



**MARKT WEIDENBACH
LANDKREIS ANSBACH**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND TEXTLICHE HINWEISE
ZUM
BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN**

„Ferienhof Weiher Schneidbach“

- ENTWURF -

FASSUNG VOM: 23.02.2026



VOGELSANG

Planungsbüro Vogelsang
Glockenhofstr. 28
90478 Nürnberg
www.vogelsang-plan.de



Landschaftsplanung Klebe
Glockenhofstr. 28
90478 Nürnberg
www.landschaftsplanung-klebe.de

IV TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhof mit Tierhaltung“ dient der Unterbringung eines Ferienhofs zur touristischen Nutzung mit Ferienwohnungen und Ferienhäusern sowie betriebsbezogene Tierhaltung und landwirtschaftliche Nutzungen.

Zulässig sind im Teilbereich 1 (SO 1):

- 12 Ferienwohnungen,
- Wohnnutzungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Stallungen und Unterstände für Klein- und Nutztiere,
- Schuppen für die Lagerung von Maschinen und sonstigen landwirtschaftlichen Produkten,
- Anlagen für Wellness (z. B. Sauna, Pool), Massage und sonstige Anwendungen für Feriengäste,
- Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Sondergebietes,
- Einrichtungen zur Freizeitgestaltung der Feriengäste,
- Sanitäranlagen für Besucher und Personal,
- Zufahrten, Hofflächen, Stellplätze und Garagen.

Zulässig sind im Teilbereich 2 (SO 2):

- 8 Ferienhäuser,
- 12 Ferienwohnungen,
- Hofcafé mit maximal 60 Sitzplätzen,
- Hofladen mit einer Verkaufsfläche von maximal 400 m²,
- Anlagen für Wellness (z. B. Sauna, Pool), Massage und sonstige Anwendungen für Feriengäste,
- Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Sondergebietes,
- Einrichtungen zur Freizeitgestaltung für Feriengäste,
- Sanitäranlagen für Feriengäste und Personal,
- Zufahrten, Hofflächen, Stellplätze und Garagen.

1.2 Das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO wird wie folgt festgesetzt.

Im WA sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im WA sind - ausnahmsweise - zulässig:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Im WA sind nicht - auch nicht ausnahmsweise - zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Schank- und Speisewirtschaften

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

- 2.1 Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die auf dem Planblatt festgesetzten Werte.
- 2.2 Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.
- 2.3 Gemäß § 21a Abs. 4 BauNVO werden Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze nicht auf die zulässige Geschossfläche (GF) angerechnet. Ausgenommen von dieser Regelung sind Nebenanlagen, die Aufenthaltsräume enthalten oder der Beherbergung von Gästen dienen; diese sind vollumfänglich auf die Geschossfläche anzurechnen.

3 Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage (§ 9 Abs. 3 und Abs. 4 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

- 3.1 Als zulässige Höhe der baulichen Anlagen gelten die auf dem Planblatt festgesetzten Firsthöhen oder Gebäudeoberkanten über der Fußbodenoberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKF).
- 3.2 Als Firsthöhe (FH) gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur obersten Kante des Daches. Bei Flachdächern und Pultdächern gilt die Attika als oberste Kante des Daches (Gebäudeoberkante – OK).

4 Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. Art. 6 BayBO)

Die Baugrenzen beinhalten grundsätzlich keine Abstandsflächenregelung. Es sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten.

5 Fläche für betriebsbezogene Tierhaltung und Nebengebäude (außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO und Art. 81 BayBO)

- 5.1 In der festgesetzten Fläche sind zulässig:
- Gebäude und Anlagen zur Unterbringung von Klein- und Nutztieren,
 - Schuppen und einfache Gebäude zur Lagerung von Futtermitteln, Einstreu, Geräten und Betriebsmaterialien,

- sonstige dem Ferienhof dienende Nebengebäude.

Die Nutzung ist ausschließlich im Zusammenhang mit dem Betrieb des Ferienhofes zulässig. Eine Nutzung zu dauerhaften Wohnzwecken ist ausgeschlossen.

5.2 Für die nach 6.1 zulässigen Gebäude und Anlagen sind folgende Dachformen und -neigungen zulässig:

- Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 25° und einer Firsthöhe von 10 m
- Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 10° und eine Gebäudeoberkante (OK) von 7 m
- Pultdächer einer Dachneigung von maximal 15° und eine Gebäudeoberkante (OK) von 8,5 m

**6 Stellplätze / Zufahrten / Wege
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO und Art. 81 BayBO)**

- 6.1 KFZ-Stellplätze und deren Zufahrten sind im Sondergebiet ausschließlich in den dafür im Planblatt festgesetzten Flächen zulässig.
- 6.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind KFZ-Stellplätze und deren Zufahrten auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.
- 6.3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Zufahrten, Stellplätze, Wege und befestigte Aufenthaltsbereiche mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (z.B. Drainpflaster, Sickersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine). Das Material für die Tragschicht unter den versickerungsfähigen Belägen ist so zu wählen, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist. Davon ausgenommen sind Flächen für den landwirtschaftlichen Schwerlastverkehr im SO.

**7 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**

Sämtliche neu zu errichtenden Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches sind unterirdisch zu verlegen.

**8 Dächer und Dachaufbauten
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)**

- 8.1 Bei der Errichtung von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung solarer Energie sowie von Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung auf Flachdächern sind diese um das Maß ihrer Höhe von der äußeren Gebäudekante zurückzusetzen und dürfen die Oberkante der Dachhaut um maximal 1 m überschreiten.
- 8.2 Bei Errichtung von Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung auf Satteldächern sind diese in gleicher Neigung wie das Dach zu installieren bzw. in die Dachfläche zu integrieren.

**9 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)**

Entlang der Außengrenzen des SO und des WA sind Stützmauern und Gabionenzwände unzulässig.

10 Anpflanzen, Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

- 10.1 Im gesamten Geltungsbereich sind sämtliche festgesetzten Anpflanzungen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängigkeit eines festgesetzten Baumes oder Strauches ist dieser durch einen standortgerechten Baum oder Strauch zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist am gleichen Ort vorzunehmen.
- 10.2 Für sämtliche zeichnerisch festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sowie für die Nachpflanzungen nach 11.1, 11.3 und 11.4 sind Arten aus der Pflanzenliste in der Begründung zu verwenden.
- 10.3 Innerhalb der Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind alle vorhandenen Laubbäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten. Dazu sind sämtliche zum Schutz der Gehölze erforderlichen baubegleitenden Maßnahmen zu treffen. Bei Abgängigkeit von Bäumen innerhalb dieser Flächen sind diese durch standortgerechte Laubbäume der Wuchsklasse I oder II zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist standortnah, max. 5 m vom jeweiligen Bestandsgehölz entfernt, vorzunehmen.
- 10.4 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit durch einen standortgerechten Laubbaum der Wuchsklasse I oder II zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist standortnah, max. 5 m vom Bestandsbaum entfernt, vorzunehmen.
- 10.5 Die zeichnerisch festgesetzten Bäume mit Standortbindung dürfen nur entlang der Außengrenzen des SO bzw. WA verschoben werden. Die Anzahl der dargestellten Bäume darf nicht unterschritten werden.
- 10.6 Die Standorte der zeichnerisch festgesetzten Bäume ohne Standortbindung dürfen innerhalb der jeweiligen Teilfläche (d.h. SO1, SO2, WA, private Grünfläche) frei gewählt werden. Die Anzahl der dargestellten Bäume darf nicht unterschritten werden.
- 10.7 Mindestpflanzgrößen für sämtliche textlich oder zeichnerisch festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind:
 Bäume Wuchsklasse I: Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm
 Bäume Wuchsklasse II: Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, bei Obstbäumen Stammumfang 12-14 cm, bei sonstigen Bäumen Stammumfang 18-20 cm
 Sträucher: vStr, mind 3 Triebe, Höhe 60-100 cm.

11 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a und 6 BauGB)

- 11.1 Den zu erwartenden Eingriffen auf den Flurstücken Nr. 650 und 650/1 (beide Gemarkung Leidendorf) werden nach § 9 Abs. 1a BauGB Ausgleichsmaßnahmen auf den Flächen A1, A2 und A3 innerhalb des Geltungsbereichs Teil A zugeordnet:
 A1: 2 Teilflächen des Flurstücks Nr. 650/1 (Gemarkung Leidendorf)
 Entwicklungsziel: Mesophiles Gebüsch/ Hecke (BayKompV-Biototyp: B112)
 Flächengrößen (2 Teilflächen): 198 m² und 686 m², insgesamt 884 m²
 WP-Gewinn: 5.980 BayKompV-Wertpunkte
 Maßnahmen: Pflanzung einer 10 m breiten, mindestens 4-reihigen Hecke mit autochthonen Gehölzen

 A2: Teilfläche des Flurstücks Nr. 650/1 (Gemarkung Leidendorf)
 Entwicklungsziel: Mesophiles Gebüsch/ Hecke (BayKompV-Biototyp: B112)

Flächengröße: 1.536 m²

WP-Gewinn: 7.680 BayKompV-Wertpunkte

Maßnahmen: Pflanzung einer 5,6 m breiten, mindestens 3-reihigen Hecke mit autochthonen Gehölzen

A3: Teilflächen des Flurstücks Nr. 650/1 (Gemarkung Leidendorf)

Entwicklungsziel: Standortgerechte Einzelbäume (BayKompV-Biototyp: B313)

Flächengröße: 792 m²

WP-Gewinn: 4.752 BayKompV-Wertpunkte

Maßnahmen: Pflanzung von 18 Obstbaum-Hochstämmen

- 11.2 Den zu erwartenden Eingriffen auf den Flurstücken Nr. 650 und 650/1 (beide Gemarkung Leidendorf) werden nach § 9 Abs. 1a BauGB Ausgleichsmaßnahmen auf der Fläche A4 auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 554 (Gemarkung Leidendorf) mit einer Flächengröße von 556 m² innerhalb des Geltungsbereichs Teil B (externe Ausgleichsfläche) zugeordnet:

Externe Ausgleichsfläche A4

Teilfläche des Flurstücks Nr. 554 (Gemarkung Leidendorf)

Entwicklungsziel: Streuobstbestände in Komplex mit artenreichem Extensivgrünland (BayKompV-Biototyp: B441),

Flächengröße: 556 m²

WP-Gewinn: 4.448 BayKompV-Wertpunkte

Maßnahmen: Pflanzung von 5 Obstbaum-Hochstämmen in Reihe mit 12 m Pflanzabstand, falls Ansaat von offenem Boden notwendig wird, ist Saatgut aus dem Produktionsraum 7, Süddeutsches Berg- und Hügelland bzw. dem Ursprungsgebiet 12 mit mindestens 30 % Kräuteranteil zu verwenden (z.B. Rieger-Hofmann Nr. 1 Blumenwiese 2025 Ursprungsgebiet (UG) 12 Fränkisches Hügelland und angrenzende)
Pflege: 2 bis 3 malige Mahd in den ersten 2 Jahren ab Anfang Juli;
Ab dem 3. Jahr: 1 bis 2 malige Mahd ab Anfang Juli mit Abtransport des Mähgutes, keine Mulchmahd, Verzicht auf Düngereintrag und den Einsatz von Pestiziden

- 11.3 Zur Vermeidung von Vogelschlag sind bei Fassaden, die einen Anteil an frei sichtbarer Glasfläche von über 75 % aufweisen, die Glasflächen aus Glas mit hoch wirksamer Markierung, Drahtglas oder mattiertem Glas auszubilden bzw. vergleichbar wirksame Maßnahmen vorzusehen.
- 11.4 Außenanlagen sind mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zu beleuchten. Eine Außenbeleuchtung ist auf die zwingend notwendig zu beleuchtenden Bereiche zu begrenzen. Es ist auf eine möglichst geringe Leuchtdichte zu achten. Zulässig sind Lampen mit einem Spektrum von mindestens 540 nm und/oder einer korrelierten Farbtemperatur CCT von maximal 2.700 Kelvin, welche blaue Lichtanteile (v.a. UV-Licht) vermeiden. Es sind nur geschlossene Lampen ohne Fallenwirkung zulässig.
- 11.5 Außenbeleuchtungsanlagen sind so zu gestalten, anzuordnen und abzuschirmen, dass eine direkte Einstrahlung auf die Fenster benachbarter Wohngebäude sowie eine Blendung auf den Nachbargrundstücken vermieden wird. Es dürfen nur Leuchten verwendet werden, die das Licht gezielt nach unten auf die zu beleuchtende Fläche lenken und seitlich sowie nach oben vollständig abgeschirmt sind.

VI TEXTLICHE HINWEISE

1. Bodendenkmäler / Bodenbeprobung / Altlasten

Alle Beobachtungen und Funde (z.B. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Bei Bodenbeprobungen ist das LfU- Merkblatt "Beprobung von Boden und Bauschutt" zu berücksichtigen.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde, das Landratsamt Ansbach, zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

2. Immissionen

Immissionen, die bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der in der Nähe befindlichen landwirtschaftlichen Betriebe und der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen entstehen, sind zu dulden.

3. Leitungsabstände / Leitungsschutz

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen sind das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, und das DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ zu beachten.

Zwischen Baumpflanzungen und bestehenden Leitungen / Fernmeldeanlagen sowie zwischen zu erhaltenden oder zu pflanzenden Bäumen und geplanten Leitungen / Fernmeldeanlagen muss ein Mindestabstand von 2,50 m vorgesehen werden. Bei Unterschreitungen sind entsprechende Schutzmaßnahmen vom Veranlasser vorzusehen.

4. Wasser / Grundwasser

Bei der Erschließung des Baugebiets ist darauf zu achten, dass jederzeit genügend Trink-, Betriebs- und Löschwasser in ausreichender Qualität, Quantität und ausreichend Druck zur Verfügung steht. Die einschlägigen DVGW Arbeits- bzw. Merkblätter sind zu beachten.

Permanente Grundwasserabsenkungen sind nicht zulässig.

Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 BayWG.

Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung sind die geltenden DWA-Merkblätter M 153, DWA-A/M 102, DWA-M 158 und DWA-A 138 zu beachten.

Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers (Weiße Wanne mit druckwasserdichten Fenstern) oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden. Grundstücksentwässerungsanlagen

(dazu zählen auch Kleinkläranlagen) sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten.

5. Bodenschutz

Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes -BBodSchG- sowie die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung -BBodSchV- und auf §202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) wird hingewiesen. Demnach ist anfallender humoser Oberboden vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

Der humose Oberboden ist daher zu Beginn der Arbeiten abzutragen, sachgerecht zwischenzulagern und einer Wiederverwertung zuzuführen. Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist möglichst wiederzuverwerten. Weiterhin sind Bauarbeiten bodenschonend auszuführen und die gültigen Regelwerke und Normen (u.a. DIN 19371) zu berücksichtigen.

6. Erzeugung erneuerbarer Energien

In Bezug auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG) sollten technische Anlagen zur Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung errichtet werden.

Nürnberg, 23.02.2026
Planungsbüro Vogelsang und Landschaftsplanung Klebe
in Zusammenarbeit mit dem Markt Weidenbach