A Festsetzungen durch Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Sondergebiet "Campingplatz/Ferienwohnungen" nach §10 BauNVO festgesetzt

2. Maß der baulichen Nutzung

Geplantes Gebäude (nur Gestaltungsvorschlag) mit vorgegebener Firstrichtung ( U+E+D)

Baugrenze/Baufenster

3. Verkehrsflächen

Einfahrt/Ausfahrt

Asphalt

Betonpflaster Funktionsfläche

Grünweg Feld- und Waldweg öffentl. gewidmet Flächen für Landwirtschaft

Parkplatz Rasenfugenpflaster oder Rasengittersteine, teilweise Ausbildung als Wohnmobilstellplatz

4. Grün- und Freiflächen

Stellplatz in Schotterrasen mit laufender Nummerierung

Bewegungsbecken

Rückhaltebecken nur Standort verbindlich, nicht Form

5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Neupflanzung von Bäumen

Neupflanzung von Gehölzstrukturen im Randbereich bis max. Höhe von 2 m

Hecken, Bestand, zu erhalten

Bäume, Bestand, zu erhalten

Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Maßnahmen s. Planteil

B. Hinweise und nachrichtliche Übernahme

Grundstücksgrenzen

Flurstücksnummer

bestehende Gebäude

Höhenlinie, Höhenkote

Böschung

C. Festsetzungen durch Text

1. Campingplatz

1.1 Es werden innerhalb des ausgewiesenen Campingplatzgebietes maximal 100 Stellplätze oder Wohnmobilübernachtungsplätze zugelassen. Die Fläche pro Stellplatz beträgt ca. 80-100 m².

1.2 Die Stellplätze für Personenkraftwagen der Campingplatzbenutzer sind auf den jeweiligen Standplätzen unterzubringen.

1.3 Die Nutzung des Campingplatzes wird ganzjährig zugelassen.

1.4 Zur Campingnutzung sind Zelte, Wohnwagen und Wohnmobile zugelassen. Bauliche Anlagen jeglicher Art wie feste Anbauten, Unterbauten oder Einfriedungen dürfen auf den Stellplätzen nicht errichtet werden.

1.5 Die Stellplätze können zu max. 50 % längerfristig genutzt werden (Dauercamper). Eine möglichst hohe touristische Nutzung ist anzustreben.

1.6 Zum Betrieb des Campingplatzes ist eine ausreichende Strom- und Trinkwasserversorgung, sowie eine ordnungsgemäße Abwasser- und Abfallbeseitigung zu gewährleisten.

2. Zulässige Gebäude

2.1 Es ist offene und geschlossene Bauweise innerhalb des Baufensters zulässig.

2.2 Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs sind nur zulässig, wenn sie dem direkten Betrieb des Campingplatzes dienen oder als Betreiber- oder Ferienwohnung genutzt werden. Innerhalb des Baufensters A ist alternativ zur derzeitigen Nutzung als Wohnmobilstellplatz auch die Errichtung von Ferienwohnungen zulässig. Innerhalb des Baufensters B sind Zentralgebäude mit Betreiberwohnung, Kiosk, Verwaltungs- und Sanitärräumen sowie Wellnessbereich mit Schwimmbecken und Ferienwohnungen zulässig. Zugelassen ist erdgeschossige Bauweise mit Dachgeschoss und Untergeschoss (U+E+D). Das Untergeschoss ist in die vorhandene Topographie zu integrieren (Hanglage).

2.3 Im Zentralgebäude sind ausreichende Sanitär- und Versorgungseinrichtungen in Anlehnung an die Verordnung über den Bau und den Betrieb von Campingplätzen (gültig 1995-1998) vorzusehen, jedoch unter Berücksichtigung der Individualausstattung der Stellplätze.

2.4 Höhen, Dächer, Aussenhaut:

| | |
|---|---|
| Wandhöhe: | Gebäude A: hangseitig max. 3,50 m, talseitig max. 6,50 m<br>Gebäude B: hangseitig max. 2,80 m, talseitig max. 4,00 m |
| Dachform: | geneigte Dachflächen |
| Dachneigung: | max. 38° |
| Dachdeckung: | Ziegel, rot |

Wellnessbereich:

| | |
|---|---|
| Wandhöhe: | hangseitig max. 4,00 m |
| Dachform: | Pult- oder Flachdach |
| Dachneigung: | max. 15 ° |
| Dachdeckung: | bei Flachdach nur begrünte Ausführung zulässig |

3. Grünordnung und Gestaltung

3.1 Bepflanzung: Der Campingplatz ist zu seiner Einbindung in die Landschaft und zur inneren Durchgrünung gemäß den Darstellungen des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan zu bepflanzen. Zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist ein Abstand von 2 m bzw. 4 m an der östlichen Grenze einzuhalten. Es sind Gehölze der potenziell natürlichen Vegetation gemäß folgender Liste zu verwenden. Der vorhandene Gehölzbestand ist nach Möglichkeit zu schonen.
Zur Bepflanzung ist folgende Gehölzartenauswahl zu verwenden:

Bäume

| | | | |
|---|---|---|---|
| Berg-Ahorn | Acer pseudoplatanus | Winter-Linde | Tilia cordata |
| Spitz-Ahorn | Acer platanoides | Eberesche | Sorbus aucuparia |
| Stiel-Eiche | Quercus robur | Hainbuche | Carpinus betulus |
| Hochstamm-Obstbaumarten | | | |

Sträucher

| | | | |
|---|---|---|---|
| Rote Heckenkirsche | Lonicera xylosteum | Haselnuss | Corylus avellana |
| Schlehe | Prunus spinosa | Sal-Weide | Salix caprea |
| Hunds-Rose | Rosa canina | Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |

3.3 Beläge: Die Park- und Stellflächen werden mit Schotterrasen in magerer Ausprägung oder mit abgemagertem Rasen befestigt.
Die Fahrgassen werden in Betonpflaster ausgebildet, Breite ca. 4,00m, Neben- und Fußflächen mit Pflasterbelag oder wassergebundener Oberfläche.

3.4 Entwässerung:Das Oberflächenwasser wird breitflächig versickert (Schotterrasen, Gehölzflächen). Dachabwässer des Zentralgebäudes sowie die Straßenentwässerung werden einem Rückhaltebecken zugeführt und dort versickert. Der definierte Überlauf erfolgt zum vorhandenen Straßengraben im Süden des Geländes.

3.5 Zaun:Der Campingplatz kann zur Straße durch eine Einfriedung abgegrenzt werden. Als Einfriedung kann grüner Maschendrahtzaun oder ein Stahlgitterzaun mit einer Höhe bis zu 1,60 m verwendet werden, der beidseitig mit Gehölzen zu umpflanzen ist. Zaunsockel sind nicht zulässig.

3.6 Mauern: Mauern innerhalb des Campingplatzgeländes bis zu einer Höhe von 1,25 m sind zulässig.

3.7 Werbeanlagen: Werbeanlagen sind bis zu einer Größe von 2 m² bei einer maximalen Höhe von 3,5 m zulässig.

D. Begründung der Änderung

Im Jahr 2008 wurde in Großbüchlberg der Campingplatz eröffnet. Mit dem großzügig angelegten, terrassierten Stellplatzangebot und attraktiven sanitären Anlagen wurden neue Marktpotenziale im touristischen Bereich in Großbüchlberg erschlossen.
Mit der vorliegenden Änderung werden die mehr geschaffenen Stellplätze, die Änderungen in der Belagswahl sowie die in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde alternativerbrachten Ausgleichsmaßnahmen nachgetragen
In Ergänzung zu dem vorhandenen Freizeit- und Erholungsangebot soll dem ganzjährig geöffnete Campingplatz die Erweiterung mit einem Wellnessbereich ermöglicht werden.
Der Wellnessbereich soll südöstlich des bestehenden Sanitärgebäudes auf einer vorhandenen ebenen Freifläche errichtet werden.
Unter Ausnutzung der vorhandenen topographischen Verhältnisse - bestehende Hanglage grenzt den Campingplatz im nördlichen Bereich räumlich ab, werden die einzelnen Wellnessanlagen funktional angeordnet.
Das Wellnessgebäude ist als erdgeschossiges, mit einem Puttdach versehenes Gebäude vorgesehen, dem eine Freiliegefläche vorgelagert ist.
Im südöstlichen Bereich ist ein Schwimmbecken mit den Abmessungen 6 x 12 m und einer Wassertiefe von 1,30 m angeordnet, welches teilweise mit einer Verglasung eingehaust ist, um einen zusätzlichen Wärmeraum zu schaffen.
Die Wärmeversorgung des Wellnessbereichs erfolgt über einen bereits bestehenden Bioenergie-Anschluss.
**Ersatz-Ausgleichsfläche: Teiche auf Flnr. 971/1, Gemarkung Kondrau**
Der naturschutzrechtliche Ausgleich für den durch den Bauleitplan ermöglichten Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild erfolgt durch Maßnahmen auf Flnr. 971/1, Gemarkung Kondrau. Es handelt sich hierbei um eine bestehende Weiheranlage. Der Wiesenstreifen entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist extensiv zu pflegen, d.h.. die Mahd hat nicht vor dem 1. Juli zu erfolgen. Das Mähgut ist dabei abzufahren. Der Einsatz von Mulchgeräten ist nicht erlaubt. Außerdem ist auf jegliche Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmittel zu verzichten. Lediglich die Einzelbekämpfung von Ampfer ist in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
Zur Sicherung der Flächen sind Regelungen im Durchführungsvertrag getroffen.

Da die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind, erfolgt die Beteiligung von Bürgern und Behörden im vereinfachten Verfahren.
Eine Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes oder des Umweltberichts ist nicht notwendig, da weder der Umgriff des Bebauungsplanes noch die Auswirkungen auf die relevanten Schutzgüter verändert wird.
In allen nicht angesprochenen Punkten bzw. graphisch dargestellten Änderungen bleibt der rechtskräftige Bebauungsplan unberührt.

Städtebauliche Daten:

| | |
|---|---|
| **Bruttobauland:** | **ca. 16.165 m²** |
| **Straßen/Verkehrsflächen:** | **ca. 2.200 m²** |
| **Fläche des [illegible] Baufensters:** | **ca. 2.130 m²** |
| **Stellplatzfläche (inkl. Wohnmobilplätze):** | **max. 8.600 m²** |
| **Anzahl der Stellplätze (inkl. Wohnmobilplätze):** | **max. 100 Stk.** |

E. Hinweise durch Text lt. ursprünglichem Bebauungsplan, Endfassung vom 20.03.2007

1. Textlicher Teil
2. Umweltbericht mit Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Einleitung Änderungsverfahren:
Der Stadtrat Mitterteich hat mit Beschluss vom 01.07.2013 das Verfahren zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung "Campingplatz Großbüchlberg" vom 20.03.2007 eingeleitet.
Der Beschluss wurde am 25.07.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. Behördenbeteiligung:
Der Entwurf des Bebauungsplanes/Grünordnungsplanes i.d.F. vom 01.07.2013 wurde gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.08.2013 bis 03.09.2013 öffentlich ausgelegt.
Die Behörden wurden mit Schreiben vom 25.07.2013 über die Auslegung in Kenntnis gesetzt mit der Fristsetzung zur Stellungnahme bis 03.09.2013.

4. Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan/Grünordnungsplan i.d.F. vom 07.10.2013 wurde mit Beschluss vom 07.10.2013 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art 81 BayBO als Satzung beschlossen.

5. Inkrafttreten
Der Bebauungsplan/Grünordnungsplan wurde am ...-6. Dez. 2013... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan/ Grünordnungsplan tritt damit in Kraft.
Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3/4 , 214, und 215 BauGB wird hingewiesen.

Stadt Mitterteich, den -6. Dez. 2013 ..........................

1. Bürgermeister

Siegel

Für die Planung:

Sulzbach-Rosenberg, den 23.10.2013

..........................
Landschaftsarchitekturbüro Manfred Neidl

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER · KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS · LANDSCHAFTSARCHITEKT · 134 880

# Stadt Mitterteich

Kirchplatz 12, 95666 Mitterteich

Landkreis Tirschenreuth

vorhabenbezogener

# Bebauungsplan

mit Grünordnung

# Campingplatz Großbüchlberg

Vorhaben- und Erschließungsplan

**1. Änderung**

Entwurf: 01.07.2013

als Endfassung vom 07.10.2013

M 1 : 500

MASS-STAB: 1 : 500

PROJEKT-NR.: 340

LANDSCHAFTSARCHITEKT MANFRED NEIDL DOLESSTRASSE NR. 2
92237 SULZBACH-ROSENBERG TEL.: 09661/1047-0 FAX: 1047-8

Plotdatum 23.10.2013