

Bebauungsplan "Zeltplatz Badese", Gemeinde H6chheim, GT Irmelshausen, Landkreis Rh6n-Grabfeld



Übersichtslageplan M = 1 : 25 000



Planzeichenerklärung

Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- SO 1 Sondergebiet, das der Erholung dient, Zweckbestimmung "Campingplatz"
- SO 2 Sondergebiet, das der Erholung dient, Zweckbestimmung "Wochenendplatz"
- SO 3 Sondergebiet, das der Erholung dient, Zweckbestimmung "Zeltplatz"
- SO 4 Sondergebiet, das der Erholung dient, Zweckbestimmung "Zentrum 1 (Badese)"
- SO 5 Sondergebiet, das der Erholung dient, Zweckbestimmung "Zentrum 2 (Badese)"

Maß der baulichen Nutzung

- I Zahl der Vollgeschosse: eingeschossige Bauweise
- WH max. Maximale Wandhöhe, bezogen auf die OK Fertigfußboden Erdgeschoss, siehe textliche Festsetzung 2.1

Verkehrsfächen

- Strassenverkehrsfläche
- Fußweg
- P 1 Parkplatz Campingplatz, Zeltplatz
- P 2 Parkplatz Badese
- Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

- Spielplatz
- Ballsportplatz
- Badeplatz, Strand
- Liegewiese
- Grillplatz
- Randstreifen, Pufferstreifen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Badese
- Flurgaben
- Quelle
- Zulauf Badese

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Erhalt von Röhrichtstreifen

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

- Pflanzgebot für Baum-Strauchhecken
- Pflanzgebot für Einzelbäume
- Erhaltunggebot für Baumgruppen und Baum-Strauchhecken
- Erhaltunggebot für Einzelbäume

Sonstige Planzeichen

- Stellplatz
- Fahrradstellplatz
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- FD/PD max. 20°
- Dachneigung

Hinweise

- Vorschlag Standplatzteilung, unverbindlich
- Vorhandene Gebäude
- Flurstücksnummern
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Bestehende Verkehrsfächen
- Bemaßung in m

Füllschema der Nutzungsschablone

- 1. Art der baulichen Nutzung
- 2. Zahl der Vollgeschosse
- 3. Dachform

Textliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

- 1.1 Das mit SO 1 bezeichnete Gebiet wird als "Sondergebiet, das der Erholung dient" mit der Zweckbestimmung "Campingplatz" gem. § 10 Abs. 1 und 5 BauNVO festgesetzt. Hier sind nur Stellplätze zum vorübergehenden Aufstellen und Benutzen von Zelten und Wohnwagen zulässig. (Standplätze mit touristischer Nutzung).
- 1.2 Das mit SO 2 bezeichnete Gebiet wird als "Sondergebiet, das der Erholung dient" mit der Zweckbestimmung "Wochenendplatz" gem. § 10 Abs. 1 und 3 BauNVO festgesetzt. Hier sind nur Aufstellplätze für Mobilheime zulässig. (Standplätze mit Dauernutzung).
- 1.3 Das mit SO 3 bezeichnete Gebiet wird als "Sondergebiet, das der Erholung dient" mit der Zweckbestimmung "Zeltplatz" gem. § 10 Abs. 1 und 3 BauNVO festgesetzt. Hier sind nur Aufstellplätze für Mobilheime zulässig. (Standplätze mit Dauernutzung).
- 1.4 Das mit SO 4 bezeichnete Gebiet wird als "Sondergebiet, das der Erholung dient" mit der Zweckbestimmung "Zentrum 1 (Badese)" gem. § 10 Abs. 1 und 5 BauNVO festgesetzt. Hier sind nur solche baulichen Anlagen zulässig, die der Versorgung und Verwaltung des Gebietes dienen. Im SO 4 sind Wohnungen nicht zulässig.
- 1.5 Das mit SO 5 bezeichnete Gebiet wird als "Sondergebiet, das der Erholung dient" mit der Zweckbestimmung "Zentrum 2 (Badese)" gem. § 10 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Hier sind ausschließlich sanitäre Einrichtungen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 In den Sondergebieten SO 4 und SO 5 "Zentrum 1 und 2 (Badese)" wird die max. Wandhöhe, gemessen ab OK Fertigfußboden Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt Außenwand-Dachhaut, auf 5,00 m festgesetzt, wobei die OK Fertigfußboden Erdgeschoss des umgränzten Gebäudes um höchstens 0,50 m überragen darf. Das Maß für die Wandhöhe wird durch den Schnittpunkt der Oberkante der Sparren mit der senkrechten Verlängerung der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes bestimmt.
- 2.2 Die Zahl der Vollgeschosse wird in den Sondergebieten SO 4 und SO 5 "Zentrum 1 und 2 (Badese)" entsprechend den Einschrieben in der Nutzungsschablone auf 1 festgesetzt. Das Vollgeschoss wird nach der BayBO definiert.

3. Stand- und Parkplätze

- 3.1 Die Fahrzeuge sind grundsätzlich auf den festgesetzten Parkplätzen abzustellen.
- 3.2 Der Parkplatz P 1 "Badese" ist ausschließlich von den Besuchern des Badesees zu nutzen.
- 3.3 Für die Freifläche auf dem Badese Irmelshausen sind je 300 m² Freifläche ein Stellplatz sowie zwei Fahrrad-Stellplätze auf dem Parkplatz P 1 nachzuweisen.
- 3.4 Der Parkplatz P 2 "Campingplatz, Wochenendplatz, Zeltplatz" darf nur von den Besuchern der Sondergebiete SO 1 "Campingplatz", SO 2 "Wochenendplatz" und SO 3 "Zeltplatz" genutzt werden.
- 3.5 Das Einfahren von Fahrzeugen in die Sondergebiete SO 1 "Campingplatz" und SO 2 "Wochenendplatz" und SO 3 "Zeltplatz" ist nur zum Be- und Entladen zulässig.
- 3.6 Für jeden Standplatz in den Sondergebieten SO 1 "Campingplatz" und SO 2 "Wochenendplatz" ist auf dem Parkplatz P 2 ein Stellplatz nachzuweisen.
- 3.7 Je 75 m² Zeltplatzfläche (SO 3) ist auf dem Parkplatz P 2 ein Stellplatz nachzuweisen.
- 3.8 Die Standplätze in den Sondergebieten SO 1 "Campingplatz" und SO 2 "Wochenendplatz" sind in unverlegelter Form zu errichten. Die bestehenden Rasenflächen sind zu erhalten.
- 3.9 Die Stellplatzflächen dürfen nicht versiegelt werden. Es ist eine Befestigung durch Schotterterrassen, Pflasterflächen mit Rasenfugen oder eine Befestigung mit wasserdurchlässigen Pflastersystemen vorzusehen.

4. Verkehrsfächen

- 4.1 Alle Verkehrsfächen sind so herzurichten und freizuhalten, dass eine ständige Befahrbarkeit für Löschfahrzeuge der Feuerwehr gewährleistet ist.
- 4.2 Der 3 m breite Fußweg rund um den Badese ist in notwendigen Fällen durch die Feuerwehr und den Rettungsdienst als Zufahrt zu nutzen. Gleichzeitig hat hier die Andienung des Sondergebietes SO 3 "Zeltplatz Ost" zu erfolgen.
- 4.3 Die Verkehrsfächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen - beispielsweise wassergebundener Decke, Rasengittersteinen oder Pflasterung mit breiten Fugen (b > 2 cm) etc. - auszuführen.

5. Wasserflächen

- 5.1 Für die Wasserfläche im Bebauungsplangebiet wird als Zweckbestimmung "Öffentlicher Badese" festgelegt.
- 5.2 Die für die Speisung des Badesees zuständige Quelle ist zum Schutz vor Betreten einzuzäunen. Die Wasserqualität der Quelle ist ständig zu überwachen.
- 5.3 Der Zulauf von der Quelle zum Badese ist durch geeignete Maßnahmen wie beispielsweise Abdecken usw. vor Stoffeinträgen zu schützen.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 6.1 Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß zu beschränken.
- 6.2 Der anstehende Oberboden ist zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Bei Lagerung über 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion zwischenzubegrünen.
- 6.3 Die im Bebauungsplangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen sind zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgängigkeit müssen diese adäquat ersetzt werden.
- 6.4 Die am Badese vorhandenen Schilfgürtel sind zu erhalten und einmal jährlich in der Vegetationsruhe zu mähen. Die festgesetzten Strandbereiche sind nicht auf diese Röhricht- und Binsengesellschaftszonen auszuweiten.

7. Grünordnung

- 7.1 Auf Grünflächen als Bestandteil von 5,50 m breiten Brandschutzstreifen sind nur Wege, Sand, Wiese und Bodendecker (ohne Wildwuchs) zulässig.
- 7.2 Die mit der Zweckbestimmung "Spielplatz, Grillplatz, Liegewiese und Ballsportplatz" festgesetzten Grünflächen sind als extensiv genutzte Grünflächen zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Auf der Fläche sind pro 1500 m² nach freier Standortwahl mind. zwei Hochstämme der Qualität 3kv, Stammumfang 14-16 cm zu pflanzen (zur Auswahl des Pflanzmaterials siehe Pflanzenliste unter 7.10).
- 7.3 Mindestgrößen für Einzelgehölzpflanzungen: Baum I. und II. Ordnung: Hochstamm, 3kv., mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm
- 7.4 Mindestgrößen für Heckpflanzungen: Baum I. und II. Ordnung: Heister, 2kv., ohne Ballen, 150-200 cm
Sträucher: Verpflanzte Sträucher, 3-4 Triebe, 60-100 cm
- 7.5 Baum-/Strauchanteil Heckpflanzungen: 3 % Baumentel (Heister), 97 % Strauchanteil (verpflanzte Sträucher)
je 100 m² Hecke 2 Heister und 48 verpflanzte Sträucher
- 7.6 Mindestgröße Ufergehölzpflanzungen: Baum I. und II. Ordnung: Heister, 2kv., ohne Ballen, Höhe 150-200 cm
- 7.7 Zur räumlichen Trennung von Campingplatz und Badese ist am südlichen Rand des Campingplatzes (SO 1 und SO 2) eine mind. fünfreihige Hecke gem. Ziffer 7.4, 7.5 und 7.10 zu anzuzeigen.
- 7.8 Die Randbegrenzung der Parkplätze und des Badeseesgeländes ist an offenen Stellen durch mind. fünfreihige Hecken gem. Ziffer 7.4, 7.5 und 7.10 zu ergänzen und zu vervollständigen.
- 7.9 An den Erschließungsstraßen, Stichstraßen und Schwegen sind in den vorgesehenen Baumruden und Baumtreifen großkronige Laubbäume 1. Ordnung gemäß Ziffer 7.3 und Liste 7.10 zu pflanzen. Die Baumruden sind von unten bis oben hin mit Erbsenbohnen zu bepflanzen. Ist dies nicht möglich, sind entsprechende Leitungsschutzmaßnahmen zu treffen.
- 7.10 Auswahlliste standortgerechter Gehölzarten (nicht vollständig):
Baumarten 1. Ordnung (über 20 m Höhe): Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Fagus sylvatica - Buche
Fraxinus excelsior - Esche
Prunus avium - Vogel-Kirsche
Quercus petraea - Trauben-Eiche
Quercus robur - Stiel-Eiche
Tilia cordata - Winter-Linde
Baumarten 2. Ordnung (bis zu 20 m Höhe): Acer campestre - Feld-Ahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Salix caprea - Sal-Weide
Sorbus aucuparia - Vogelbeere
Sorbus torminalis - Elsbeere
Straucharten (unter 10 m Höhe): Cornus sanguinea - Gewöhnlicher Hartweige
Corylus avellana - Haselnuss
Crataegus div. spec. - Weißdorn
Eonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa canina - Hunde-Rose
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball
Ufergehölze: Alnus glutinosa - Schwarz-Erle
Salix alba - Baum-Weide, Kopf-Weide 7.11 Die Entwicklung der Pflanzung ist durch eine fachgerechte Pflege zu gewährleisten. Der Ausfall eines Baumes ist vollständig und der Ausfall von mehr als 10 % bei Sträuchern ist durch Nachpflanzung zu ersetzen.

8. Dachgestaltung

- 8.1 Flach- und Pultdächer, Dachneigung max. 20°
- 8.2 Flachdächer bis zu 5° sind grundsätzlich auf gesamter Fläche mit einer geschlossenen Dachbegrenzung zu versehen. Anderweitige Nutzungs- und Gestaltungsarten sind ausgeschlossen.

9. Fassadengestaltung

- 9.1 Für Außenwände sind Putz, Beton, gestrichenes geschlammtes Mauerwerk, Ziegel- und Kalksandsteinmauerwerk und Holz zulässig.

10. Sonstige Festsetzungen

- 10.1 Bei den Außenarbeiten auftretende Funde von Bodenerkennern nach den gesetzlichen Bestimmungen des Bayerischen Denkmalschutz-Gesetzes (DSchG) vom 25.06.1993 sind unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege Würzburg anzuzeigen (Art. 6 Abs. 1 DSchG). Die Fundorte sind unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 DSchG). Alle mit der Erschließung oder mit tiefbautechnischen Maßnahmen beauftragten Personen sind auf diese Festsetzung hinzuweisen.

11. Hinweise

- 11.1 Bei der Errichtung und Änderungen baulicher Anlagen sowie beim Aufstellen von Wohnwagen sind neben den Festsetzungen des Bebauungsplanes die Hinweise über die bauaufsichtliche Behandlung von Campingplätzen des Bayerischen Staatsministeriums des Innern zu beachten.
- 11.2 Im Bereich des Bebauungsplangebietes kann es möglicherweise durch ausgelegte Lagen des Grundwassers zu Holzumfaltungen und Masserfäulnissen im Untergrund kommen. Zur Abklärung einer Erdtalfährdung bzw. zur Abklärung auftretender Setzungsschäden durch Bergankungen wird deshalb dem jeweiligen Bauherrn die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.
- 11.3 Bei den baulichen Anlagen ist aufgrund der Lage in einem Überschwemmungsgebiet eine Hochwasservorsorge zu berücksichtigen.
- 11.4 Bei der Errichtung von Niederschlagswasser in ein Gewässer oder in das Grundwasser sind die einschlägigen Merkblätter und Arbeitsblätter zu beachten.
- 11.5 Vor Einleitung des Niederschlagswassers von Metalldächern und Metallfassaden (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei oder verzinkten Stahlblechen) in ein oberirdisches Gewässer oder in das Grundwasser ist das Niederschlagswasser gemäß den Anforderungen des Merkblattes ATV-DWK-M 153 zu behandeln.

Verfahrensvermerke

- a) Der Gemeinderat von H6chheim hat in der Sitzung vom 09.05.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Zeltplatz Badese" mit integrierter Grünordnung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.07.2005 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes einschließlich der integrierten Grünordnung in der Fassung vom 11.07.2007 hat in der Zeit vom 22.09.2008 bis 24.10.2008 stattgefunden.
- c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung in der Fassung vom 11.07.2007 hat in der Zeit vom 11.09.2008 bis 24.10.2008 stattgefunden.
- d) Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung in der Fassung vom 06.07.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 25.07.2011 bis 29.08.2011 beteiligt.
- e) Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung in der Fassung vom 06.07.2011 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.07.2011 bis 29.08.2011 öffentlich ausgelegt.
- f) Die Gemeinde H6chheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 20.08.2015 den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.03.2014 als Satzung beschlossen.

Gemeinde H6chheim, den 16.03.2015
(Gemeinde H6chheim) (Siegel)

H6chheim, den 03.09.2016
(Gemeinde H6chheim) (Siegel)

Das Landratsamt Rh6n-Grabfeld hat den B-Plan gem. § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.
Bad Neustadt a. d. S., den 4. Juli 2016
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 26.03.2014 ist der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

H6chheim, den 03.09.2016
(Gemeinde H6chheim) (Siegel)

H6chheim, den 03.09.2016
(Gemeinde H6chheim) (Siegel)

Genehmigungsvermerke des Landratsamtes Rh6n-Grabfeld

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Zeltplatz Badese"

M = 1 : 1 000

Gemeinde H6chheim
GT Irmelshausen
Landkreis Rh6n-Grabfeld

| Datum | Name |
|------------------------------|---------|
| Entw. Mai 07 | Mock |
| Gez. Juni 07 | Malinka |
| Gepr. Juli 07 | Gemmer |
| M = 1 : 1 000 | |
| Dittelbrunn, 11.07.2007 (VE) | |
| Geändert: 06.07.2011 (E) | |
| Geändert: 26.03.2014 (S) | |

PETER GEMMER GMBH
INGENIEURBÜRO BERATUNG PLANUNG BAULEITUNG
Am Schleifweg 15 • 97456 Dittelbrunn • T: 0921-7431-0
F: 0921-7431-16 • E: info@gemmer.info
Reg. Nr. 0608 B-Plan-02 2014-03-26