Lichtspektrum (≤ 3.000 K Farbtemperatur).
6. Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen und belastetem Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und wieder zu verwerten.
7. Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

VERFAHRENSVERMERKE

1) Der Stadtrat der Stadt Bärnau hat in der Sitzung vom 09.09.2021 die 3. Änderung des Bebauungsplans „Hammerweiher" (Erlebnispark Geschichte) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am …… ortsüblich bekanntgemacht.

2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans „Hammerweiher" (Erlebnispark Geschichte) in der Fassung vom …… hat in der Zeit vom …… bis …… stattgefunden.

3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans „Hammerweiher" (Erlebnispark Geschichte) in der Fassung vom …… hat in der Zeit vom …… bis …… stattgefunden.

4) Zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans „Hammerweiher" (Erlebnispark Geschichte) 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 der 3. Änderung des Bebauungsplans „Hammerweiher" (Erlebnispark Geschichte) in der Fassung vom …… wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …… bis …… öffentlich ausgelegt.

6) Die Stadt Bärnau hat mit Beschluss des Stadtrates vom …… die 3. Änderung des Bebauungsplans „Hammerweiher" (Erlebnispark Geschichte) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom …… als Satzung beschlossen.

7) Ausgefertigt

Bärnau, den **……**

(Siegel)
. . . . . .
(1. Bürgermeister)

8) Der Satzungsbeschluss zu der 3. Änderung des Bebauungsplans „Hammerweiher" (Erlebnispark Geschichte) wurde am …… 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 **……**

(Siegel)
. . . . . .
(1. Bürgermeister)

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

Stadt Bärnau
Marktplatz 1
95671 Bärnau

Bebauungsplan 3. Änderung Hammerweiher (Erlebnispark Geschichte) mit integriertem Grünordnungsplan

Format	letzte Änderung:	Datum der Planfassung:	Plan Nr.:
DIN A1	04.10.2021	09.09.2021	1179

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB
Brahm, Fleischhauer, Markert, Merdes

Bearbeitung:
Adrian Merdes
Jeroen Erhardt
Nicolas Schmeller

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg
Tel. (0911) 999876-0
Fax (0911) 999876-54

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr: DE315889497
info@tb-markert.de
https://www.tb-markert.de

Planfassung: **Vorentwurf**

Unterschrift des Planers:

TB MARKERT Stadtplaner · Landschaftsarchitekten