



Übersichtsplan / Luftbild 1 - 5000

- ### B. Festsetzung durch Flächennutzungsplan
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
    - 1.1 SO Camping Sondergebiet nach § 10 BauNO
    - 1.2 SO Dauerwohnhaltung Dauerwohnhaltung im Sondergebiet nach § 10 BauNO bzw. § 12(7) BauGB
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
    - 0,35 max. zulässige Grundflächenzahl, hier: 0,35 für den Bereich Dauerwohnen
    - 0,7 max. zulässige Geschossflächenzahl, hier: 0,7 für den Bereich Dauerwohnen
    - GRmax 70m² max. zul. Geschossflächenzahl für Ferienhäuser / Chalets nach Planertrag, hier max. 70m²
    - GRmax 1200m² max. zul. Geschossflächenzahl für Betriebslelohof nach Planertrag, hier max. 1200m²
    - Wmax max. zulässige Zahl der Vollgeschosse nach Planertrag, hier 2
    - 5,0m max. zulässige Wandhöhe nach Planertrag, hier 5,0m
  - Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
    - Baugrenze
    - Einzelhaus
  - Nutzungsabstände (für den Bereich Dauerwohnhaltung)
 

Gebäude / Art d. baul. Nutzung	GFmax	GFmin
Bauweise	Geschosse max.	
Hausart	zul. Dachform	
  - Verkehrsmitteln
    - private Erschließungsstraße asphaltiert
    - private Gehwege
    - private Gehwege wassergebunden
    - Erschließung Campingplätze
    - Campingplätze
    - Stellplätze mobil-homes
    - Stellplätze (auch mit Campingwägen)
  - Flächen für Gemeinbedarf
    - Kapelle
    - Hauptversorgungsleitungen
    - 110-kV Freileitung mit Schutzzone 2x 30m
  - Grünflächen
    - private Gartenfläche
    - Spielfeld
    - Wiese
    - Freifläche / Gartenfläche Betriebslelohof
  - Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung (als Hochwasserschutz u. die Regelung d. Wasserabflusses)
    - Wasserfläche (Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken)
    - offenes Gerinne, Gräben
    - Mulden bzw. Aufweitung im Bereich der wasserführenden Gräben als zusätzlicher Retentionsraum
    - Pflanzanlage
    - Wasser- bzw. Entsorgungsleitungen (Grundwasser, Regenwasser, Brunnenwasser)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung
    - Abgrenzung unterschiedlicher Gebietsarten / Art der baul. Nutzung
    - besteh. Grundstücksgrenze im Geltungsbereich Hausnummer
    - besteh. Grundstücksgrenze außerhalb des Geltungsbereiches Hausnummer
    - Flurnummer
    - Geländesprung (1-ii Geschosse)
    - Höhenlinie, hier 375 u. N.N.
    - vorn. Böschung
    - besteh. Gebäude
    - besteh. Gebäude
    - mögl. Gebäude(stellung) mit Hauptfrierleitung
    - Bahnlinie
  - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
    - zu erhaltender Baumbestand
    - Laubbäum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten
    - Mindeststammhöhe: Hochstamm, zw. 18-20m
    - Standort im Umkreis von 5m variabel
    - zu pflanzende Kleinbäume, Standort variabel
    - Böschungsbepflanzung / Quartiersbegrünung / heimische Sträucher zu pflanzen
    - geschützten Landschaftsbestandteil erhalten
    - Fläche zum Anpflanzen einer Streubewässerung als Ausgleichsfläche für vorhandene Eingriffe
  - sonstige Planungen
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Deckblattänderung
    - Abgrenzung unterschiedlicher Gebietsarten / Art der baul. Nutzung
    - besteh. Grundstücksgrenze im Geltungsbereich Hausnummer
    - besteh. Grundstücksgrenze außerhalb des Geltungsbereiches Hausnummer
    - Flurnummer
    - Geländesprung (1-ii Geschosse)
    - Höhenlinie, hier 375 u. N.N.
    - vorn. Böschung
    - besteh. Gebäude
    - besteh. Gebäude
    - mögl. Gebäude(stellung) mit Hauptfrierleitung
    - Bahnlinie

- ### C. Festsetzung durch Text
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
    - 1.1 Der überwiegende Teil des Bebauungsplangebietes wird als Sondergebiet 'Campingplatz' gemäß § 10 BauNO festgesetzt. Der Campingplatz dient der temporären touristischen Nutzung. Eine Dauernutzung wird auf max. 30% beschränkt. Folgende bauliche Nutzungen sind allgemein zulässig:
      - Stellflächen für Wohnwagen (mit PKW), Wohnmobile und mobil-homes und 'Dauercamper'
      - Empfangs- und Verwaltungsbauwerke (Rezeption)
      - Sanitärgebäude (WC's, Duschcabins...)
      - Wellness-, Sport- und Ruhezone
      - das Gebiet versorgende kleine Verkaufsfächen (Kiosk...)
      - das Gebiet versorgende Spielwiese(n) und Gastronomiebetriebe
      - gehörigere Betriebsleiter- und Personalwohnungen (nur im Betriebslelohof)
      - Garagen, Geräteabstell- und Technikräume
      - Freiflächen für Freizeitaktivitäten, Spiel und Sport sowie für Freizeitanlagen
      - Ausweisung zulässig sind: Nebenanlagen nach § 14(1) BauNO und § 14(2)
      - In festgesetzten gekennzeichneten Flächen sind zulässig:
        - Außentischen für Zelte und Zelle auf Holzplattformen (mit längerer Aufstelldauer)
        - Ferienhäuser
    - Im Nordwesten des Bebauungsplangebietes wird Dauerwohnhaltung nach § 12(7) BauGB festgesetzt. Folgende bauliche Nutzungen sind allgemein zulässig:
      - Wohngebäude
      - Garagen / Carports
 Nebenanlagen nach § 14 BauNO sind nur ausnahmsweise zulässig.
  - Maß der baulichen Nutzung
    - Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch:
      - Grundflächenzahl maximal (GRmax) im Bereich Dauerwohnen, hier maximal 0,35
      - Geschossflächenzahl maximal (GFmax) im Bereich Dauerwohnen, hier maximal 0,7
      - Grundfläche maximal nach Planertrag im Bereich der Ferienhäuser und Versorgungsgebäude
      - zulässige Voll-Geschosse: 1 bzw. II nach Planertrag
      - Wandhöhe maximal (Wmax) z.B. 5,0 m nach Planertrag
 Die zulässigen Wandhöhen werden gemessen OK FB Erdgeschoss bei O.K. Dachrand bzw. Attika.
    - Baugrenzen, überbaubare Flächen und Hausarten
      - Gebäude sind innerhalb der Baugrenzen/Bauwerke zu errichten mit seitlichem Grenzabstand (nach BayBO).
      - Untergrenze Gebäudehöhe dürfen bis zu einer Tiefe von 1,5m über die Baugrenze hervorragen. Brandschutztechnische Bestimmungen und abstandsrechtliche Bestimmungen bleiben hiervon unberührt.
      - Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
  - Geländegestaltung
    - Aufschüttungen und Abgrabungen finden im Rahmen des Geländeausgleichs statt.
    - Geländeveränderungen sind abgestimmt auf eine optimierte Baugrundvorbereitung grundsätzlich zu minimieren.
    - Das Erdgeschossniveau für den Betriebslelohof samt Nebengebäude wird auf 377,5 m N.N. +0,5m festgesetzt.
  - Dachgestaltung
    - Hauptbaukörper: Satteldach (SD), Ziegeld- oder Blechdeckung 27° - 42°
    - Anbauten: Pultdach (PD), Ziegeld- oder Blechdeckung, 12° - 27°
    - Nebengebäude: Satteldach (SD), Ziegeld- oder Blechdeckung, 27° - 42°
    - Betriebslelohof: Satteldach (SD), Ziegeld- oder Blechdeckung, 27° - 42° auch Kombination mit begrüntem Flachdach für untergeordnete gebäudebauteile
  - Festsetzung: gemäß Planertrag
  - Verkehrsmitteln und Stellplätze
    - Stellplätze sind innerhalb der Baufelder/Baugrenzen zulässig und innerhalb der gekennzeichneten Bereiche. Sie sind in wasserundurchlässiger Bauweise auszuführen: z.B. Schottersteinen, Rasenpflaster, Rasengitter o.ä. Zur Anlage der Schottersteinen ist ausreichendes Saatgut zu verwenden. Die Herkunft aus dem Naturraum Isar-Im-Hügelland ist nachzuweisen.
    - Für die Hauptfriererschließung und begleitendes Gehwege im Ankerk- u. Rezeptionsbereich sind folgende Beläge zulässig: Asphalt, Pflaster (Granit, Beton), Wege im freien Gelände sind in wassergeb. Bauweise auszuführen: Kies- bzw. Schotterbelag, Mineralbeton
  - Einfluchtungen
    - Einfluchtungen der Wohnbaugrundstücke bzw. des Campingplatzes sind bis zu einer Höhe von 1,8m zulässig. Eine Sokeleinbauung ist nicht zulässig, vielmehr ist ein Durchlass von mind. 5cm für Kläranlage vorzusehen. Einfluchtungen sind möglichst fluglos auszuführen (z.B. Maschenzaun mit entspr. Hinterplanung).

- ### 7. Wasserschliche Festsetzungen und Gewässerschutz
- Grundwasser
    - Die Spaltung des Badeteiches und des Tauchbeckens an der Sauna erfolgt durch Hangschichtwasser sowie durch eine Wasserentnahme aus dem ersten Grundwasserstauwerk.
    - Die Wasserentnahme ist auf 3 l/s zu beschränken.
    - Überschüssiges Hangwasser ist dem südlichen Quelltraben zuzuleiten.
    - Überlaufwasser aus Badeteich und Tauchbecken sind vor Einleitung in das Fließgewässer durch einen Bodenfilter zu reinigen. Anlässlich gespanntes Grundwasser darf nicht angesetzt werden.
    - Die Einleitung von Abwasser aus dem Tauchbecken in das öffentliche Kanalsystem ist mittels einer Zählvorrichtung zu erfassen.
  - Fließgewässer 3. Ordnung
    - Die vorhandenen Gräben sind naturnah auszubauen. Eine eigenartige Entwicklung durch die Gewässerdynamik ist auf mind. 30% der Länge zuzulassen.
    - Eine Beschattung mit geliebten Ufergehölzen ist vorzunehmen.
    - Als mineralische Hilfsstoffe sind ausschließlich Rottfische aus dem Isar-Im-Hügelland zuzulassen.
    - Einleitungen sind so zu gestalten, dass das Fließgewässer quantitativ und qualitativ nicht beeinträchtigt wird.
    - Einleitungen aus dem Regenrückhaltebecken sind mit Regenklärsteinen o.ä. zu sichern.
  - Obertalwasser
    - Nicht schaden verunreinigtes Niederschlagswasser ist soweit als möglich zu versickern.
    - Abfließendes Niederschlagswasser ist soweit zurückzuführen, daß bei einem Bemessungsniederschlag von 35mm/h der Abfluss maximal 50l und Hektar beträgt.
    - Oberflächenwasser aus vollversiegelten Verkehrsflächen ist vor der Einleitung in Fließgewässer 3. Ordnung einem Regenrückhaltebecken mit Bodenpassage zuzuführen.
  - Nutzwasser
    - Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die Trinkwasserversorgung der Gemeinde Bayerbach. Nicht kaltebelebtes Grauwasser (Abwasser aus Dusche, Stalleplatz...) wird in einer Pflanzanlage für Zweibereich für Nutzungen aufbereitet, die keine Wasserqualität nach der Trinkwasserverordnung erforderlich macht. Überschüssiges Grauwasser ist über die Kläranlage der Gemeinde Bayerbach zu entsorgen und mittels einer Zählvorrichtung zu erfassen.
    - Regenwasser für die Nutzungen, die keine Wasserqualität nach der Trinkwasserverordnung erforderlich macht, aufzufangen und genutzt werden.
  - Abwasser
    - Die Entsorgung des kaltenbelasteten Abwassers erfolgt durch Anschluss an die Kläranlage Bayerbach. Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt über das bestehende Gräben- bzw. Leitungsnetz mit dem vorh. Wasserschichtvermögen.
  - Immissionsschutz
    - Die Ergebnisse und Empfehlungen der schallschutztechnischen Untersuchung sind zu beachten.
    - Die Beurteilung von Lärmbeeinträchtigungen, die mit dem Gaststättenbetrieb in Zusammenhang stehen, ist nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 28.08.1988 durchzuführen. Insbesondere dürfen die betrieblich verursachten Beurteilungswerte nicht die betrieblichen Immissionsgrenzen im Freien vor den geöffneten Fenstern von nach DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die folgenden - zur Tagzeit um 6 dB(A) reduzierten - Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht überschreiten:
 

Einzelwert Immissionsrichtwert (dB(A))	WA	MI	GE
Tagzeit von 6 bis 22 Uhr	48	54	59
urngünstige volle Nachtstunde	40	45	50

 WA:.....allgemeines Wohngebiet  
 MI:.....Mischgebiet  
 GE:.....Gewerbegebiet  
 Als maßgeblich sind insbesondere die folgenden Immissionsorte (IO) zu berücksichtigen:  
 IO 1 (WA).....Wohngebäude 'Am Campingplatz 10', Fl.Nr. 1063/9  
 IO 2 (GE).....Betriebslelohof 'Bahnhofsstraße 31', Fl.Nr. 1061/1  
 IO 3 (MI).....Wohngebäude 'Bahnhofsstraße 30', Fl.Nr. 674/37  
 IO 4 (WA).....Wohngebäude 'Adelbert-Stifter-Strasse 12', Fl.Nr. 1021/1  
 IO 5 (WA).....Nordwestlicher Rand 'geplantes WA' gemäß Flächennutzungsplan  
 Eine Richtwertverletzung liegt auch dann vor, wenn einzelne kurzzeitige Pegelmaxima die an den Immissionsorten jeweils geltenden unangeminderten Immissionsrichtwerte der TA Lärm tagsüber um mehr als 30 dB(A) oder nachts um mehr als 20 dB(A) übersteigen (Spitzenpegelwert).
    - Die Warenanlieferung und die Reststoffentsorgung sind auf die Tagzeit (6.00 bis 22.00 Uhr) zu beschränken.
    - Veranstaltungen mit Musikbeschallung sind ausschließlich während der Tagzeit (6.00 bis 22.00 Uhr) zulässig.
    - Alle zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile der Gaststätte mit Ausnahme des Haupteingangs in der Südwest-Fassade sind zur Nachtzeit (22.00 und 6.00 Uhr) dauerhaft geschlossen zu halten.
    - Die bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w der Veranstaltungshalle dürfen im betriebseigene gebauten Zustand die folgenden Werte nicht unterschreiten:  
 Wandkonstruktion: R'w ≥ 40dB  
 Dach: R'w ≥ 25 dB  
 Außentüren: R'w ≥ 25 dB
    - Vom Inhaber der Gaststättenrechtlichen Erlaubnis sind alle organisatorischen Vorkehrungen zu treffen, dass die Nachbarschaft nicht durch Lärm gestört oder beeinträchtigt wird.
    - Die Schalleistungspegel Lw der folgenden raumlufttechnischen Anlagen dürfen bei Vollastbetrieb nicht überschritten werden:  
 Außenlüftung (RLT-Anlage): Lw ≤ 78 dB(A)  
 Fortluftleitung (RLT-Anlage): Lw ≤ 78 dB(A)
    - Im schallschützenden Gutachten Nr. BAY-2891-04 der HOOK und Partner Sachverständige vom 09.04.2021 (eventuell nicht berücksichtigte stationäre Lärmquellen zum Beispiel Luft-, wärme-, kalteleitende Anlagen) sind so zu planen und zu betreiben, dass deren Beurteilungswerte im Bereich der maximalen Leistungswerte in Summenwirkung mit allen anderen anlagenbezogenen Geräuschen die unter Auflage Nr. 1 genannten zulässigen reduzierten Immissionsrichtwerte nicht überschreiten.
    - Die gesicherte Einhaltung der Auflagen Nr. 7 und Nr. 8 ist auf geeignete Weise (zum Beispiel Messung, Berechnung, Datenblätter) qualifiziert nachzuweisen.
    - Eventuellen Abweichungen von diesen Bestimmungen kann ausschließlich dann zugestimmt werden, wenn der Genehmigungsbehörde diesbezüglich ein qualifizierter Nachweis der schallschützenden Unbedenklichkeit vorgelegt wird.
  - Grünordnung
    - Die im rechtsgültigen Grünordnungsplan festgesetzten Planvorgaben sind einzuhalten.  
 Richtlinien für Anpflanzungen und Ansaaten, Pflanzgrößen und eine Artenliste sind dort festgesetzt. Pflanzungen in den neuen (Erweiterungs-)Flächen sind analog dazu zu realisieren.
    - Pro 100m² Aufstellfläche für Campingwägen, Wohnmobile mobil-homes ect. ist ein standortgerechter Laubbäum zu pflanzen. Der konkrete Standort kann angestimmt auf die Aufstellflächen variieren.
    - Ausgleich von Eingriffen  
 Der Ausgleich für alle zulässigen baulichen Anlagen im Bebauungsplan erfolgt auf Flr. 986 Gmkq. Steinberg innerhalb des Geltungsbereiches auf einer Fläche von mindestens 6.240 m².  
 Die festgesetzte Ausgleichsfläche ist als Streubewässerung auszuführen und so extensiv zu bewirtschaften: Anreicherung naturnahe Blütenwiese mit Obstbäumen in heimischen Sorten, Standorte variabel, jedoch insgesamt mind. 40 Bäume, 2-malige Mahd im Jahr, erster Mahdtermin nicht vor dem 15. Juni, keine Düngung, keine Pestizide, Ansaat von Mähgras.  
 Südlich der neuen Verbindungsstraße nach Westen ist auf artenreichem Extensivgrünland ein mind. 4m breiter Heckenstreifen mit heimischen Sträuchern aufzustocken. Hecken ist gliedernde Grünstruktur anzulegen bei Beachtung entsprechender Pflanzbestände zur Grundstücksbegrenzung.  
 Die Ausgleichsfläche ist spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen bzw. der Erschließungsanlagen herzustellen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.  
 Die Ausgleichsfläche auf Flr. 986 ist grundbuchrechtlich mit einer entspr. Dienstbarkeit gegenüber dem Freistaat Bayern zu sichern.
  - Bodenschutz
    - Bei Geländeveränderungen ist der Oberboden in seiner ganzen Stärke abzutragen, so bis seiner Wiederverwendung geschützt in Mieten (3m-Basis) zu lagern.  
 Sollte eine Lagerung während der Vegetationsperiode erforderlich werden, so sind Mieten mit einzelnem Ackerstrich (z.B. Sonnenröschen, Ringelblumen)etc als Vorrichtung gegen Nematoden einzurichten.

## BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

### " Vital - Kurcamping Bayerbach "

**Deckblattänderung Nr. 5**

GEMEINDE: Bayerbach  
 LANDEKREIS: Roth - Im  
 REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

Verfahrensvermerk

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 29. 07. 2020 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 25.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 29.07.2020 hat in der Zeit vom 18.09.2020 bis 21. 10.2020 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 29.07.2020 hat in der Zeit vom 18.09.2020 bis 21. 10.2020 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 29.07.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.05.2021 bis 14.06.2021 beteiligt.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 29.07.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.05.2021 bis 14.06.2021 öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Bayerbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 23. 06. 2021 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23. 06. 2021 als Sitzung beschlossen.

Gemeinder Bayerbach  
 1. Bürgermeister Günter Baumgartner

Gemeinde Bayerbach  
 1. Bürgermeister Günter Baumgartner

WENZL BDA  
 ARCHITECTEN  
 DR. ERNST-DEBBA 4378, 8  
 85354 PASSEI  
 TELEFON 08177692-0  
 TELEFAX 08177692-20  
 www.wenzl-architekten.de  
 info@wenzl-architekten.de

MASSTAB  
1/1000

Planformal 8911115