



VERFAHRENSVERMERKE

Der Zweckverband Altmühlsee hat in seiner Versammlung vom 05.12.2018 die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans in der Fassung vom 05.12.2018 hat in der Zeit vom 18.12.2018 bis 18.01.2019 stattgefunden.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans in der Fassung vom 05.12.2018 hat in der Zeit vom 18.12.2018 bis 18.01.2019 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 05.12.2018 hat in der Zeit vom 18.12.2018 bis 18.01.2019 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans in der Fassung vom 08.03.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 25.03.2019 bis 25.04.2019 beteiligt.

Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans in der Fassung vom 08.03.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.03.2019 bis 25.04.2019 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans in der Fassung vom 11.09.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 24.09.2019 bis 25.10.2019 erneut beteiligt.

Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans in der Fassung vom 11.09.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.09.2019 bis 25.10.2019 erneut öffentlich ausgelegt.

Der Zweckverband Altmühlsee hat mit Beschluss vom den Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 09.12.2019 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 Die Baulfläche 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.

1.2 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)

0,35 maximale zulässige Grundflächenzahl

E+D Erdgeschoss und Dachgeschoss (Dachgeschoss als Vollgeschoss) als Höchstmaß

maximal zulässige Firsthöhe der Gebäude im Geltungsbereich ab Oberkante neues Gelände (höchster Punkt auf der Südseite des Gebäudes)

maximal zulässige Firsthöhe über NN je Gebäude mit Bezugspunkt / maximal zulässige Straßenoberkante 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 Dachendeckungen sind mit Ziegeln oder Dachsteinen in Rot- und Grautönen zulässig. Glänzende oder engobierte Dachendeckungen sind nicht zulässig.

3.6 Der Einbau von Solaranlagen ist zulässig.

- o offene Bauweise
- SD Satteldach
- 42-48° minimale bzw. maximale Dachneigung in Grad
- B Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 Die Wege sind überwiegend als Natursteinpflasterwege anzulegen.

4.2 Stellplätze sind überwiegend mit Schotterrasen 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.

Flächen für den Wasserrückhalt / Sickermulde (als Wiesenfläche mit sonstiger geeigneter Bepflanzung gem. Punkt 6.5)

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.

Einzelbaum zu erhalten, inkl. folgender Hinweise:

- Abkürzungen Bäume mit Stammdurchmesser in m:
- Qr Quercus robur (Stieleiche)
- Fr Fraxinus excelsior (Esche)
- Bp Betula pendula (Birke)
- Jr 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 Kopfbäume 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.

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), Wildapfel (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 lamarckii), Hundrose (Rosa canina), Bibernellrose (Rosa pinifolia), Weinrose (Rosa rubiginosa)

Die Bäume sind mit einem Dreibeck zu sichern, auf Dauer zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

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 zu belassen.

Zu Nachbargrundstücken sind Maschendrahtzäune oder Holzzaune zulässig.

Stützmauer, beispielhaft

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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 Geltungsbereichs 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 Pflegeschnitte erforderlich.
- Der Einsatz von Düngemittel- 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 LLU (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 Schotterrasen 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

Ausfertigung

Plan Nr.: 1 Projekt Nr.: 21863 Maßstab: 1:500 / 1:250 / 1:1.000

Datum: 09.12.2019

Ergänzt:

Bearbeitet: L. Ermisch, Dipl.Ing.(FH), Landschaftsarchitektin; M. von der Mühlen, Dipl.Ing.(FH), Landschaftsarchitektin

Unterschrift:

ERMISCH LANDSCHAFTSPLANUNG

Jörg Ermisch, Dipl.Ing.(FH) Lucia Ermisch, Landschaftsarchitektin

Gartenstraße 13, 91154 Roth, Tel. 09171/87549, Fax. 09171/87560, www.Ermisch-Partner.de / info@Ermisch-Partner.de