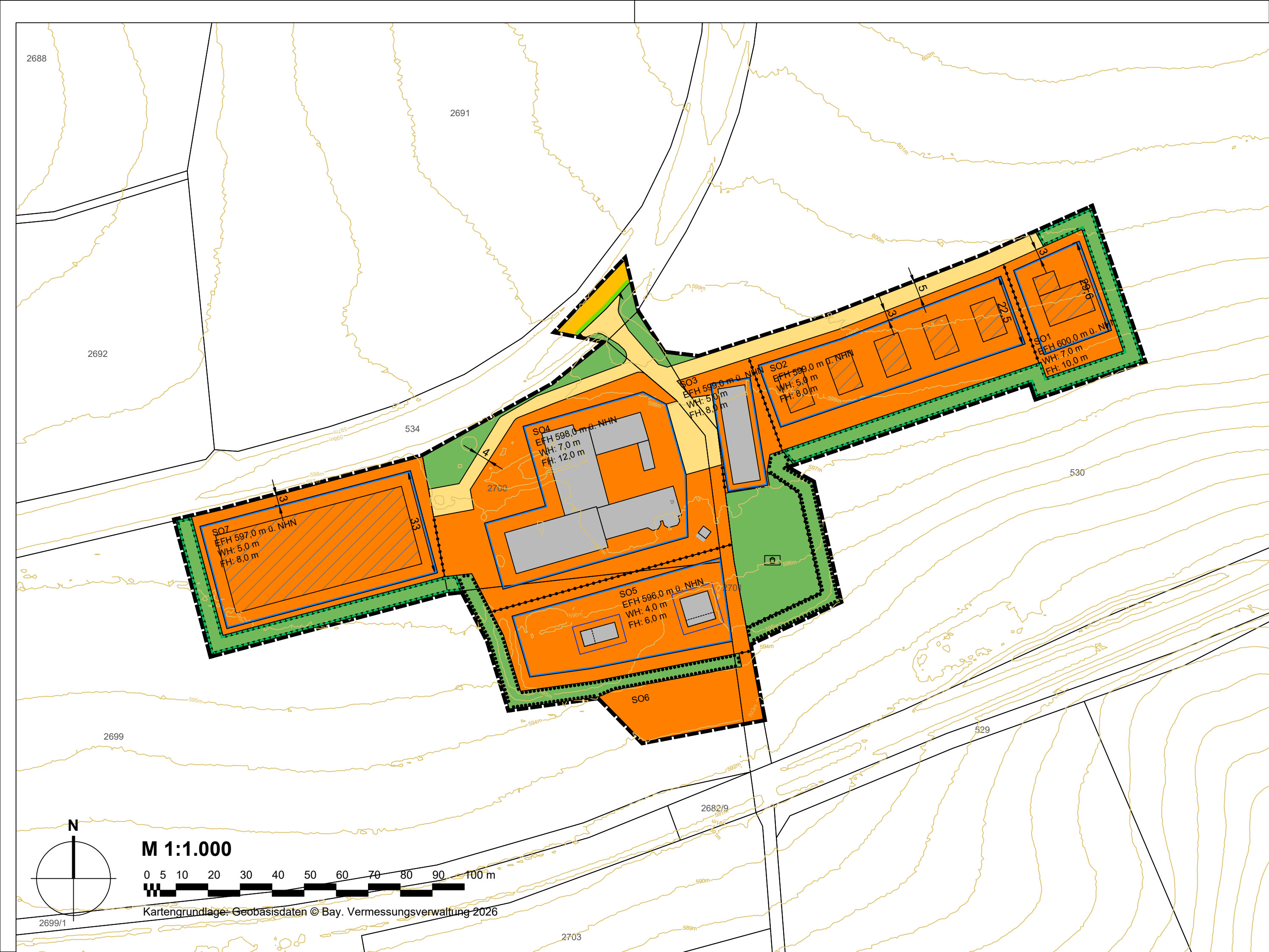




FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- 3.5. Baugrenze

- 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- 6.1. Straßenverkehrsflächen
- 6.1. Private Straßenverkehrsflächen
- 6.2. Straßenbegrenzungslinie
- 6.4. Ein- und Ausfahrtbereich
- 9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- 9. Private Grünflächen
- Spielplatz

- 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 25 und Abs. 6 BauGB)
- 13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- 13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)
- 15. Sonstige Planzeichen
- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS

- 232 Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern
- Bestandsgebäude
- Höhenschichtlinien / bestehende Höhe des Geländes in Meter NHN
- geplante Gebäude
- Bemaßung im Metern

PRÄAMBEL

Die Stadt Bärnau erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9,10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. 2025 I Nr. 348), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung den Bebauungsplan „Birkholmhof“ als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2 Bestandteile dieser Satzung Bebauungsplan mit 1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1000 und 2. Textlichen Festsetzungen

§ 3 Inkrafttreten Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1 Es wird ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnen“ festgesetzt.
- 1.2 Das Sondergebiet dient vorrangig der Unterbringung von Ferienhäusern, Ferienwohnungen und sonstigen dem Ferienaufenthalt dienenden Einrichtungen. Ergänzend sind landwirtschaftliche Nutzungen und Anlagen zulässig, soweit diese gegenüber der Ferienwohnnutzung untergeordnet bleiben und den Charakter des Gebiets als touristisch geprägten Standort nicht beeinträchtigen.
- 1.3 Das Sonstige Sondergebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO in die Baugebietsteilflächen SO 1 bis SO 6 gegliedert. In den einzelnen Baugebietsteilflächen sind folgende Nutzungen zulässig:
 - SO 1 – Betriebsleiterwohnen Zulässig sind:
 - Betriebsleiterwohnungen einschließlich zugehöriger Nebenräume, Garagen und Stellplätze,
 - untergeordnete Büro- und Verwaltungsräume, die dem Betrieb des Sondergebiets dienen.
 - SO 2 – Ferienwohnen Zulässig sind:
 - Ferienhäuser,
 - Ferienwohnungen,
 - dem Ferienbetrieb dienende Gemeinschafts- und Serviceeinrichtungen
 - Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen, die der Hauptnutzung zugeordnet sind.
 - SO 3 & 4 – Ferienwohnen und Betriebsflächen Zulässig sind:
 - Ferienwohnungen,
 - Betriebsleiterwohnungen
 - Lagerflächen, Werkstätten und sonstige bauliche Anlagen, die dem Betrieb, der Unterhaltung und der Bewirtschaftung der Ferienwohnanlage dienen,
 - Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen, die der Hauptnutzung zugeordnet sind.

- SO 5 – Freizeit und Erholung Zulässig sind:
 - Anlagen und Einrichtungen für Freizeit, Erholung und Gesundheitsförderung.

- SO 6 – Camping Zulässig sind:
 - Stellplätze für Wohnmobile und Wohnwagen,
 - Zeltplätze,
 - Sanitär-, Ver- und Entsorgungseinrichtungen,
 - sonstige dem Campingbetrieb dienende Nebenanlagen.

- SO 7 – Landwirtschaft Zulässig sind:
 - Gebäude und Anlagen für landwirtschaftliche Nutzungen,
 - Lager- und Wirtschaftsgebäude,
 - Stellplätze und Nebenanlagen, die der landwirtschaftlichen Nutzung dienen.

- 1.4 Dauerhaftes Wohnen ist ausschließlich innerhalb der Baugebietsteilflächen SO 1 und SO 4 im Rahmen von Betriebsleiterwohnen zulässig. Ferienhäuser und Ferienwohnungen dienen ausschließlich der vorübergehenden Beherbergung eines wechselnden Personenkreises. Eine dauerhafte Wohnnutzung ist unzulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 2.1 In den Baugebietsteilfläche SO 1 bis SO 6 beträgt die Grundflächenzahl 40 vom 100 (GRZ 0,4).
- 2.2 In der Baugebietsteilfläche SO 7 beträgt die Grundflächenzahl 80 vom 100 (GRZ 0,8).
- 2.3 Es wird auf § 19 Abs. 4 BauNVO hingewiesen: „Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Nebenanlagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden [...]“.
- 2.4 Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) von baulichen Anlagen darf die per Planeintrag festgesetzte Höhe über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten.
- 2.5 Die Wandhöhe (WH) von baulichen Anlagen darf die durch Planeintrag festgesetzte Höhe, gemessen an der trauseitigen Außenkante der Umfassungsmauer (Roh) von der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss (EFH) bis zur Oberkante des Schnittpunkts mit der Dachhaut, nicht überschreiten.
- 2.6 Die Firsthöhe (FH) von baulichen Anlagen darf die durch Planeintrag festgesetzte Höhe, gemessen von der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss (EFH) bis zum obersten Punkt der Dachhaut, nicht überschreiten.
- 2.7 Untergeordnete Bauteile (Antenne, Lüftungsanlagen u.ä.), die diese Höhe um bis zu 1 m überschreiten, sind zulässig.

- 3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) sowie Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
 - 3.1 Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.
 - 3.2 In der Baugebietsteilfläche SO 6 „Camping“ wird keine überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt. Die Errichtung der zulässigen Anlagen ist innerhalb der gesamten Sonderbaufläche zulässig.
 - 3.3 Außerhalb der Baugrenzen der Baugebietsteilflächen SO 1 – 5 und 7 sind Nebenanlagen jeweils bis zu einer Grundfläche von max. 50 m² zulässig.
 - 3.4 Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
 - 3.5 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
 - 4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO
 - 4.1 Dachgestaltung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
 - 4.1.1 Für bauliche Anlagen sind Satteldächer, Flachdächer und Zeldächer zulässig. Dachflächen von Satteldächern und Zeldächern sind mit einer Dachneigung zwischen 10° und 45° auszubilden.
 - 4.1.2 Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind auf Dächern von Haupt-, und Nebengebäuden sowie Garagen ohne Aufständertung zu errichten.
 - 5. Grünordnung
 - 5.1 Stellplätze und Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen (z.B. mit Rasenfugen oder Drainpflaster).
 - 5.2 Die Anlage von Schotter- oder Kiesflächen zur Gartengestaltung ist unzulässig. Freiflächen, die nicht als Zufahrten, Wege oder Terrassen befestigt sind, müssen gärtnerisch mit Rasen und Pflanzungen angelegt werden.
 - 5.3 Alle baulichen Einfriedungen sind mit einem 15 cm hohen Abstand vom Boden zu gestalten, um ein Wandern von Kleintieren zu ermöglichen.
 - 5.4 Pflanzgebote nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 - 5.4.1 Im Sondergebiet ist je volle 500 m² Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum oder Obstgehölz der Artenliste A „Durchgrünung“ aus der Begründung zu pflanzen, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Zwischen Baumstandorten ist ein Abstand von 10-12 m einzuhalten. Die Standorte sind frei wählbar. Es ergibt sich somit die Verpflichtung 16 Bäume im Plangebiet zu etablieren, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.
 - 5.4.2 Innerhalb der als „Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen“ festgesetzten Fläche sind alle Bestandsgehölze zu erhalten, in ihrem Wuchs zu fördern und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Die zu verwendende Gehölze bei Nachpflanzungen sind der Artenliste B „Sträucher“ aus der Begründung zu entnehmen.
 - 6. Eingriffs- /Ausgleichsregelung
 - 6.1 Durch die vorliegende Planung kommt es zu einem naturschutzfachlichen Eingriff in Höhe von 8.509 Wertpunkten nach BayKompV. Um den entstehenden naturschutzfachlichen Eingriff zu kompensieren, wird der vorliegenden Planung eine interne Aufwertungsmaßnahme zugeordnet.
 - 6.2 Ausgleichsmaßnahme M1 (intern): Anlage einer 5 m breiten, dreireihigen, gestuften mesophilen Hecke (B112) auf einer 1.185 m² großen Teilflächen der Flurnummern 2699, 2700 und 530 GmGk. Schwarzenbach. Die Fläche wird aktuell intensiv landwirtschaftlich genutzt bzw. ist ein Wirtschaftsweg (A111/V32). Hierdurch können 9.480 WP regeneriert werden.
- Der durch die Planung ausgelöste naturschutzfachliche Eingriff in Höhe von 8.509 WP kann vollumfänglich durch die geplante Ausgleichsmaßnahme M1 abgegolten werden. Es verbleibt ein Überschuss von 971 WP.

HINWEISE

- 1. Denkmalschutz: Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmal-schutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG: Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Un-ternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ab-lauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- 2. Landwirtschaftliche Immissionen: Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr so-wie an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten - der Fall sein.
- 3. Artenschutz: M1: Beginn der Baufeldvorbereitung, Bauarbeiten und Entfernung von Gehölzen nach Beendigung der Vogelbrutzeit ab Oktober und Abschluss vor Beginn der Brut-saison bis Ende Februar.

M2: Verwendung von umweltfreundlichen Außenbeleuchtungsanlagen. Einsatz der um-weltverträglichsten neusten Techniken: Dies sind LED kalt und LED neutral-warm Lampen. Diese zeichnen sich im Vergleich zur herkömmlichen Lampentechniken durch den deutlich geringsten Insektenanflug aus. Die etwas höheren Anschaffungskosten werden mittelfristig durch die erhöhte Lebensdauer und den deutlich geringeren Energieverbrauch kompensiert. Die LED-Beleuchtung gilt daher als die beste Alternative im Außenbereich (EISENBEIS 2011). Dies soll für Fledermäuse auch in Zukunft eine kontinuierliche Nahrungsversorgung mit nachtaktiven Fluginsekten sichern, welche an den neuen Lichtquellen nur in geringer Zahl angelockt und getötet werden bzw. aus dem Reproduktionszyklus ausscheiden.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Der Stadtrat der Stadt Bärnau hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstel-lung des Bebauungsplans „Birkholmhof“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- 2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhö-rung für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Birkholmhof“ in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- 3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Birkholmhof“ in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- 4) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans „Birkholmhof“ in der Fassung vom wurden die Behör-den und sonstige Träger öffentliche Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- 5) Der Entwurf des Bebauungsplans „Birkholmhof“ in der Fassung vom wurde mit der Begrün-dung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurde der Entwurf im Sinne einer anderen leicht erreich-ben Zugangsmöglichkeit im Rathaus der Stadt Bärnau (Zimmer 01, Marktplatz 1, 95671 Bärnau) wäh-rend der allgemeinen Dienstzeiten bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
- 6) Die Stadt Bärnau hat mit Beschluss des Stadtrates vom den Bebauungsplan „Birkholmhof“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Stadt Bärnau, den

(Siegel)
.....
(1. Bürgermeister Michael Schedl)

7) Ausgefertigt

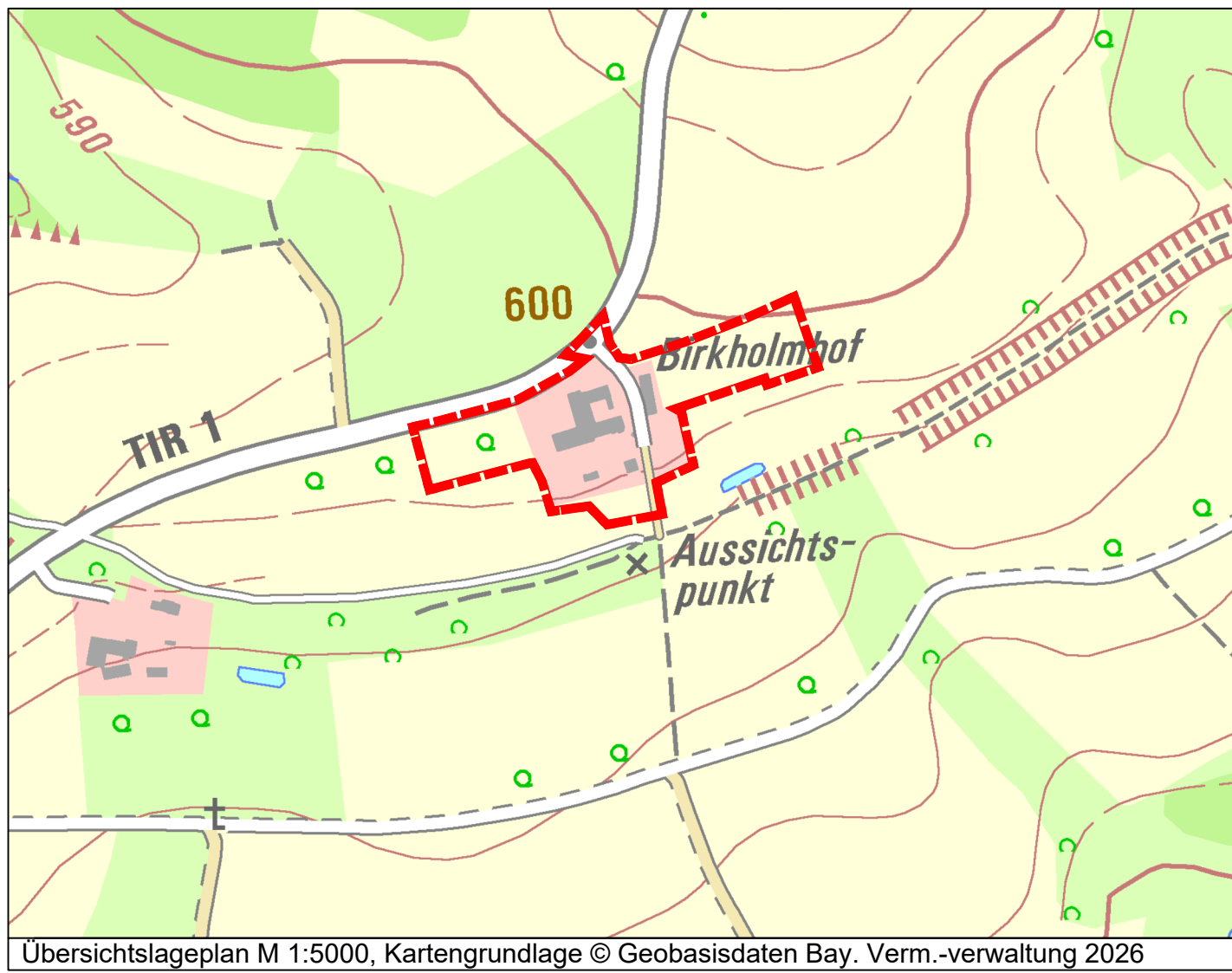
Stadt Bärnau, den

(Siegel)
.....
(1. Bürgermeister Michael Schedl)

8) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Birkholmhof“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammen-fassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jeder-manns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebau-ungsplan 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 Bärnau, den

(Siegel)
.....
(1. Bürgermeister Michael Schedl)





Stadt Bärnau
Marktplatz 1
95671 Bärnau

Bebauungsplan
"Birkholmhof"
mit integriertem Grünordnungsplan

Format DIN A1	letzte Änderung: 08.10.2026	Datum der Planfassung: 08.10.2026	Plan Nr.: 1890 - BP - 1
TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB Bottm, Fleischauer, Merdes Bearbeitung: Jeron Erhardt Nicolas Schmetter Lea Karl		Planfassung: Vorentwurf	
Pflanzentwurf Str. 34 90459 Nürnberg Antagierich Nürnberg PR 286 USK-rdnr: DE315889497		Tel. (0911) 999876-0 Fax (0911) 999876-54 info@tb-markert.de https://www.tb-markert.de	



Stadtplaner · Landschaftsarchitekten