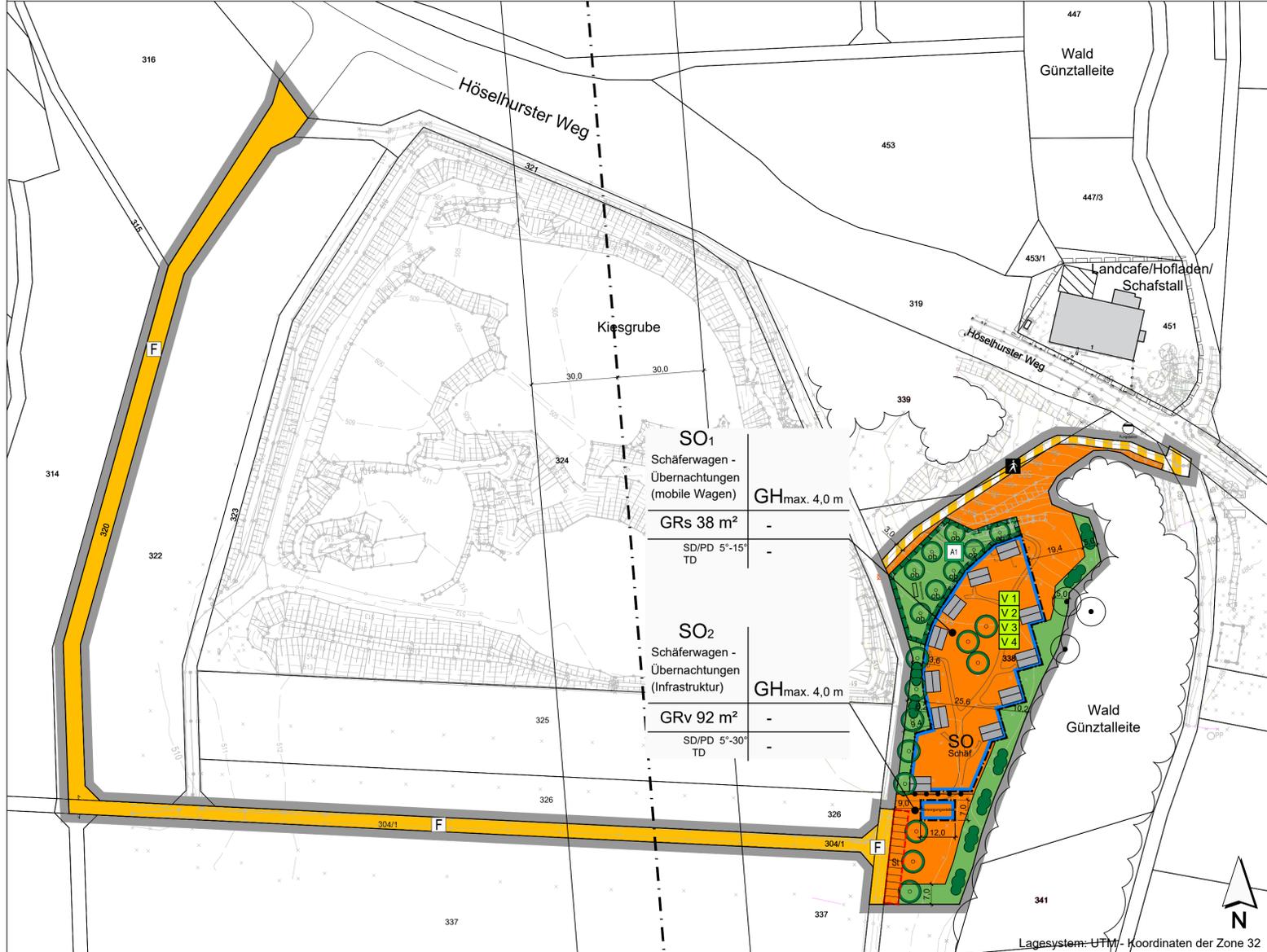


Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Schäferwagen - Übernachtungen", Gemeinde Wiesenbach



Die Gemeinde Wiesenbach erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Bauutzungsverordnung (BauNVO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

"Schäferwagen - Übernachtungen"

als Satzung. Diese Satzung tritt nach Bekanntmachung der Genehmigung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Kraft.

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die von Kling Consult GmbH, Krumbach, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften, der Begründung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan bildet.

ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Maßzahl in Metern
- SO Schaf: Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung "Schäferwagen - Übernachtungen" (§ 11 Abs. 3 BauNVO)
- In Anwendung von § 12 Abs. 3a BauGB i. V. mit § 9 Abs. 2 BauGB sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Bauvorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Baugrenze
- GRs 38 m²: Maximale zulässige Grundfläche Schäferwagen
- GRv 92 m²: Maximale zulässige Grundfläche Versorgungsstation
- SD/PD 5°-15°: Satteldach/Pultdach zulässig, Dachneigung 5° - 15° (SO₁) bzw. 5°-30° (SO₂)

- TD: Tonnendach zulässig, Dachneigung frei
- GHmax. 4,0m: max. zulässige Gebäudehöhe
Die Gebäudehöhe wird vom gemittelten Bestandsgelände (natürliches Gelände) bis zu dem Punkt gemessen, an dem das Gebäude/Schäferwagen am höchsten in Erscheinung tritt, d.h. in der Regel bis zum First. Die Bezugshöhe wird berechnet aus der gemittelten natürlichen Geländehöhe an den beiden tiefsten Gebäude-Eckpunkten.
- Der Farbton der Dacheindeckung der mobilen Schäferwagen und des Versorgungsgebäudes müssen gleich sein.
- Die Fassaden der Schäferwagen und der Gebäude sind mit Holz zu verkleiden; vgl. Vorhaben- und Erschließungsplan
- St: Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Flächenbefestigungen sind nur im unbedingt erforderlichen Umfang und in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig.
- Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück selbst breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.
- Als Einfriedungen sind Laubhecken bis 2,0 m Höhe und Holzzaune bis 1,2 m Höhe zulässig. Bei Hecken sind ausschließlich heimische Arten wie z.B. Liguster, Hainbuche, Rotbuche oder Feldahorn zu verwenden.
- Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Höhenunterschiede sind durch begrünte Böschungen im Verhältnis von max. 1:2 auszugleichen. Stützmauern sind nicht zulässig.
- F: gemeindlicher Feldweg; Sondernutzung Schäferwagen - Übernachtungen
- Verkehrsfläche Besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich
- Private Grünfläche
- Laubbaum zu pflanzen
- Obstbaum (altbewährte Sorte) zu pflanzen
- Sträucher zu pflanzen

25. Artenauswahl "Bäume und Sträucher"
- Bäume 1. Ordnung (3x verpflanzt, StU 12 - 14):
 Stieleiche, Winter-Linde, Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn, Birke, Walnuß, Schwarzerle, Quercus robur, Tilia cordata, Acer pseudoplatanus, Acer platanoides, Betula pendula, Juglans regia, Alnus glutinosa
- Bäume 2. Ordnung (3x verpflanzt, StU 12 - 14):
 Feld-Ahorn, Vogelbeere, Hainbuche, Wildkirsche, Wildapfel, Acer campestre, Sorbus aucuparia, Carpinus betulus, Prunus avium, Malus sylvestris
- Sträucher (Höhe 60 - 100 cm, 4 Triebe):
 Gemeiner Hartriegel, Haselnuß, Europäisches Pfaffenhütchen, Liguster, Rote Heckenkirsche, Schlehe, Hundrose, Wolliger Schneeball, Wasserschneeball, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Euonymus europaeus, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Prunus spinosa, Rosa canina, Viburnum lantana, Viburnum opulus

26. Die Pflanzungen sind in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Vorhabens durchzuführen.
27. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche
- Folgende Entwicklungsmaßnahmen sind durchzuführen und dauerhaft zu sichern:
- A1: Ausgleichsfläche A 1 mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“, Teil von Fl. Nr. 338 Gemarkung Unterwiesenbach, folgende Entwicklungsmaßnahmen werden festgesetzt:
 - Pflanzung hochstammiger Obstbäume altbewährter Lokalsorten in zwei Reihen mit einem Abstand von 8 m bis 12 m.
 - Entwicklung extensiver Wiesenflächen mit zweimaliger Mahd pro Jahr und vollständiger Mähgutabfuhr.
 - Es darf nur autochthones Regio Saatgut verwendet werden.
 - Eine organische Düngung mit Festmist im geringen Umfang ist zulässig, sonstige mineralische und organische Dünger sowie chemische Pflanzenschutzmittel sind nicht zulässig.
 - A2: Ausgleichsfläche A 2 mit der Zweckbestimmung „Feuchtwiese“, Teil von Fl. Nr. 362 und 362/1 Gemarkung Unterwiesenbach, folgende Entwicklungsmaßnahmen werden festgesetzt:
 - Anlage einer 300 m² großen flachen Geländemulde zum temporären Niederschlagswassereinstau, Tiefe ca. 40 cm unter GOK; die Flächen müssen mähbar sein!
 - Ansaat mit artenreicher autochthoner Wiesenmischung (z.B. Rieger-Hofmann GmbH Nr. 6 "Feuchtwiese" oder Vergleichbares)
 - 2-malige Mahd pro Jahr mit Entfernung des Mahdguts (Juli/September); im 1. Jahr nach Ansaat ggf. zusätzliche gezielte Pflegeschritte.
 - Verzicht auf Düngemittel und Pestizideinsatz.
 - Einbringen von 5 Kleinstrukturen: Wurzelstöcke, Totholz, Sand-/Lesesteinhaufen.
28. Folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sind durchzuführen:
- V1: Bauzeitenbeschränkung: Tiefbauarbeiten und Baufeldfreimachung (z. B. Bodenarbeiten wie Abschieben des Oberbodens) sind nur in den Wintermonaten (Anfang Oktober bis Ende Februar) vor Beginn der Brutzeit der Vögel / außerhalb der Aktivitätsphase von Fledermäusen und Zeiten der Amphibien-/Reptilienwanderungen zulässig.
 - V2: Amphibien und Reptilienzaun: Zum Ausschluss der Betroffenheit wandernder Amphibien oder Zauneidechsen sind während der Bauphase ab Anfang März bis Ende September Leitvorrichtungen (z. B. mobile Amphibienzäune) zu installieren, um die Durchwanderung durch das Eingriffsgebiet zu unterbinden.
 - V3: Schutz nicht zur Fällung vorgesehener Bäume vor unbeabsichtigten Beschädigungen durch Bauzäune (ganzjährig)
 - V4: Umsetzung von Maßnahmen zur Minderung der schädlichen Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere (insbes. Insekten und Vögel) im Sinne der „Licht-Leitlinie“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) (2012)
29. Beleuchtete und selbstleuchtende Werbeanlagen sind nicht zulässig.
30. Verwendung insektenchonender Außenbeleuchtung:
 Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel (z. B. Natrium-Niederdrucklampen oder Lampen mit gleicher Funktionserfüllung - LED) zu verwenden, die vollständig und dicht eingekoffert sind. Der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist nach unten auszurichten. Die Beleuchtungsintensität ist im Zeitraum zwischen 23.00 und 6.00 Uhr zu reduzieren. Flächig angestrahlte Wände oder Waldränder sind nicht zulässig.

HINWEISE, EMPFEHLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- vorhandene Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- vorhandenes Haupt- und Nebengebäude
- geplante Schäferwagen (einfach oder doppelt)
- innere Erschließung
- Geltungsbereichsabgrenzungen benachbarter rechtsverbindlicher Bebauungspläne (Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hofladen Höselhurster Weg")
- Art der beizulassenden Nutzung, maximale Gebäudehöhe, Zulässige Grundfläche, Max. zulässige Dachneigung i.V. mit der Dachform
- Richtfunkverbindung mit Schutzkorridor
- Pumpstation Abwasser - bestehend
- Wald - bestehend
- Standort Bienenstock
- Böschung
- Höhenlinie (natürliches Gelände)
- Apfelbäume abgängig
- Parkplatz
- Versorgungsstation Standort Versorgungsstation
- Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzungen können zeitweilige Lärm-, Staub- und Geruchsbelastungen nicht ausgeschlossen werden.
- Die Vorschriften der Niederschlagsfreistellungsverordnung und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind bei der Versickerung zu beachten.

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Gemeinderat der Gemeinde Wiesenbach hat in der Sitzung vom 04.03.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 18.02.2021 hat in der Zeit vom 06.04.2021 bis 06.05.2021 stattgefunden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 18.02.2021 hat in der Zeit vom 06.04.2021 bis 06.05.2021 stattgefunden.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 07.04.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.07.2022 bis 29.08.2022 öffentlich ausgestellt.

Zu dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 07.04.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.07.2022 bis 29.08.2022 beteiligt.

Die Gemeinde Wiesenbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Gemeinde Wiesenbach, den (Siegel) Erster Bürgermeister

Das Landratsamt Günzburg hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Bescheid Nr. gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Gemeinde Wiesenbach, den (Siegel) Erster Bürgermeister

Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ausgefertigt am

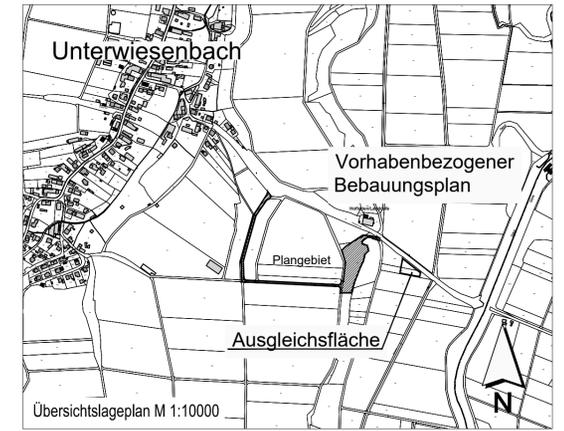
Gemeinde Wiesenbach, den (Siegel) Erster Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. 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 wird hingewiesen.

Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.

Gemeinde Wiesenbach, den (Siegel) Erster Bürgermeister

Ausgleichsfläche Teil von Flur-Nr. 362, 362/1, Gemarkung Unterwiesenbach M 1:1000



INDEX C
INDEX B
INDEX A
PROJEKT

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Schäferwagen - Übernachtungen", Gemeinde Wiesenbach

AUFTRAGGEBER: **Gemeinde Wiesenbach**
 Hühlerstraße 4
 86519 Wiesenbach

PLANNER: **Kling Consult GmbH**
 Burgauer Str. 30 · 86381 Krumbach
 Tel.: +49 8282 994 - 0 · Fax: +49 8282 994 - 110
 KC@klingconsult.de · www.klingconsult.de

PLANART: Entwurf

BEARBEITET: KAI 07.04.2022
 GEZEICHNET: BSW 07.04.2022
 GEPRÜFT:
 MASSSTAB: 1:1000
 3079-405-KCK

DW: 05.07.22
 DN: A1 (81x105mm - 0,50mm)
 Datum: 05.07.2022 10:50:00
 Projekt: 3079-405-KCK_BSP_Schäferwagen_Wiesenbach2021_TECOMAR_40503_Titelzugriff_2021_05_07_10:50:00_BSP_Erweiterung_Linien_A1