



VERFAHRENSVERMERKE

Der Zweckverband Altmühlsee hat in seiner Verbandsversammlung vom 05.12.2018 die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans mit Durchführungsvertrag zur Ausweisung eines Ferienhausgebietes "Ferienresort Büchelberg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans 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 Vorhaben- und Erschließungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Der Zweckverband Altmühlsee hat mit Beschluss vom den Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Gunzenhausen, den

1. Bürgermeister Karl-Heinz Fitz, Verbandsvorsitzender

Der Satzungsbeschluss zu dem Vorhaben- und Erschließungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist damit in Kraft getreten.

Präambel:
Der Zweckverband Altmühlsee erlässt aufgrund der §§ 1 Abs. 6, 2 Abs. 1, 9 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit dem Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und dem Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), in den jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen, den Vorhaben- und Erschließungsplan mit Durchführungsvertrag zur Ausweisung eines Ferienhausgebietes "Ferienresort Büchelberg" gem. § 12 BauGB im Bereich des Grundstücks Flur-Nr. 43, Gemarkung Büchelberg als Satzung.

§ 1 Geltungsbereich
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die vom Planungsbüro Ermisch & Partner, Gartenstraße 13, 91154 Roth ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom und die darauf vermerkten Festsetzungen.

§ 2 Regelungsinhalt
Die Satzung besteht aus dem Planblatt einschließlich der darauf befindlichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und der Begründung.

§ 3 Inkrafttreten
Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

- A. Festsetzungen**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 1.1** Sondergebiete, die der Erholung dienen gem. § 10 Abs. 2 BauNVO
- 1.2** Die Baufäche wird als Sondergebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 2 BauNVO zur Ausweisung eines Ferienhausgebietes mit der Zweckbestimmung „touristische Nutzung“ festgesetzt.
- 1.3** Zulässig sind:
• Ferienhäuser sowie die dazugehörigen Nebeneinrichtungen und Nebenanlagen wie z.B. Verwaltungsgebäude, Sauna- und Fitnessräume, Garagen.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
- maximal zulässige Grundflächenzahl
- 0,35** Erdgeschoss und Dachgeschoss (Dachgeschoss als Vollgeschoss) als Höchstmaß
- E+D** maximal zulässige Firsthöhe der Gebäude im Geltungsbereich ab Oberkante neueres Gelände (höchster Punkt auf der Südseite des Gebäudes)
- FH** max. m ü. NN **0,35** maximal zulässige Firsthöhe über NN je Gebäude mit Bezugspunkt / maximal zulässige Straßeneberkante über NN mit Bezugspunkt
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)**
- 3.1** Die überbaubaren Grundstücksflächen werden anhand der im Planblatt dargestellten Baugrenze festgesetzt.
- 3.2** Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die folgenden Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig: Nebengebäude bis zu einer Größe von 50 m² und Stellplätze.
- 3.3** Die Stellung der baulichen Anlagen ist innerhalb der Baugrenze frei wählbar.
- 3.4** Als Dachform sind nur Satteldächer zulässig.

- 3.5** Dachdeckungen sind mit Ziegel oder Dachsteinen in Rot- und Grautönen zulässig. Glänzende oder engobierte Dachdeckungen sind nicht zulässig.
- 3.6** Der Einbau von Solaranlagen ist zulässig.
- 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- 4.1** Die Wege sind überwiegend als Natursteinpflasterwege anzulegen.
- 4.2** Stellplätze sind überwiegend mit Schotterterrassen oder Rasengittersteinen zu befestigen.
- 4.3** Es sind folgende Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen:
• pro Wohnung 1 Stellplatz
- 4.4** Es sind folgende Fahrradstellplätze nachzuweisen:
• pro Wohnung: 1 Fahrradstellplatz
Die Fläche eines Fahrradstellplatzes soll mindestens 1,30 m² pro Fahrrad betragen.
- 5. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12-14 BauGB)**
- 5.1** Sämtliche Leitungen für Strom, Wasser, Abwasser und Telekommunikation sind im gesamten Gebiet unterirdisch zu verlegen. Bei der Verlegung von Leitungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu geplanten und vorhandenen Baumstandorten zu beachten. Des Weiteren müssen geplante Pflanzungen einen Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen und geplanten Leitungen aufweisen. Wird dieser Schutzabstand unterschritten, sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.
- 5.2** Die Gebäude sind an die vorhandenen Wasserver- und Entsorgungsanlagen des Zweckverbands der Wasserversorgung der Büchelberger Gruppe anzuschließen. Die Stromversorgung erfolgt durch die MDN Main-Donau Netzgesellschaft mbH.
- 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**
- 6.1** Die bestehenden Bäume entlang der Geltungsbereichsgrenze sind gem. den Angaben im Bestandsplan zu erhalten, zu roden oder zurückzuschneiden. Sämtliche Höhlen- und Biotopbäume sind zu erhalten.

- 8. Sonstige Planzeichen**
- Abkürzungen Bäume mit Stammdurchmesser in m:
 Qr Quercus robur (Stieleiche)
 Fr Fraxinus excelsior (Eiche)
 Bp Betula pendula (Birke)
 Jh Juglans regia (Walnuss)
 H Höhlenbaum
 B Biotopbaum
- 6.2** Die Heckenbestände können auf eine Breite von rund 3,0 m zurückgeschnitten werden. Die in der Hecke entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze enthaltenen Kopfbaume mit Mulmhöhlen und Spalten sind zu erhalten. Ebenfalls können die Heckenbestände durch Nachpflanzungen heimischer, standortgerechter Straucharten ergänzt werden. Entlang der nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze sind Nachpflanzungen zur optischen Abschirmung zwingend erforderlich.
- 6.3** Der Unterwuchs entlang der südlich angrenzenden Straße ist zu entfernen, um eine Blickbeziehung zur Straße zu ermöglichen. Im Bereich der Einfahrt ist eine ausreichende Sicht auf die Straße sicherzustellen. Die im Planblatt eingetragenen Bäume sind dabei zwingend zu erhalten.
Die Fläche eines Fahrradstellplatzes soll mindestens 1,30 m² pro Fahrrad betragen.
- 6.4** Pflanzangebot A - Bäume ohne Standortbindung
Es sind Bäume aus der folgenden Artenliste in der Pflanzgröße Hochstamm, 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen:
Feld-Ahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium), Eberesche (Sorbus aucuparia), Wildpappel (Malus sylvestris), Wild-Birne (Pyrus communis) und weitere Obstbäume in Sorten
Die Bäume sind mit einem Dreibeck zu sichern, auf Dauer zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.
- 6.5** Pflanzangebot B - Sträucher ohne Standortbindung als Sichtschutz zum Parkplatz
Es sind überwiegend heimische, standortgerechte Sträucher in der Pflanzgröße 2x verpflanzt, 60-100 cm als Sichtschutz zu den Parkplätzen zu pflanzen, zum Beispiel: Hainbuche (Carpinus betulus), Liguster (Ligustrum vulgare), Alpen-Johannisbeere (Ribes alpinum), Kupferfelsenbirne (Amelanchier lamarkii), Hundsrösche (Rosa canina), Bibernellrose (Rosa pimpinellifolia), Weinrose (Rosa rubiginosa)
- 6.6** Die im Planblatt als private Grünfläche festgesetzten Bereiche sind als Rasen anzulegen oder gärtnerisch zu gestalten.
- 7. Mauern / Einfriedungen**
Aus topographischen Gründen notwendige Stützmauern sind als Natursteinmauern, Trockenmauern o.ä. (jedoch keine Betonfertigelemente) bis zu einer max. Höhe von 0,5 m in einem Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 1,00 m zugelassen.
Zu Nachbargrundstücken sind Maschendrahtzäune oder Holzzäune zulässig.
- Stützmauer, beispielhaft

- 9. Ausgleichsmaßnahmen**
Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des § 1a (3) BauGB, die der Vorhaben- und Erschließungsplan verursacht, sind nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung 1.764 m² Ausgleichsfläche notwendig. Der Ausgleich wird vollständig außerhalb des Geltungsbereiches auf der Flur-Nr. 201, Gemarkung Büchelberg erbracht.
- Hierfür ist ein 1.764 m² großer Bereich (Lage siehe Abbildung oben) der Ackerfläche in ein extensives Grünland mit einzelnen Kirschbäumen wie folgt umzuwandeln:
- Einsaat der Wiesenmischung 01 Blumenwiese von Rieger-Hofmann
 - Pflanzung von 5 Vogelkirschen (Prunus avium), H 3xv 12-14
 - 2 x jährliche Mahd mit Abtransport des Mähguts (keine Verwendung von Kreiselmähern)
 - Im 1. Jahr werden zur Reduzierung unerwünschten Aufwuchses ggf. weitere Pflegeschritte erforderlich.
 - Der Einsatz von Düngem- und Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig.
- 10. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung**
Für den Vorhaben- und Erschließungsplan wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.
Es sind folgende Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen:
- **V-M1:** Fällung/Freimachung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit (1.3. - 30.9.)
 - **V-M 2:** Maßnahmen zum Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten
Wenn Gebäude mit Glasfronten oder mit großen Fenstern errichtet werden, müssen Vorkehrungen getroffen werden, um Vogelschlag zu vermeiden. Hierzu zählen z.B. UV-Markierungen (Bird Pen) oder Aufkleber auf den Scheiben, spezielles, UV-Licht absorbierendes Glas, Jalousien oder Vorhänge, Muster auf den Scheiben usw. (siehe Broschüre des LfU (2010): Vogelschlag an Glasflächen vermeiden)
 - **V-M 3:** Erhalt der Höhlen- und Biotopbäume
 - **V-M 4:** Erhalt der alten Eichen in der Baumhecke (potenzielle Brutbäume des Eremit)
 - **V-M 5:** Bei Verkehrssicherungsmaßnahmen sind evtl. vorhandene Mulmhöhlen zu erhalten
- Es sind keine Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) vorgesehen.
Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen nicht erfüllt.

B. Hinweise

- geplante Gebäude mit Terrasse
- vorhandenes Nebengebäude
- Trafostation
- Bereich mit Schotterterrassen als Feuerwehrzufahrt
- Flurgrenze/Flurnummer
- Bemaßung
- Lage Schnitte

Nutzungsschablone:

| | |
|------------------|-------------------|
| Bauliche Nutzung | Geschosse |
| Grundflächenzahl | max. Firsthöhe |
| Bauweise | Dachform/-neigung |

Projekt
Vorhaben- und Erschließungsplan mit Durchführungsvertrag "Ferienresort Büchelberg"

Auftraggeber
Zweckverband Altmühlsee

Plan
Entwurf

| | | |
|---|--------------------|--------------------------------|
| Plan Nr.: 1 | Projekt Nr.: 21863 | Maßstab: 1:500 / 1:250 / 1:100 |
| Datum: 11.09.2019 | | Plangröße: 113 x 60 cm |
| Ergänzt: | | |
| Bearbeitet: L. Ermisch, Dipl.-Ing.(FH), Landschaftsarchitektin; M. von der Melden, Dipl.-Ing.(FH), Landschaftsarchitektin | | |
| Unterschrift: | | |

ERMISCH

& PARTNER

LANDSCHAFTSPLANUNG

Jörg Ermisch
Dipl.-Ing.(FH)

Lucia Ermisch
LandschaftsArchitektin

Gartenstraße 13
Tel. 09171/87549

91154 Roth
Fax 09171/87560

www.Ermisch-Partner.de / info@Ermisch-Partner.de