

I. Zeichnerische Festsetzungen

Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO
Zweckbestimmung "Rezeption/Lounge"

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 0,6 Grundflächenzahl
- 1.0 Geschossflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Öffentliche Verkehrsflächen
- Fuß- und Radweg

Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung:

BR Bewirtschaftete Rodungsfläche

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen, hier: Bewirtschaftete Rodungsfläche

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung

Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO)

Dachformen der Hauptgebäude (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BauBO)

FD, PD Flach- und Pultdach mit einer Neigung bis 12° zulässig

Zeichnerische Darstellungen ohne Normcharakter

Bestehende Grundstücksgrenze

443/1 Flurnummer

Gebäude Bestand

Bemaßung

II. Textliche Festsetzungen

Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Innerhalb des Sondergebietes „Rezeption / Lounge“ ist die Errichtung und der Betrieb eines Rezeptionsgebäudes für die schwimmenden Ferienhäuser des „Floating Village Brombachsee“ zulässig. Zulässig sind hoteltypische Begleitnutzungen ohne eigene Wohn- und Übernachtungsmöglichkeiten, insbesondere

- eine Rezeption für Ferienhausgäste,
- Gastronomie einschließlich Gast- und Veranstaltungsräumen,
- Kioske und Verkaufsautomaten,
- Lagerräume und -flächen,
- Unterhalts- und Werkstatträume.

2. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bewirtschaftete Rodungsfläche“ dient als Puffer- und Baumfallschutzzone zwischen dem Sondergebiet und dem angrenzenden Wald. Sie ist langfristig in einem waldähnlichen Zustand zu erhalten und zu pflegen; Festsetzung Nr. 4 ist zu beachten. Die Anlage von unversiegelten Wegen und kleineren Freiflächen mit Sitzgelegenheiten ist zulässig.

Die Grünflächen entlang der festgesetzten Verkehrsflächen sind mit Rasen oder Strauchpflanzungen zu begrünen und als Verkehrsleitgrün zu bewirtschaften.

3. Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahrensverlauf, nach Vorliegen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ergänzt)

4. Flächen mit Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Innerhalb der als „Bewirtschaftete Rodungsfläche“ festgesetzten Fläche ist grundsätzlich ein waldähnlicher Zustand zu erhalten. Zum angrenzenden Sondergebiet ist langfristig ein gestuftes Gehölzsaum mit Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung zu entwickeln.

Die bewirtschaftete Rodungsfläche ist anlassbezogen, mindestens jedoch einmal pro Jahr, durch eine ausgebildete Fachkraft zu begehen und auf labile, bruchgefährdete Bäume und Äste zu überprüfen. Dabei sind auch möglicherweise vorhandene Habitate streng geschützter Tierarten zu erfassen.

Geschädigte oder sturzgefährdete Bäume sowie bruchgefährdete Äste sind unter Berücksichtigung des Gefährdungspotenzials für das angrenzende Sondergebiet zu entfernen. Bei der Durchführung der Schnitt- oder Fällarbeiten sind die erfassten Vorkommen und Habitate streng geschützter Tierarten zu berücksichtigen. Sofern nötig sind die artenschutzrechtlich erforderlichen Vorkehrungen zum Schutz der Habitate bzw. Tiere zu treffen.

Die erforderlichen Schnitt- und Fällarbeiten sind in Übereinstimmung mit geltendem Naturschutzrecht grundsätzlich nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar, also außerhalb der Vogelbrutzeit, zulässig. Hiervon ausgenommen sind Maßnahmen, die aufgrund von erhöhtem Schadensrisiko nach außergewöhnlichen Witterungsverhältnissen (z. B. Sturmschäden, Schneebruch, u. ä.) zur unmittelbaren Gefahrenabwehr notwendig werden.

Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO)

5. Fassadengestaltung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Neben den gemäß Festsetzung Nr. 3.2 des ursprünglichen Bebauungsplans i. d. F. vom 27.02.1991 zulässigen Fassadenarten sind zusätzlich transparente Fassadenelemente, insbesondere Wintergärten, zulässig.

6. Stellplätze (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

Abweichend von Festsetzung Nr. 5.4 des ursprünglichen Bebauungsplans i. d. F. vom 27.02.1991 sind innerhalb des Sondergebietes „Rezeption / Lounge“, auch außerhalb der Baugrenzen, maximal zwei private Stellplätze für das Betriebspersonal zulässig. Im Übrigen gilt Festsetzung Nr. 5.4 bezüglich des Stellplatznachweises unverändert weiter.

III. Hinweise

1. Gültigkeit früherer Festsetzungen

Die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.02.1991 mit der 1. Änderung in der Fassung vom 13.12.1994, der 2. Änderung in der Fassung vom 26.01.1999 und der 3. Änderung in der Fassung vom 25.04.2006 gelten weiter.

Mit der 4. Änderung werden lediglich die Festsetzungen im Änderungsbereich geändert bzw. ergänzt.

(Die im Plan aufgeführten Festsetzungen, Hinweise und Planzeichen beziehen sich nur auf den Änderungsbereich. Darüber hinaus gehende Festsetzungen und Planzeichen, die im Änderungsbereich nicht vorkommen und die nur für die Restflächen außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung gelten, bleiben unverändert.)

IV. Verfahrensvermerk

1. Die Verbandsversammlung des Zweckverbands Brombachsee hat in der Sitzung vom _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Bebauungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung 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 für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
5. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen in der Geschäftsstelle des Zweckverbands Brombachsee, Obere Dorfstraße 3, 91785 Pleinfeld (Ramsberg) während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
6. Der Zweckverband Brombachsee hat mit Beschluss der Verbandsversammlung vom _____ der Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Ramsberg, den _____

Markus Gläser (Siegel)

1. Landrat Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen

Verbandsvorsitzender

7. Ausgefertigt

Ramsberg, den _____

Markus Gläser (Siegel)

1. Landrat Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen

Verbandsvorsitzender

8. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden beim Zweckverband Brombachsee und bei der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen der § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Ramsberg, den _____

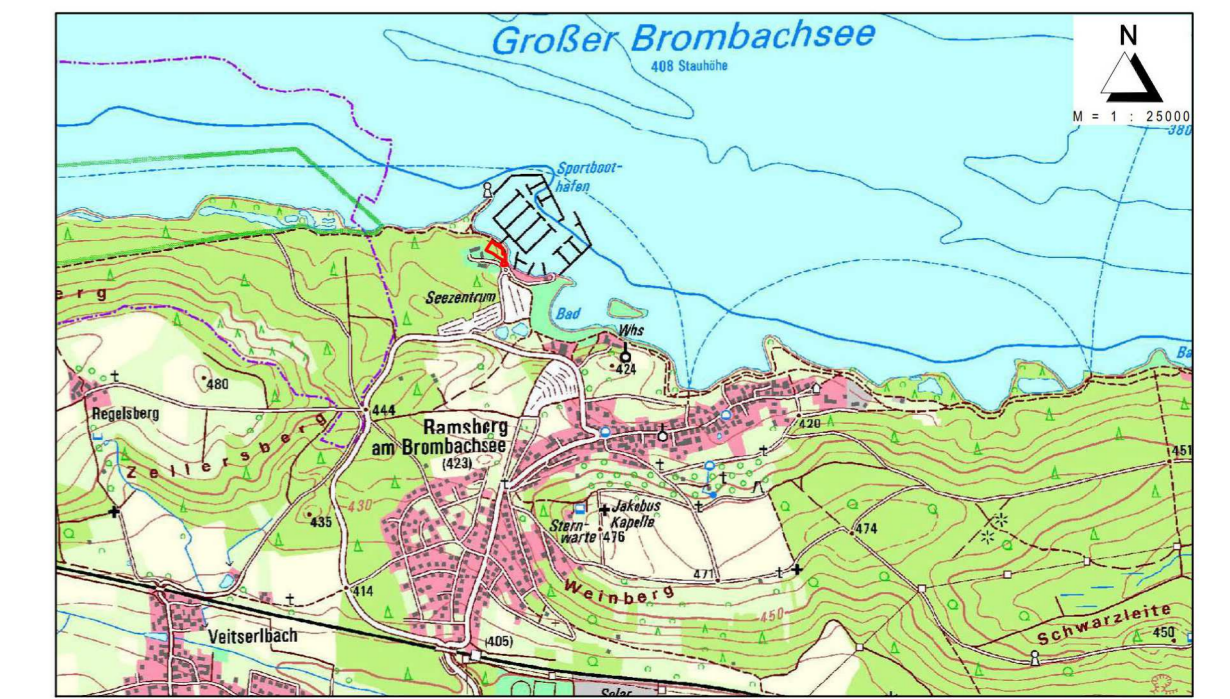
Markus Gläser (Siegel)

1. Landrat Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen

Verbandsvorsitzender



4. Änderung des Bebauungsplans "Ramsberger Strand"



VORENTWURF

KLOS GmbH & Co. KG
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt
www.tb-klos.de
Fon: 09175 / 7970 - 0
Fax: 09175 / 7970 - 50
Email: info@tb-klos.de

Planfassung: 18.05.2026

geändert: _____

C. Klos, Dipl.-Ing.