

Bebauungs- und Grünordnungsplan
"Sondergebiet Campingplatz Ried"

Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Der Markt Altmannstein erlässt gem. § 2 Abs. 1 und § 9 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanVZ 90) folgende Satzung. Die Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

A. Planzeichnung M 1:1.000



B VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenzen
1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Art der baulichen Nutzung
2.2 Sondergebiet, das der Erholung dient - Campingplatz, gemäß § 10 BauNVO
Zulässig sind innerhalb des Baufensters:
Stellplätze für Zelte, Wohnwagen und Wohnmobile
PKW-Stellplätze
Gebäude für sanitäre Anlagen
Ferienunterkünfte in Form von Bauwagen sowie Jurten bis zu einer Grundfläche von je 40 m², sowie ein Empfangsgebäude bis zu einer Grundfläche von 70 m²
- Maß der baulichen Nutzung
3.1 Als maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird 0,4 festgesetzt.
- Baugrenze, Bauweise, Abstandsflächen
4.1 Baugrenze
4.2 Nur offene Bauweise zulässig.
4.3 Es gelten die Abstandsflächen gemäß der Bayerischen Bauordnung in der jeweils aktuellen Fassung.
- Baugestaltung
5.1 Die fertige Fußbodenoberkante der Erdgeschosse (FOK EG) wird mit maximal 0,50 m über dem Niveau der bestehenden natürlichen Geländeoberkante.
5.2 Zulässig sind im Baufenster Gebäude bis zu einer Gesamthöhe von maximal 5 m. Unterer Bezugspunkt ist die FOK EG, gemessen in der Gebäudemitte. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut bzw. die Oberkante der Attika.
5.3 Für technische Anlagen und technische untergeordnete Aufbauten ist eine Überschreitung der Gesamthöhe um bis zu 1,50 m auf max. 20 % der Dachfläche je Baukörper zulässig.
- Werbeanlagen
6.1 Werbeanlagen sind ausschließlich am Ort der Leistung zulässig.
Werbeanlagen und sonstige Hinweisschilder sind so anzubringen, dass Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht gestört wird. Sie dürfen in der Zeit zwischen 22 Uhr und 5 Uhr nicht beleuchtet werden.
Nicht zulässig sind:
a) Blinkende Blitzeffekte bei Leuchtwerbbeanlagen,
b) Werbeanlagen mit bewegten Schriftbändern oder ähnlichen Lichteffekten, wie Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung,
c) Werbeanlagen mit grellen oder blendenden Lichtern,
d) Werbeschilder, die bis in den Straßenraum hinein auskragen,
Die Höhe von Werbe- oder Hinweistafeln darf 4,50 m über geplantem Gelände nicht überschreiten. Fahnenmasten sind nicht zulässig.
Die beabsichtigten Werbeanlagen müssen als Bestandteil des Baugenehmigungsantrags erkennbar sein.

7. Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

- Stellplätze sind entsprechend der gemeindlichen Garagen- und Stellplatzverordnung herzustellen und nachzuweisen.
- Stellplätzen dürfen nur in versickerungsfähigen Belägen erstellt werden.
- Wellblechgaragen sind selbst bei zeitlich begrenzter Nutzung unzulässig.
- Die Dachform und -neigung sowie die Fassadengestaltung von Nebengebäuden sind dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer in begrünter Form sind immer zulässig. Die maximale Höhe ist auf 3,00 m über geplantem Gelände begrenzt.
- Gebäudeunabhängige Solarenergieanlagen, Sonnenkollektoren sowie Kleinwindkraftanlagen sind nicht zulässig.

8. Einfriedungen

- Einfriedungen sind mit Zäunen bis zu einer Höhe von max. 2,00 m Oberkante Zaun über der geplanten Geländeoberkante zulässig. An Sichtfeldern und Straßeneinmündungen darf die Höhe nicht mehr als 0,80 m über der Oberkante des Bordsteins der Straße betragen.
- Zaunsockel sind nicht zulässig. Zwischen Zaununterkante und Gelände ist ein Mindestabstand von 10 cm einzuhalten. Der Verlauf der Zäune ist dem Gelände anzupassen.
- Blickdichte Einfriedungen sind unzulässig. Einfriedungen sind mit Sträuchern zu hinterpflanzen.

9. Verkehrsflächen

- Öffentliche Verkehrsfläche
Die Erschließung erfolgt über eine neu zu errichtende Zufahrtsstraße. Diese ist nur unter Verwendung versickerungsfähiger Beläge zugelassen. Eine vollständige Versiegelung ist unzulässig. Insgesamt ist auf eine möglichst geringe Befestigung zu achten. Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen. Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsfläche erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen.

10. Gestaltung des Geländes

- Das natürliche Geländeniveau ist möglichst zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind weitestgehend zu vermeiden und mindestens einen Meter vor nachbarlichen Grundstücksgrenzen auf das natürliche Niveau zurückzuführen.

11. Energieversorgung, Leitungsverlegung, Schutzabstände

- Versorgungsleitungen dürfen nicht oberirdisch geführt werden.
- Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- Hinsichtlich der bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen sind Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art dem Versorgungsträger rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Aufforstungen.

12. Grünordnung, Natur und Landschaft

12.1 Je 10 Stellplätze ist mind. ein heimischer, standortgerechter Laubbaum entsprechend der Artenliste zu pflanzen. Zusätzlich ist je angefangener 250 m² Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum lt. Artenliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Standort auf dem Grundstück ist frei wählbar.

12.2 Verbleibende, nicht überbaubare Grundstücksflächen ohne weitere Festsetzungen sind gärtnerisch und je nach Anlage naturnah und extensiv zu pflegen sowie dauerhaft zu unterhalten. "Schottergärten" und Kunstrasenflächen sind entsprechend Art. 7 BayBO nicht zulässig. Ein Anteil von Ziergehölzen bis 50 % ist zulässig.

12.3 Artenliste:

Großbäume

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Quercus robur	Stiel-Eiche
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Tilia cordata	Winter-Linde
Juglans regia	Walnuss		

Mittelgroße Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn	Prunus avium	Vogel-Kirsche
Betula pendula	Hänge-Birke	Pyrus communis	Holzbirne
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Malus sylvestris	Holz-Äpfel		

Bäume mit Pflanzverpflichtung sind mindestens in der Qualität Hochstamm, mind. 3 xv, m.B., 14-16 cm Stammumfang zu pflanzen.

Alternativ sind auch alte bewährte Obstbaumsorten als Hochstamm, mind. 10-12 cm Stammumfang, zulässig.

Sträucher

Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus laevigata, Crataegus monogyna, Euonymus europaeus, Lonicera xylosteum, Ligustrum vulgare, Prunus spinosa, Rhamnus catharticus, Ribes uva-crispa, Rosa arvensis, Rosa canina, Rosa rubiginosa, Rubus caesius, Rubus fruticosus, Rubus idaeus, Salix caprea, Salix purpurea, Salix viminalis, Sambucus nigra, Sambucus racemosa, Viburnum opulus

Sträucher sind mindestens in der Qualität verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60/100 cm Höhe zu pflanzen.

12.4 Ausdrücklich nicht gepflanzt werden dürfen: Hänge-, Trauer- und Pyramidenformen, nicht standortgerechte Nadelgehölze wie Thujen und Scheinzypressen oder buntblaubige Gehölze (wie blau, rot, gelb oder weißblaubig).

12.5 Pflege/Unterhaltung: Die Anlagen der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme folgenden Pflanz- und Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzungen ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicher zu stellen.

12.6 zu erhaltende Bäume: Bei Ausfall sind diese in der darauf folgenden Pflanzperiode durch einen Obstbaum, alte bewährte Sorte, lt. obenstehender Artenliste zu ersetzen.

12.7 Baumpflanzung im Straßenraum, Arten und Pflanzgröße ausschließlich lt. beiliegenden Artenliste. Der Standort entlang der Straße ist frei wählbar.

12.8 Ökologische Ausgleichsfläche: Die festgesetzte Fläche wird den im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzten Eingriffen zugeordnet.

A1 Streuobstbestände im Komplex artenreichem Extensivgrünland

Herstellung: Anlage von einer Baumreihe aus heimischen Obstbäumen als Hochstamm entlang der Ortsrandgrenze, Pflanzabstand maximal 10 m, Pflanzqualität mind. 10-12 cm Stammumfang, alte regionale Sorten.

Ansatz der Wiese mit hohem Kräuteranteil aus Regioaatgut.

Pflege: Fachgerechte Entwicklungspflege bis zur Erreichung des Entwicklungsziels, anschließend Erhaltungs- und Unterhaltspflege.

13. Grundwasser, Entwässerung

13.1 Durch Baumaßnahmen darf das Grundwasser nicht beeinträchtigt werden. Versiegelte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken.

13.2 Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern oder rückzuhalten. Zur genauen Bestimmung und Dimensionierung der Sammel- und Versickerungsanlagen sind entsprechende Berechnungen mit den Bauantragsunterlagen bzw. im Genehmigungs-Freistellungsverfahren vorzulegen.

14. Immissionsschutz

14.1 Von der Außenbeleuchtung verursachte Blendwirkungen auf Verkehrsteilnehmer sind zu vermeiden.

14.2 Für alle Formen der Außenbeleuchtung ist insektenfreundliches Licht zu verwenden. Die Leuchten sind in ihrer Anzahl, Dimensionierung und Höhe der Anbringung auf das notwendige Maß zu beschränken. Eine Abschirmung nach oben ist vorzusehen. Als Leuchtmittel sind z. B. LED-Lampen mit warmweißem Licht einzusetzen, die im Lichtspektrum keinen oder nur einen sehr geringen Anteil an Wellenlängen unter 800 nm aufweisen.

C Hinweise durch Planzeichen / Nachrichtliche Übernahme

Planzeichen:

- bestehende Grundstücksgrenzen und Flurstücksnummern
- bestehende Gebäude

Textliche Hinweise:

- Der gesamte Geltungsbereich liegt im Naturpark "Altmühltal".
- Der belebte Oberboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Eine Verbringung und Verwertung von Mutterboden außerhalb des Erschließungsgebietes ist nur in Abstimmung mit der planenden Kommune zulässig. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder -verunreinigungen, sind zu vermeiden.
- Bodendenkmalpflege: Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden (Art. 8 DSchG).
- Soweit bei Baumaßnahmen (Aushubarbeiten) organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf eine Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Meldepflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Die Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sind zu beachten. Die ordnungsgemäße Entsorgung von überschüssigem Material und die Schadlosgkeit verwendeten Auffüllmaterials müssen nachgewiesen werden können. Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.
- Das Niederschlagswasser ist möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern (auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung sei an dieser Stelle verwiesen).
- Es kann wild abfließendes Wasser bei Starkregenereignissen oder Schneeschmelze auftreten. Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§37 WHG).
- Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein.
- Sollten im Zuge der Errichtung oder des Betriebes Schäden an Flurwegen entstehen sind diese Schäden durch den Betreiber zu beseitigen.

D. Verfahrensvermerke

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 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 Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der vom Marktgemeinderat am gebilligten Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der vom Marktgemeinderat am gebilligten Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Altmannstein hat mit Beschluss des Marktrats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Markt Altmannstein, den

1. Bürgermeister Norbert Hummel

7. Ausgefertigt

Markt Altmannstein, den

1. Bürgermeister Norbert Hummel

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. 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.

Markt Altmannstein, den

1. Bürgermeister Norbert Hummel

Für die Planung:

Sulzbach-Rosenberg, den

.....

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

"Sondergebiet
Campingplatz Ried"

Markt Altmannstein
Marktplatz 4, 93336 Altmannstein
Landkreis Eichstätt



Vorentwurf: 25.02.2026

Entwurf:

Endfassung:

NEIDL + NEIDL
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Partnerschaft mbB
Dollesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg
Telefon: +49(0)9661/1047-0
Mail: info@neidl.de/Homepage: neidl.de

