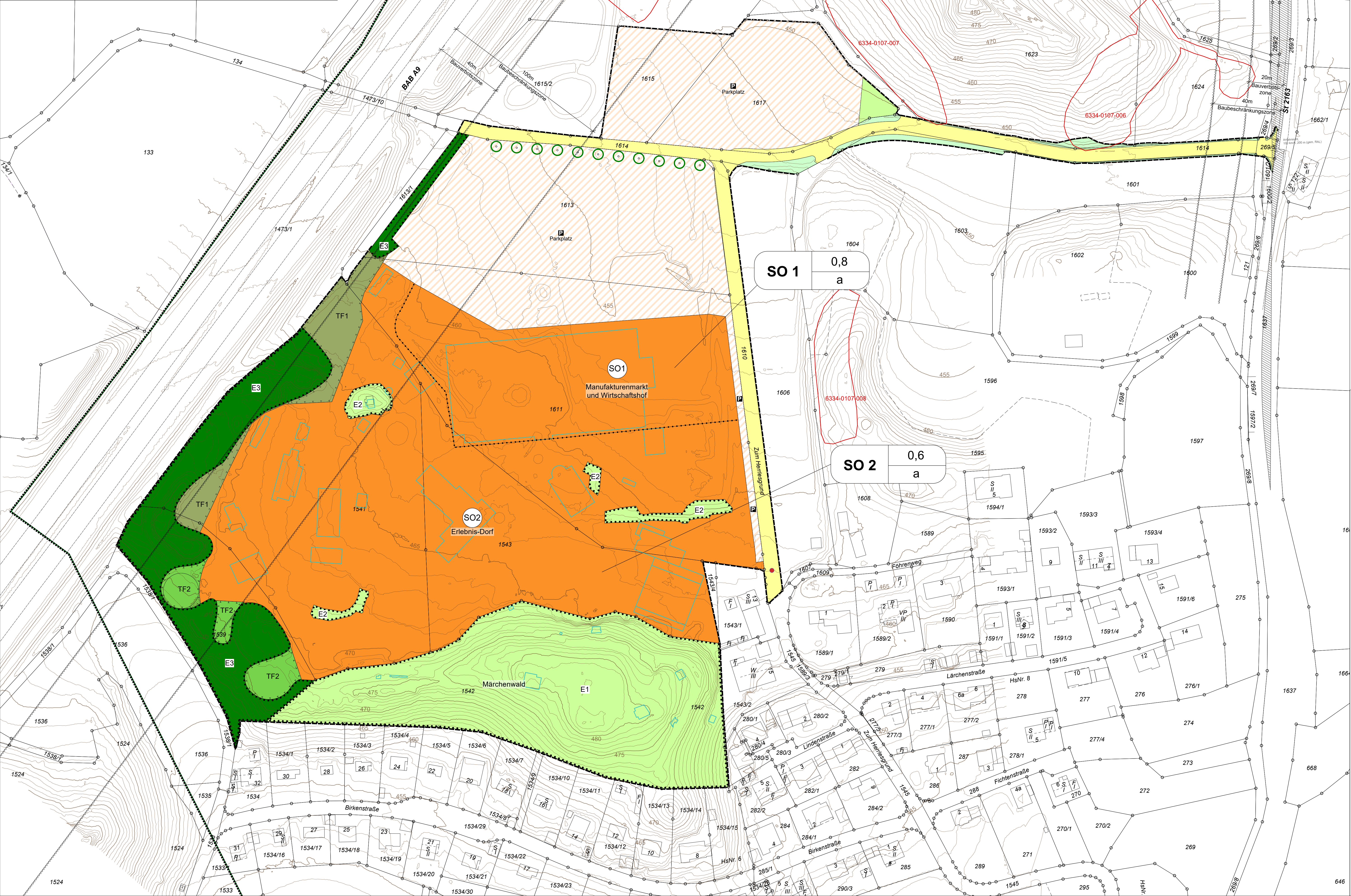


Der Markt Plech erlässt aufgrund der §§ 9, 10 Abs. 1 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan "Freizeitpark/Erlebnis-Dorf Spitzleite" in der Fassung vom als Satzung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus der Planzeichnung einschließlich der Festsetzungen durch Planzeichen (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teile B und C).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit dem mit dem Vorhabenträger abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan sächlich und räumlich identisch. Beide Pläne sind in dieser Planrunde vereinigt.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan werden die Begründung und der Umweltbericht in der Fassung vom beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein.



A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
- SO Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung "Freizeitpark/Erlebnisdorf"
2. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Parkfläche
- Verkehrsbegleitgrün
3. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Private Grünfläche
- Pflanzgebot Laubbäume (nicht standortgebunden)
4. Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für Pflanzungen und Erhaltungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 26 BauGB, § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)
- Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)
- Teilfläche 1: artenreiche magere Säume
- Teilfläche 2: Kalkbuchenwald
- Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Vegetationsbeständen (Waldgesellschaft)
- Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Vegetationsbeständen (Gehölze, Felsen)
- Flächen zum Erhalt von Vegetationsbeständen (Gehölze, Säume)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Bauverbotszone)
- Sichtdreieck (Anfahrtsicht)
- Nutzungsschablone
- Art der baulichen Nutzung
- Grundflächenzahl (GRZ)
- Bauweise
- Hinweise
- 57 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummer)
- SO Höhen in m ü. NN
- Landesschutzgebiet (LSG)
- Biotope der bay. Biotopkartierung (mit Nummer)
- vorhandene Gebäude (außerhalb des Geltungsbereichs)
- geplanter Poller
- im Geltungsbereich geplante/vorhandene bauliche Anlagen

Markt Plech - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Freizeitpark/Erlebnis-Dorf

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
- 1.1 Sonstiges Sondergebiet Freizeitpark (§ 11 BauNVO)
- Zweckbestimmung: Freizeitpark/Erlebnis-Dorf
- SO 1: Manufakturmarkt, Wirtschaftshof
- SO 2: Erlebnis-Dorf
- Zulässig sind ausschließlich der Zweckbestimmung der Sondergebiete dienende Anlagen, insbesondere Schau-Manufakturen, Themenshops, Fahrgeschäfte u.ä., Spielbereiche, Ausstellungsgebäude, gastronomische Einrichtungen, Beherbergungsanlagen mit bis zu 300 Betten, betriebsbezogenes Wohnen, Büro- und Verwaltungsgebäude, Lagerhallen, dem Freizeitangebot dienende Anlagen für die Haltung von Haus- und Nutztieren und für das Gelegenheitsreiten
- Auf Verkaufsfächen (VKF) von bis zu 3.500 m² sind insbesondere aber nicht ausschließlich folgende Sortimente zulässig:
- Nahrungs- und Genussmittelspezialitäten
 - Fremdenbezogene Gebäude und sonstige bauliche Anlagen
 - Kunstgewerbliche Keramik
 - Geschenkartikel und Bücher
 - Einrichtungsgegenstände, Haus und Heimtextilien Haushaltsgegenstände
 - Pflanzen und Gartensartikel
 - Souvenirs
 - Spielwaren
 - Kosmetik
 - „Merchandise“ (themenbezogene Sortimente zu den Attraktionen z.B. zur Erdbeere)
- Lebensmittelsortimente sind auf einer max. VKF von 1.200 qm zulässig.
- 1.2 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 2 BauNVO)
- Ausnahme: zulässig sind Ver- und Entsorgungsanlagen (Trafostationen, Löschwasserbehälter, Pumpenstationen u.ä.)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
- SO 1: 0,8 / SO 2: 0,6
- 2.2 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- Die maximale Höhe (H) der Gebäude beträgt 16 m.
- Gemessen wird von der vorhandenen Geländeoberkante am höchsten Schnittpunkt des Gebäudes mit dem Gelände bis zum höchsten Punkt der Gebäude.
- Von der festgesetzten zulässigen Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen darf abgewichen werden:
- durch die Errichtung von untergeordneten, technisch bedingten Aufbauten wie z. B. Be- und Entlüftungsanlagen um max. 5 m
 - durch die Errichtung von Anlagen für Solarenergie und dekorative Dachelemente, z. B. Turmspitzen oder Flaggenmasten um maximal 3 m
 - durch bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind (u.ä. Schaukeln, Fahrgeschäfte, Spieleinrichtungen, Rutschröhren und andere Attraktionen) um maximal 15 m.

6. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- (1) Die Fenster schutzbedürftiger Räume entsprechend DIN 4109 (2018), an denen die schall-technischen Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten sind, sind an den der Bundesautobahn A 7 abgewandten Fassadenseiten der Bebauung anzuordnen. Von dem Verkehrsweg abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Verkehrs-achse und Außenwand mehr als 100 Grad beträgt.
- (2) Ist eine solche Grundrissorientierung nach Punkt (1) nicht möglich, sind für die schutzbedürftigen Räume (sofern als Schlafraum genutzt), besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung umzusetzen. Damit muss eine Schallpegeldifferenz erreicht werden, die sicherstellt, dass nachts ein Innenraumpegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird.
- (3) Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß (R_{w,ges}) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1 (2018) zu ermitteln ist:
- R_{w, ges} = La - K_{Raum}
- mit La = maßgeblicher Außenlärmpegel mit K_{Raum} = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen = 35 dB für Büroräume und Ähnliches.
- Hinweis: Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels La erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.5.3 gemäß DIN 4109-2 (2018). Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (La) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens, Bericht Nr. 2130-24-AA-25-PB002 vom 08.12.2025 der SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH Hartmannsdorf abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.
7. Sonstige Festsetzungen
- 7.1 Maßnahmen zur Solarnutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
- Photovoltaik-Module auf den nutzbaren Dachflächen sind zulässig.
- 7.2 Sichtdreiecke an der Staatsstraße
- Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden: Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten.

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

- 3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- In der abweichenden Bauweise sind Einzelgebäude in offener Bauweise mit einer Länge über 50 m zulässig.
- 3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 und 5 BauNVO)
- Die überbaubare Grundfläche ist mit der Grenze des Sondergebiets identisch.
4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- 4.1 Private Grünflächen - Zweckbestimmung Märchenwald
- Die privaten Grünflächen sind naturnah zu entwickeln. Die Waldgesellschaft ist im Wesentlichen zu erhalten (siehe B.5.5).
- Innerhalb der privaten Grünflächen Zweckbestimmung Märchenwald sind die im Folgenden genannten Anlagen im Wesentlichen auf den bestehenden Standorten zulässig:
- Wege als Erdwege oder in wassergebundenen Bauweise, bis zu 3 m breit
 - Fremdenbezogene Gebäude und sonstige bauliche Anlagen
 - Sonstige Ausstellungsstücke mit Punktfundamenten
 - Geschenkartikel und Bücher
 - Spielplatz bzw. Spielstationen
 - Beschleunigung und Leitsystem ggf. Zäune zur Besucherlenkung
 - Sitzplätze, teils bedacht
5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nm 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- 5.1 Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs
- TF 1: Entwicklungsziel artenreiche magere Säume (1.400 qm)
- Maßnahmen: Entfernung von baulichen Anlagen und Ablagerungen etc., Schaffung magerer Standortverhältnisse, Selbstbegrünung
- Pflege: gel. Mahd mit Mähgutentfernung alle 1-2 Jahre ab August
- TF 2: Entwicklungsziel Kalkbuchenwald/Waldmantel (2.336 qm)
- Maßnahmen: Pflanzung standortheimischer Laubwald (Kalkbuchenwald) gem. Artenliste in der Begründung
- Pflege: Entfernung standortfremder Gehölze
- 5.2 Zuordnung von externen Ausgleichsflächen
- Dem Eingriff durch die geplanten Anlagen werden folgende Grundstücke als externe Ausgleichsflächen zugeordnet:
- Fl.Nr. 1619, Gmkp. Glnk, Fläch. 11.473 qm
- Entwicklungsziel: Artenreiches Extensivgrünland, Kalkmagerrasen, Lesesteinhaufen
- Maßnahmen: bereits hergestellt (siehe Begründung)
- Fl.Nr. 1656, Gmkp. Glnk, Fläch. 16.587 qm
- Entwicklungsziel: Streuobstwiese
- Maßnahmen: Okokonto, bereits hergestellt (siehe Begründung)
- Fl.Nr. 1727, Gmkp. Kirchenbirkig, 15.977 qm
- Entwicklungsziel: Artenreiches Extensivgrünland,
- Maßnahmen: Okokonto, bereits hergestellt (siehe Begründung)

C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art 81 BayBO)

1. Einfriedung
- Einfriedungen sind mit Maschendraht, Drahtgeflecht, Drahtgitterzäunen, Holz, Mauerwerk oder Fels zulässig. Max. Zaunhöhe 3,5 m. Die Zäune sind so zu errichten, dass ein Durchsicht für Kleintiere möglich ist.
2. Werbeanlagen
- Innerhalb der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung oder dem SO 2, nicht aber innerhalb der Bauverbotszone der BAB, ist maximal ein Werbeflyer bzw. ein Turm auf einer Grundfläche von 100 m² bis zu einer Höhe von maximal 30 m über der Höhe des vorhandenen Geländes zulässig.
3. Ein Überstellen der Parkplätze mit Photovoltaik-Modulen ist zulässig.
- Hinweis: Eine Blendung von Verkehrsteilnehmern der BAB 9 muß ausgeschlossen sein.

D. Allgemeine Vorschriften

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit dem mit dem Vorhabenträger abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan identisch.

E. Hinweise

1. Grenzabstände bei Bepflanzungen
- Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten: Gehölze bis zu 2,0 m Höhe - mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze Gehölze über 2,0 m Höhe - mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze
2. Denkmalpflege
- Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.
- Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.

- Fl.Nr. 1037 und 1049, Gmkp. Mengersdorf, 28.943 qm
- Entwicklungsziel: Artenreiches Extensivgrünland (beweidet)
- Maßnahmen: Okokonto, bereits abgenommen (siehe Begründung)
- Die genaue Beschreibung und Pflege der Ausgleichsmaßnahmen ist der Begründung zu entnehmen.
- 5.3 CEF-Maßnahmen
- Folgende CEF-Maßnahmen werden dem Bebauungsplan zugeordnet. Die Maßnahmen sind teils komplex, die ausführlichen Erläuterungen in der Sap vom 13.1.2028 sind deshalb Teil der Festsetzung. Mehrere Maßnahmen sind zudem bereits umgesetzt.
- CEF 1 - Ersatzpflanzung von Gehölzen
- CEF 2 a - Ersatzhabitat Reptilien/ Zauendeckse
- CEF 2 b - Ersatzhabitat Thymian-Aneisen-Stäuel
- CEF 3 a - Schutzbereich Amphibien/ Kammolch
- CEF 3 b - Schutzbereich. Kompensation - Spanische Fliege
- CEF 4 - Ersatznischen für Höhlenbrüter, Nischen/ Halbhöhlenbrüter
- CEF 5 - Installation von Fledermauskastenvierern
- CEF 6 - Erhalt und Optimierung eines Fledermaus-Winterquartiers
- FC S1 - Anbringung von Ersatzquartieren für gebäudegebundene Fledermausarten an neu zu errichtenden Gebäuden
- 5.4 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
- V1 - Bauzeitenregelung (V1 a Brutvögel, V1 b Reptilien/ Fledermäuse)
- V2 - Erhalt von Gehölzen
- V3 - Fang- und Umsiedlung von Reptilien
- V4 - Schutzzäunung der Ersatzfläche für Reptilien
- V5 - Schutzzäunung, Vergrümmungsmahd der Eingriffsfäche
- V6 - Schutzzäunung Gewässer Nr. 1 (Hauptflächengewässer Kammolch)
- V7 - Verfüllung Gewässer Nr. 2 (Erdhaushub/ Viehränke)
- V8 - Besatzkontrolle potentieller Quartierstrukturen vor Fällung von Bäumen u. Rückbau von Gebäuden
- V9 - Verschluss von Quartierstrukturen Vergrümmungsmaßnahmen
- 5.5 Flächen mit Bindungen zum Erhalt von Vegetationsbeständen
- Im Bereich der Fläche E1 ist die Waldgesellschaft zu erhalten. Die unter B.4.1 genannten zulässigen Nutzungen sind unter Schonung naturnaher Bereiche unterzubringen. Altbäume (sofern mit der Verkehrssicherung vereinbar) sind grundsätzlich zu erhalten. Im Bereich der Flächen E2 sind die Gehölzbestände und mageren Gras-Krautsäume zu erhalten. Zulässig sind Maßnahmen der Verkehrssicherung und zur Entnahme standortfremder Gehölze sowie die weitere Nutzung der bestehenden Kapelle einschl. Zuwegung.
- 5.6 Minimierung der Versiegelung
- Vo mit dem Nutzungszweck und dem Grundwasserschutz vereinbar, insbesondere im Bereich untergeordneter Stellplätze, Rundwege etc., sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden (Schotter, Schotterrasen, Rasenpflaster).
- 5.7 Außenbeleuchtung ist nur in insektenfreundlicher Weise zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt. Die Auslegung wurde eine Woche vorher bekannt gemacht.
6. Der Markt hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- (Siegel) Markt Plech, den
- Karlheinz Escher
Erster Bürgermeister
7. Ausgefertigt
- (Siegel) Markt Plech, den
- Karlheinz Escher
Erster Bürgermeister
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Markt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
- (Siegel) Markt Plech, den
- Karlheinz Escher
Erster Bürgermeister



Entwurf

Markt Plech

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan "Freizeitpark/Erlebnis-Dorf Spitzleite"

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / lb

datum: 02.02.2026 ergänzt:

TEAM 4

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH

90491 nürnberg oedenberger str. 65 telefon 0 9 1 1 / 3 9 3 5 7 - 0

www.team4-planung.de info@team4-planung.de