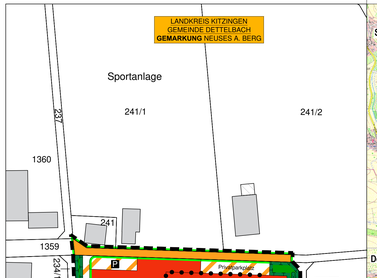

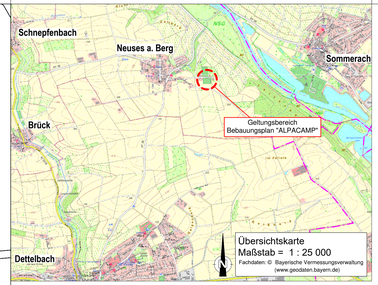

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB).

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

SO I — Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

SO II — Sondergebiet, das der Erholung dient (§ 10 Abs. 1, 2, 4 und 5 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Baugrenzen
(§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Privatweg

P — öffentliche Parkflächennutzung

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

3,00 — Bemaßung in m [Breitenangaben]

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

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

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Anpflanzung von Sträuchern

Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

Gemeindegrenze / Gemarkungsgrenze

bestehende Gebäude

520 — vorhandene Grundstücksgrenzen, Grenzsteine, Flurstücksnummer

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Stadt Dettelbach erlässt als Satzung aufgrund

- des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist
- der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586)

folgenden

BEBAUUNGSPLAN

1. Textliche Festsetzungen für den Geltungsbereich (§ 9 BauGB und Art. 81 BayBO)

1.1 Geltungsbereich

Für den Geltungsbereich "ALPACAMP" in der Stadt Dettelbach, Ortsteil Neuses am Berg, gilt die ausgearbeitete Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen im Maßstab M 1 : 1.000 vom DD.MM.2024, die mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

1.2 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

Gemäß § 10 Abs. 1, 2, 4 und 5 BauNVO wird ein der Erholung dienendes Sondergebiet (SO II) mit der Zweckbestimmung "Campingplatzgebiet" festgesetzt.

Innerhalb des Bereichs SO II sind nachfolgende Nutzungen zulässig:

- 12 Stellplätze für Wohnwagen oder Wohnmobile
- Zeltplätze

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird ein sonstiges Sondergebiet (SO I) mit der Zweckbestimmung "Dorfladen und zentrale Einrichtungen" festgesetzt.

Innerhalb des Bereichs SO I sind nachfolgende Nutzungen zulässig:

- Dorfladen mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment
- Innen- und Außengastronomiebetrieb
- Spielplatz
- Reception Campingplatzbetrieb
- Sanitäranlage
- Kleinkläranlage
- Ver- und Entsorgungsstation für Wohnmobile und -wägen

1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

Art der baulichen Nutzung	Kennziffer der Teilbereiche	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	Anzahl der Vollgeschosse
SO	I	0,8	1,0	I
SO	II	0,5	-	-

1.3.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen dem unteren und oberen Höhenbezugspunkt.
Als unterer Bezugspunkt gilt der topographisch niedrigste Punkt der an Grundstück angrenzenden nördlichen Verkehrsfläche.
Als oberer Bezugspunkt der Firsthöhe gilt das Maß vom unteren Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

Die Angaben sind Höchstgrenzen.

Art der baulichen Nutzung	Kennziffer des Teilbereichs	Firsthöhe als Höchstgrenze [m]
SO	I	7,0

Die Höhenangaben sind im Bauantrag durch die Höhe m ü. NN darzulegen.

1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zufahrten zu den Objekten müssen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 10 t sichergestellt sein. Die Zufahrtswege müssen darüber hinaus für Fahrzeuge, die eine Länge von 10 m, eine Breite von 2,5 m und einen Wendekreisdurchmesser von 18,5 m haben, befahren werden können.

Werden Stichstraßen oder -wege mit mehr als 50 m Länge angelegt, ist an deren Ende ein Wendeplatz anzulegen. Der festzulegende Wendekreisdurchmesser beträgt ebenfalls 18,5 m.

1.5 Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Für den Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt.

1.6 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.6.1 Dächer

Im Geltungsbereich sind Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° - 30° und Satteldächer mit einer Dachneigung von 10° - 50° zulässig. Als Dacheindeckung sind nur einheitliche naturrote bis naturbraune Ziegel, Betondachsteine oder Faserzementplatten zulässig. Andere glänzende oder spiegelnde Eindeckungen sind nicht zugelassen.

1.6.2 Fassaden

Die Gebäudefassaden sind als Putz- und Holzfassade zulässig.
Fassadenverkleidungen aus Aluminium und Kunststoff sind unzulässig.

2. Grünordnerische Festsetzungen

2.1 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Bereich des Pflanzgebotes am Ostrand des Geltungsbereichs ist eine dreireihige Hecke zu pflanzen. Es sind heimische und standortgerechte Sträucharten gemäß nachfolgender Pflanzliste zu verwenden.

Innerhalb des Campingplatzes sind insgesamt 13 Laubbäume zu pflanzen. Es sind heimische und standortgerechte Baumarten gemäß nachfolgender Pflanzliste zu verwenden.

2.2 Pflanzliste

Sträucharten (heimisch)

Kornelkirsche (Cornus mas)
Hartriegel (Cornus sanguinea)
Hasel (Corylus avellana)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Schlehe (Prunus spinosa)
Hunds-Rose (Rosa canina)
Holunder (Sambucus nigra)
Sal-Weide (Salix caprea)

Baumarten (heimisch)

Feld-Ahorn (Acer campestre)
Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
Hainbuche (Carpinus betulus)

3. Hinweise

3.1 Von benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben und Flächen sind Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen und Belästigung durch Insekten (in Ausnahmen auch an Sonn- und Feiertagen sowie nachts) zu erwarten. Diese sind ortsüblich und hinzunehmen.

3.2 Wer Bodendenkmäler antrifft, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde, beim Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Bamberg, anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 DSchG) sowie die aufgefundenen Gegenstände und den Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

3.3 Sollten während der Maßnahme Bodenverunreinigungen angetroffen oder verursacht werden, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast hervorrufen, ist die Bodenschutzbehörde gem. Art. 12 Abs. 2 BayBodSchG unverzüglich zu unterrichten. Zudem sind nach dem Bodenschutzrecht hinsichtlich des Wirkungspfades Boden - Gewässer in Abstimmung mit dem Landratsamt Kitzingen und dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg durch einen zugelassenen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG zu untersuchen, zu bewerten und ggfs. zu sanieren.

3.4 Im Gemeindeteil Neuses am Berg ging alter untertägiger Kalksteinbergbau um. Das Vorhandensein hier nichtrisikoundiger Grubenbaue kann nicht ausgeschlossen werden. Sollten bei Baumaßnahmen altbergbauliche Relikte angetroffen werden, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

Verfahrensvermerke

1. Die Stadt Dettelbach hat in ihrer Sitzung am 18.04.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.05.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.04.2024 hat in der Zeit vom 06.05.2024 bis 03.06.2024 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.04.2024 hat in der Zeit vom 06.05.2024 bis 03.06.2024 stattgefunden.

4. Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.07.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom DD.MM.2024 bis DD.MM.2024 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.07.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom DD.MM.2024 bis DD.MM.2024 öffentlich ausgelegt.

6. Die Stadt Dettelbach hat mit Beschluss des Stadtrates vom DD.MM.2024 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom DD.MM.2024 als Satzung beschlossen.

Stadt Dettelbach, den .....

.....
Matthias Bielek, 1. Bürgermeister (Siegel)

7. Ausgefertigt

Stadt Dettelbach, den .....

.....
Matthias Bielek, 1. Bürgermeister (Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am DD.MM.2024 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt 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.

Stadt Dettelbach, den .....

.....
Matthias Bielek, 1. Bürgermeister (Siegel)

Stadt Dettelbach Bebauungsplan "ALPACAMP"		
Bebauungsplan M 1 : 1 000, M 1 : 25 000	Aufstellung: 18.04.2024 Vorentwurf: 03.04.2024 Entwurf: 25.07.2024 Planfassung: DD.MM.2024	
Planverfasser: Weimann Ingenieure Weimann Ingenieure GbR Am Stadt 7, 97357 Dettelsbach, U.-Dr.Zim.-Str.20-D info@weimann-ingenieure.de		Datum / Zeichen
	bearbeitet	Juli 2024 / Röder
	gezeichnet	Juli 2024 / Mattern
	geprüft	Juli 2024 / Gerhard
	M. Eng. Leonie Gerhard	

2-24005 - Neuses a.Berg - Alpacamp1 - Autor: Bauleitenplan1 - Verwendet: Bebauungsplan.dwt - Plot date: 9 Jul, 2024
gb 15 Jul 2024 - 14:09