

Der Markt Dürrwangen erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 m.W.v. 01.01.2023 (rückwirkend)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke BauNVO (BauNVO) v. 23.1.1990, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 132, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 m.W.v. 01.01.2023 (rückwirkend))
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22) geändert worden ist
- in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2010-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) geändert worden ist

folgenden

**vorhabenbezogener Bebauungsplan
für das Sondergebiet
„Kinderzoo Wille“
mit integriertem Grünordnungsplan**

als Satzung.

§ 1: Geltungsbereich

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der ausgearbeitete Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht mit den textlichen Festsetzungen. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht besteht aus der Planzeichnung, den daneben vermerkten textlichen Festsetzungen sowie der Begründung jeweils in der Fassung vom ____/20__.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Grundstücke mit den Flurnummern 114, 115, 333 und 397 der Gemarkung Haslach.

§ 2: Inkrafttreten

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht wird mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.

Markt Dürrwangen, den

Jürgen Konsolke, 1. Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zu den Festsetzungen im Planteil gelten folgende textliche Festsetzungen:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 11 und §§ 16 – 20 BauNVO)

Im Bebauungsplan wird die Art der Nutzung entsprechend den Abgrenzungen im Planteil wie folgt festgesetzt:

Sondergebiet i.S.d. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Zoo"; Der Geltungsbereich ist in unterschiedliche Zonen eingeteilt, zulässig sind jeweils folgende Nutzungen:

Die vorhandenen Gebäude in der Zone 1 haben Bestandschutz.

Zone 1 – kleine Tierhäuser, Gastronomie mit Außensitzflächen, Toilettenanlagen und sonstige Betriebsgebäude, Lagergebäude, Spielplatz und Spielgeräte, Freigehege mit kleinen Tierunterständen

Zone 2 – Tierhaus für Elefanten oder Kamele mit einer maximalen Grundfläche von 800m² sowie das dazugehörige Freigehege mit kleinen Tierunterständen

Zone 3 – kleine Tierhäuser (Streichelzoo) mit den dazugehörigen Freigehegen mit kleinen Tierunterständen, Eingangs- bzw. Kassbereich

Zone 4 – Freigehege mit kleinen Tierunterständen; die Größen ergeben sich durch die Anforderungen der jeweiligen Tierart. Weiterhin zulässig ist die Neuanlage von Wegen in wasserdurchlässiger Bauweise, Aufenthaltsplätze und bauliche Anlagen sind unzulässig.

Zone 5 – Stellplätze und die erforderlichen Erschließungsstraßen. Die Stellplätze sind in wassergebundener Bauweise herzustellen. Nebenanlagen sind nicht zulässig.

2. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 – 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil mittels Baugrenzen festgesetzt. Bauliche Anlagen dürfen diese Grenzen nicht überschreiten.

Tierunterstände, Freigehege, Nebenanlagen, Zufahrten, Umfahrungen, Einzäunungen und ähnliche Anlagenbestandteile können auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden.

3. Tierarten / maximal zulässige Anzahl

Die Anzahl der Tiere und die zulässigen Tierarten je Zone werden wie folgt begrenzt:

Zone 1: Erdmännchen, maximal 6

Zone 2: Elefanten, maximal 2 oder Kamele, maximal 6

Zone 3: Zwergrinder, maximal 2 und Zwergziegen, maximal 8

Zone 4: Ponys, maximal 30; Pferde, maximal 10; Zebras, maximal 4; Lamas und Alpakas maximal 20; Esel maximal 6

Weitere Tiere sind unzulässig.

4. Grünordnungsmaßnahmen / Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

a) Innere Durchgrünung des Planungsgebietes

Hecken

Zur Eingrünung der Parkplätze (Zone 5) wird im Westen, Süden und Norden eine dreireihige Hecke entsprechend Pflanzenauswahlliste gepflanzt (Mindestgröße: Sträucher, 2xV, h 80 – 125 cm).

Bäume

Zwischen den gegenüberliegenden Stellplatzreihen (Zone 5) werden pro 48 Stellplätze 8 Laubbäume I. Ordnung (Hochstamm, 3xv, mDb, StU 14 - 18) gemäß Sortenauswahlliste als Baumreihen gepflanzt.

Zur Gliederung der Freigehege (Zone 4) werden Bäume I. und II. Ordnung (Hochstamm, 3xv, mDb, StU 14 - 18) gemäß Sortenauswahlliste als Baumreihen und Einzelbäume gepflanzt.

Pflege-, Sicherungsmaßnahmen für Gehölze:

Um vor Verbiss zu schützen, werden die Bäume und Hecken in Zone 4 mit ausreichendem Abstand mit Weidezäunen eingezäunt.

Zusätzlich erhalten die Bäume einen Verbisschutz.

Wenn Obstbäume gepflanzt werden, erhalten diese in den ersten 8 Jahren einen Erziehungsschnitt. Danach wird im Abstand von 3-5 Jahren ein Auslichtungsschnitt durchgeführt.

b) Randeingrünung des Planungsgebietes

Zur Eingrünung der Ausläufe wird im Westen und Norden eine dreireihige Hecke entsprechend Pflanzenauswahlliste gepflanzt (Mindestgröße: Sträucher, 2xV, h 80 – 125 cm).

Durch die Gehölze im Süden ist das Planungsgebiet gut abgeschirmt.

Ein zusätzlicher negativer Einfluss auf das Landschaftsbild kann ausgeschlossen werden. Eine zusätzliche Eingrünung mit Gehölzen ist in diesem Bereich nicht erforderlich.

Pflege-, Sicherungsmaßnahmen für Gehölze:

Um vor Verbiss zu schützen, werden die Bäume und Hecken mit ausreichendem Abstand mit Weidezäunen eingezäunt.

c) Ausgleichsmaßnahme

Mesophile Hecke

Zur Eingrünung der Parkplätze nach Süden, Norden und Westen wird auf einem 10 m breiten Grünstreifen der bisher als Acker genutzt wurde auf 540 m eine dreireihige Hecke aus 1.080 Stk. heimischen Gehölzen entspr. Pflanzlisten gepflanzt. Pflanz-, Reihenabstand 1,5 m.

Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten. Im Fall eines Verlustes sind die Gehölze zu ersetzen.

Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung eines mesophilen Gebüsches (B112).

5. Pflanzenauswahllisten

Pflanzenauswahl:

3 - reihige Hecke (30 m)

Acer campestre	5 Stk	Prunus padus	2 Stk
Carpinus betulus	7 Stk	Ribes alpinum	13 Stk
Corylus avellana	5 Stk	Rosa arvensis	2 Stk
Cornus mas	3 Stk	Rosa canina	2 Stk
Cornus sanguinea	7 Stk	Crataegus monogyna	8 Stk
Sambucus nigra	3 Stk	Viburnum lantana	3 Stk

Auswahlliste: Hochstämme

(Mindestgröße: Laubbäume StU 18 – 20 cm)

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Juglans regia (Nußbaum)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Robinia pseudoacacia (Robinie) nur im Parkplatzbereich
Sorbus aria (Mehibeere)
Sorbus domestica (Speierling)
Sorbus intermedia (Schw. Mehibeere)
Tilia cordata (Winterlinde)
Obstbaumhochstämme

6. Vermeidungsmaßnahmen / Artenschutzrechtliche Festsetzungen

Festsetzungen werden im weiteren Verfahren, nach Erstellung des Artenschutzgutachtens ergänzt.

7. Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet des Schutzgebietes Haslach - Matzmannsdorf. Die in der gültigen Verordnung des Landratsamtes Ansbach vom 18.04.2018 festgelegten Ge- und Verbote sind bei allen Planungen und späteren Umsetzung zu beachten.

II. HINWEISE

1. Denkmalpflege

Archäologische Bodenfunde, die während der Bauarbeiten freigelegt oder gesichtet werden, sind nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt Ansbach als Unterer Denkmalschutzbehörde zu melden.

2. Landwirtschaft

Emissionen, vor allem Staub, Geruch oder Lärm, die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung auf den angrenzenden Flächen entstehen, sind zu dulden.

3. Grenzabstand von Pflanzen

Auf Nachbargrundstücken sind die Art. 47 - 52 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) zu beachten. Danach ist bei Pflanzung von Bäumen, Sträuchern, Hecken, Weinstöcken und Hopfenstöcken ein Abstand von 2,0 m zur Grenze des Grundstücks einzuhalten, wenn die Pflanzen höher als 2,0 m werden. Für Pflanzen mit einer Höhe bis zu 2,0 m ist ein Abstand von 0,5 m ausreichend. Gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken ist mit Bäumen von mehr als 2,0 m Höhe ein Abstand von 4,0 m einzuhalten.

4. Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches sind unterirdisch zu verlegen. Bei der Durchführung von Baupflanzungen ist zu beachten, dass die Bäume in mind. 2,50m Entfernung von Fernmeldeanlagen und von Kabeltrassen gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand im Einzelfall unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen der Fernmelde- und Versorgungsleitungen zu treffen.



Markt Dürrwangen
Landkreis Ansbach

Zeichenerklärung

- 1. Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)
 - sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Zoo" (§ 11 BauNVO)
 - Freigehegeflächen
- 2. Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze
- 3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - private Verkehrswege
 - private Stellplätze
 - Wirtschaftswege
- 4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Grünflächen
 - anzupflanzende Bäume
 - anzupflanzende Sträucher/Hecke
 - Umgrenzung Ausgleichsmaßnahme: Mesophile Hecke
- 5. Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- 6. Hinweise / nachrichtliche Übernahme
 - Flurstücksgrenzen
 - Flurstücksnummern
 - Bestehende Wohn- / Nebengebäude
 - Abgrenzung Tiergehege

Index	Art der Änderung	Datum	Bearbeiter	Prüfer
00	Vorentwurf	06.02.2024	B.Grabner	Heller
01				
02				
03				
04				

verwendete Bezugssysteme: Hauptlagesystem: Haupthöhensystem:

Ingenieurbüro Heller GmbH
Scherberg 30 | 91567 Herrndorf | Tel.: 09825/9296-0 | Fax: -50
Internet: www.h-heller.de | E-Mail: info@h-heller.de

ORTS- UND LANDSCHAFTSPLANUNG
MICHAEL SCHMIDT
LANDSCHAFTSARCHITEKT
HINDENBURGSTRASSE 11 | 91656 FEUCHTWANGEN
TEL.: 09187/933-309 | FAX: 4666
BÜRO@SCHMIDT-PLANUNG.COM
WWW.LANDSCHAFTSARCHITEKT-SCHMIDT.DE

Vorhabensbezeichnung: **vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Sondergebiet "Kinderzoo Wille" Ortsteil Haslach mit integriertem Grünordnungsplan**

Plannummer: 2023148/Bebauungsplan.PLT
Leistungsphase: Vorentwurf
Maßstab: 1:1000
Index / Datum: 06.02.2024

Vorhabensträger: Fa. Wille (Datum) Entwurfverfasser: Ingenieurbüro Heller GmbH (Datum)