

Der

## ZWECKVERBAND ALTMÜHLSEE

erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie

Art. 81 Abs. 1 und 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 23.12.2020 (GVBl. S. 663) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 3 Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350)

den

### **Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Sondergebiet „Erholung an der Unteren Heid“**

als

## SATZUNG

### **§ 1 – Geltungsbereich**

Für den im Lageplan dargestellten Geltungsbereich gilt der ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Flurnummern 535 und 535/1, jeweils Gemarkung Wald.

### **§ 2 – Art der baulichen Nutzung**

- 2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Sondergebiet Erholung im Sinne des § 10 BauGB festgesetzt.
- 2.2 Im Sondergebiet Erholung sind Campingplätze, Zeltplätze und Einrichtungen zum Unterhalt zulässig. Im Teilbereich SO1 sind zusätzlich Baum- oder Stelzenhäuser zulässig.
- 2.3 Stellplätze im Planungsgebiet sind nur im Teilbereich SO3 zulässig.

### **§ 3 – Maß der baulichen Nutzung**

- 3.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Höchstwerten für die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sowie aus den nachfolgenden Vorschriften über die zulässigen Gebäude- und Anlagenhöhen, soweit sich in den Einzelfällen aus den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nicht ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.
- 3.2 Die Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse wird entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit max. II [zwei] Vollgeschoss festgelegt. Das zweite Vollgeschoss muss im Dachgeschoss liegen.
- 3.3 Die Grundfläche der zulässigen Baum- und Stelzenhäuser darf 60 m<sup>2</sup> je Einheit nicht überschreiten. Die Dachhaut der Baumhäuser darf nicht höher als 10,00 m über der Geländeoberfläche liegen. Als unterer Bezugspunkt gilt der Fußpunkt des Baumes. Die Oberkante der Brüstungen an zum Anleitern bestimmten Fenstern oder sonstigen Stellen darf eine Höhe von 8,00 m über Gelände nicht überschreiten, soweit kein zweiter gebauter Rettungsweg sichergestellt ist.
- 3.4 Nebenanlagen, auch Einrichtungen zum Unterhalt, dürfen eine maximale Grundfläche von 100 m<sup>2</sup> je Einheit nicht überschreiten.

#### § 4 – Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Baugrenzen definiert. Diese bilden die Baufenster
- 4.2 Für die im Planblatt eingezeichnete Druckleitung ist beidseits der Leitungssachse ein Schutzbereich von je 3,0 m von jeglicher Bebauung freizuhalten.

*Hinweis: Die exakte Lage der Druckleitung kann von der im Planblatt eingezeichneten Lage abweichen. Der genaue Verlauf der Druckleitung kann erst im Rahmen der Erschließungsarbeiten festgestellt werden.*

- 4.3 Anschluss an natürliches Gelände / Auffüllungen und Abgrabungen:  
Die Geländehöhen der Freiflächen sind an den Grundstücksgrenzen an die Höhen des Nachbar-  
geländes anzugleichen.

Auffüllungen und Abgrabungen des natürlichen Geländes sind bis max. 0,5 m oberhalb bzw. unterhalb des vorhandenen natürlichen Geländes zulässig.

*Hinweise: Die vorstehenden Festsetzungen zu Abgrabungen finden keine Anwendung auf die erforderlichen Aushubarbeiten für die Gebäude (bspw. Frostschutzschürzen, Keller u. ä.). Es wird empfohlen anfallendes Aushubmaterial, soweit möglich, vor Ort weiterzuverwenden bzw. wieder einzubauen. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und die sonst. Vorgaben zum Umgang und Schutz von Boden wird hingewiesen. Bauarbeiten sollen möglichst bodenschonend durchgeführt werden.*

#### § 5 – Dachgestaltung

- 5.1 Im Geltungsbereich sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von minimal 30° – maximal 48° sowie Flachdächer zulässig.
- 5.2 Dacheindeckungen aus elementarem unbeschichtetem Metall sind aus Gründen des Gewässerschutzes unzulässig. Dauerhaft glänzende Eindeckungen sind für alle Dacheindeckungen nicht zugelassen.
- 5.3 Die Eindeckung der baulichen Anlage mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist zulässig. Diese sind flächenbündig in die Dachfläche oder aufgeständert im Verlauf mit der Dachneigung anzubringen. Solarthermieanlagen dürfen, unabhängig von der Dachform, mit einem Neigungswinkel bis zu 40°, Photovoltaikanlagen mit bis zu 30° errichtet werden. Bei Gebäuden mit Flachdach werden die aufgeständerten Module auf eine Höhe von max. 1,00 m begrenzt.

*Hinweis: Bei Flachdächern wird die max. zulässige Höhe von 1,00 m lotrecht zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Gesamtkonstruktion aufgeständertes Modul gemessen.*

- 5.4 Dachgauben:  
Dachgauben sind als Einzelgauben mit einem Mindestabstand von 2,00 m vom Ortgang zulässig. Die Gesamtfläche der Gauben darf max. 40 % der Dachfläche betragen.

Die Eindeckung der Gauben hat in Material und Farbe wie das Hauptdach zu erfolgen. Zulässig ist auch die Eindeckung aus beschichtetem Metall (z. B. Titanzink, Kupfer, etc.) in nicht glänzender Ausführung.

- 5.5 Dacheinschnitte, die Ausbildung von Loggien, Balkonen und Terrassen sind zulässig.

#### § 6 – Stellplätze

- 6.1 Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist im Bebauungsfall durch die Bauherrenschaft auf dem Grundstück nachzuweisen (Stellplatznachweis). Der Stellplatznachweis hat entsprechend der Richtzahlen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung -GaStellV) in aktueller Fassung (zurzeit Fassung zuletzt geändert am 07.08.2018) zu erfolgen.
- 6.2 Stellplätze sowie die Zufahrtsbereiche und Wege sind mit versickerungsfähigen Oberflächen zu errichten.



*Hinweis: Als versickerungsfähig gelten u.a. Ausführungen aus Schotterrasen, Pflaster mit Sickerfuge und Dränbetonsteine.*

## § 7 – Örtliche Bauvorschriften

- 7.1 Einfriedungen dürfen eine max. Höhe von 1,80 m über dem Gelände nicht überschreiten.
- 7.2 Zäune sind sockellos auszuführen. Sonstige Tiergruppenschädigende Anlagen oder Bauteile (z. B. Stacheldraht u. ä.) sind nicht zulässig. Zwischen Boden und Unterkante Einfriedung (Zaun) ist ein Abstand von 15 cm, im Sinne der Durchlässigkeit für Tiere (insbesondere Klein- und Mittelsäuger), freizuhalten. Die Oberkante von Einfriedungen darf keine spitzen oder scharfkantigen Abschlüsse aufweisen.

### 7.3. Geländemodellierungen und Stützmauern

Durch Veränderungen des natürlichen Geländes erforderliche Geländeabfangungen sind ab einem zu überwindenden Höhenunterschied von > 0,50 m abzutreten und des Weiteren entsprechend der nachfolgenden Maßgaben auszuführen:

- Als dauerhaft begrünte landschaftsgerechte an die bestehenden Geländemodalitäten angepassten Böschungen,  
oder
- an die bestehenden Geländemodalitäten angepassten Natursteinmauern aus Naturstein mit max. 0,50 m hohen sichtbaren Teilen der Einzelelemente,  
oder
- Gabionen mit max. 0,50 m hohen sichtbaren Teilen der Einzelelemente.

Die Abtreppe darf eine Breite von 1,00 m nicht unterschreiten.

Der Übergang zu den angrenzenden Nachbargrundstücken ist zu berücksichtigen.

## § 8 – Grünordnung

- 8.1 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen naturnah anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten, artentsprechend zu pflegen sowie bei Abgang zu ersetzen.

Innerhalb des Sondergebietes Erholung sind mindestens 10 Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen.

Es wird empfohlen, für Bepflanzungen vorrangig die in der Anlage 1 „Vorschlagsliste Bepflanzungen im Planungsgebiet“ aufgeführten Arten zu verwenden. Bepflanzungen aller Art sowie Gehölzpflanzungen sind grundsätzlich mit standortheimischen Arten durchzuführen.

Während des Anwachsens in den ersten drei Jahren sind zu pflanzende Gehölze in Trockenperioden zu wässern

Die Verpflichtung zum Pflanzen von Bäumen trägt der der Vorhabensträger. Das Pflanzgebot gilt im Baufall als angeordnet. Die Begrünungsmaßnahmen sind in dem Jahr auszuführen, welches der Fertigstellung der Baumaßnahme folgt. Der Standort ist innerhalb des Grundstückes frei wählbar.

- 8.2 Bepflanzungen aus Nadelgehölzen, wie z. B. Thuja (Lebensbaum), Chamaecyparis (Zypressengewächse), Blau-Zedern und Picea (Fichten) sind im Planungsgebiet nicht zulässig.

### 8.3 Baumbestand:

Der vorhandene Baumbestand im Planungsgebiet ist soweit möglich zu erhalten. Für die Errichtung der Baumhäuser genutzte Bäume dürfen durch selbige nicht geschädigt werden. Eine entsprechende Nutzung ist erst nach vorheriger Begutachtung durch einen Baumsachverständigen zulässig.



Rodung oder Rückschnitte sind zulässig, soweit dies zur Gewährleistung der Verkehrssicherungspflicht notwendig ist. Im Fall der Rodung ist eine Ersatzpflanzung mit einem heimischen Laubbaum, je gerodeten Baum, als Hochstamm durchzuführen.

Während der Baumaßnahmen sind die bestehenden Bäume durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen. Abgängige Gehölze bzw. entstanden Lücken sind durch geeignete Nachpflanzungen zu ersetzen.

*Hinweis: als geeignete Schutzmaßnahmen kommen insbesondere in Betracht:*

- *Stationärer Baumschutzbretterzaun: In Vorbereitung zu den Baumaßnahmen sind stationäre Baumschutzzäune (Holzpfosten fest im Boden verankert) gemäß RAS LP an den an das Bearbeitungsgebiet angrenzenden Bäume, jeweils entlang bzw. außerhalb der Kronentraufe und ggf. entlang bautechnischer Verbauten anzulegen und während der gesamten Baumaßnahmen regelmäßig auf Unversehrtheit zu überprüfen und zu unterhalten.*
- *Stammschutz: Sollte eine Freihaltung des Kronentraufenbereichs nicht möglich sein, so ist ein Stammschutz fachgerecht herzustellen und während der gesamten Baumaßnahme zu unterhalten. Mindestanforderungen: 30 mm Brettstärke, Höhen bis 2,50 m, Wurzelüberfahrerschutz, Geovlies 3-lagig, darüber 10 cm Sandauflage und 30 cm Schotter 16/32.*
- *Grabungsarbeiten im Wurzelbereich: Bei Grabarbeiten im Wurzelbereich ist ein Wurzelvorhang gemäß RAS LP 4 und ZTV-Baumpfleger fachgerecht herzustellen.*
- *Herstellung von Versorgungstrassen im Nahbereich der Bäume: Bei Herstellung der erforderlichen Versorgungstrassen muss im Nahbereich zu erhaltender Bäume vorab eine Wurzelraumuntersuchung (z.B.: Georadar, Schürfgrube, etc.) stattfinden und entsprechend der vorgefundenen Wurzelintensität geeignete Schutzmaßnahmen erfolgen.*

#### 8.4 Artenschutz:

- Zur Vermeidung von Individuenverlusten bei brütenden Vögeln, Gelegen und noch nicht selbständigen Jungvögeln darf der Baubeginn der Erschließungsmaßnahmen des Baugebiets (Kanal, Wege und Lärmschutzwand) incl. Abtrag der Bodenvegetation und Humusschicht sowie die Entfernung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September), also erst ab Oktober bis spätestens Ende Februar, erfolgen. Im Übrigen gelten für die privaten Baumaßnahmen die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes.

*Hinweis: Ein vorzeitiger Baubeginn kann u.U. erfolgen, soweit vor Baubeginn eine örtliche Begehung der Bauffläche mit einem Sachverständigen stattgefunden hat und eine Bestätigung vorliegt, dass keine das Tötungs- oder Beeinträchtungsverbot betreffenden Sachverhalte vorliegen oder sonstige schädliche Auswirkungen durch die Baumaßnahmen zu erwarten sind. Die Entscheidung hierüber hat durch die zuständige Fachbehörde zu erfolgen und ist gesondert durch den Vorhabensträger abzustimmen.*

- Nachtbaustellen sowie Bauarbeiten während der Dämmerungszeit sind zum Schutz von Fledermäusen im Zeitraum vom 1. März bis 31. Oktober unzulässig.
- Außenbeleuchtungsanlagen im Planungsgebiet sind mit LED-Leuchtmitteln in den Farbtönen Kaltweiß bis Neutral-Warmweiß auszuführen, um die Anlockwirkung auf Insekten als Nahrungsquelle zu minimieren. Leuchtkörper und Reflektoren sind so auszurichten, dass diese vorrangig auf den Boden gerichtet sind.
- Sockel von Einfriedungen sind im Sinne der Durchlässigkeit für Kleintiere alle 10 m zu unterbrechen
- Hohe Bordsteine (> 10 cm) sind alle 20 m – 25 m abzusenken, so dass sie für Kleintiere überwindbar sind
- Bauwerke und Strukturen mit Fallenwirkung (z.B. bodengleiche Treppenabgänge, bodengleiche Lichtschächte, offene Fallrohre u.ä.) für Kleintiere (z.B. Eidechsen, Amphibien, Spitzmäuse etc.) sind zu vermeiden.
- Großflächige, spiegelnde Glas- und Fassadenflächen sind zu vermeiden. Die Fallenwirkung von Glasflächen ist durch Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder vogelabweisenden Symbolen zu minimieren. In geringer Höhe sind auch anflughemmende höhere Anpflanzungen zulässig.

### § 9 – Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Erholung an der Unteren Heid“ in der Fassung vom 09.12.2020 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- Zeichnerische Darstellung (Planblatt)
- Satzung mit Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet sowie Pflanzschema

Hinweis: die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Verordnungen, Normen (insbesondere DIN-Normen), Richtlinien und technischen Bestimmungen liegen beim Zweckverband Altmühlsee, Marktplatz 25, 91710 Gunzenhausen zur Einsichtnahme bereit und können bei Bedarf erläutert werden.

### § 10 – Rechtskraft

Dieser Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Erholung an der Unteren Heid“ i. S. d. § 30 BauGB in der Fassung vom 15.02.2021 tritt gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt: Heilsbronn, den 28.01.2020  
Zuletzt geändert am 15.02.2021

Gunzenhausen, den 01. Okt. 2021

Ingenieurbüro Christofori und Partner  
Dipl.-Ing. Jörg Bierwagen  
Architekt und Stadtplaner



Zweckverband Altmühlsee  
Karl-Heinz Fitz  
Verbandsvorsitzender / Erster Bürger-  
meister





## Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet

### Großkronige Bäume:

Spitzahorn	Acer platanoides
Rotbuche	Fagus sylvatica
Roskastanie	Aesculus hippocastanum
Weide	Salix
Winterlinde	Tilia cordata

### Kleinkronige Bäume:

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Weißdorn	Crataegus-Sorten
Speierling	Sorbus domestica
Mehlbeere	Sorbus aria
Traubenkirsche	Prunus padus
Vogelkirsche	Prunus avium
Wasserschneeball	Viburnum opulus
Heimische Obstbäume	

### Heister:

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Sandbirke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubeneiche	Quercus petraea
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata

### Sträucher:

	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
	Kornelkirsche	Cornus mas
	Hasel	Corylus avellana
	Weißdorn	Crataegus monogyna
+	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
+	Liguster	Ligustrum vulgare
	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
	Schlehe	Prunus spinosa
	Öfterblühende Strauchrose	Rosa-Sorten
	Purpur-Weide	Salix purpurea
	Korbweide	Salix viminalis
	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
	Roter Holunder	Sambucus racemosa
+	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

+ Kennzeichnung als giftige Pflanze: Vor der Verwendung an oder in der Nähe von Kinderspielplätzen, Kindergärten und -tagesstätten sowie in Hausgärten, die Kindern als Spielort dienen, wird gewarnt. (Quelle: Bekanntmachung einer Liste giftiger Pflanzenarten v. 10.03.1975 des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit)

Im Regelfall empfehlenswerte Qualität und Größen für die vorgenannten Pflanzen:

- Bäume / Hochstämme und Stammbüsche: mind. 3-4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18-20 / 20-25 cm
- Solitärsträucher: 3 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 150 / 175 / 200 cm
- Sträucher: 3 x verpflanzt, Höhe 60-100 / 100-150 cm
- Bodendeckende Gehölze: 3-9 Stück pro m<sup>2</sup>, mit Topfbällen ab 11 cm, Höhe / Breite 20-30 cm