

# STADT HEIDECK



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN  
MIT VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN  
FÜR DAS

## **SONDERGEBIET „GARTEN- UND LANDSCHAFTSBAU (BETRIEB, BÜRO UND WOHNEN)“**

IM ORTSTEIL SELINGSTADT

## SATZUNG

Vorentwurf i. d. F. vom 08.10.2024

**KLOS**  
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung  
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten  
Alte Rathausgasse 6  
91174 Spalt  
www.ib-klos.de

Fon: 09175 / 7970 - 0  
Fax: 09175 / 7970 - 50  
Email: info@ib-klos.de

Die Stadt Heideck im Landkreis Roth beschließt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in der jeweiligen zum Zeitpunkt der Beteiligung der Öffentlichkeit geltenden Fassung, die folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan für das

## **Sondergebiet „Garten- und Landschaftsbau (Betrieb, Büro und Wohnen)“ im Ortsteil Selingstadt**

per Satzungsbeschluss am \_\_\_\_\_.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke mit der Fl.-Nr. 128/1, 129/1 (Teilfläche), 129/3 (Teilfläche) und 168 (Teilfläche), Gemarkung Selingstadt, Stadt Heideck, Landkreis Roth.

Der Geltungsbereich beinhaltet zwei Teilflächen und ergibt sich aus der im Planblatt dargestellten Geltungsbereichsgrenze. Die Größe des Haupt-Geltungsbereichs beträgt ca. 0,606 ha, die Größe des separaten Geltungsbereichs für die Ausgleichsmaßnahme A2 beträgt ca. 0,039 ha.

### **§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Bestandteile des Bebauungsplans für das Sondergebiet „Garten- und Landschaftsbau (Betrieb, Büro und Wohnen)“ im Ortsteil Selingstadt sind das vom Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG, Spalt, am 08.10.2024 ausgearbeitete und letztmalig am \_\_\_\_\_ geänderte Planblatt sowie die dieser Satzung nachfolgenden textlichen Festsetzungen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Grünordnungsplan sind in den Bebauungsplan integriert. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit Umweltbericht beigefügt.

### **§ 3 Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Heideck, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Ralf Beyer, Erster Bürgermeister

**Bebauungsplan für das Sondergebiet  
„Garten- und Landschaftsbau (Betrieb, Büro und Wohnen)“ im OT Selingstadt  
Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften**

## **1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

Innerhalb des Geltungsbereiches wird ein sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Garten- und Landschaftsbau (Betrieb, Büro und Wohnen)“ festgesetzt.

Innerhalb des Sondergebietes ist ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb mit allen für dessen Betrieb und Nutzungszweck notwendigen Gebäuden und Räumen, sowie Betriebs-, Anbau- und Lagerflächen zulässig. Dies sind insbesondere Gewächshäuser, Büroräume, Ausstellungsflächen, Maschinen- und Lagerhallen, Lager- und Schüttgutflächen und ähnliches.

Zulässig ist außerdem ein Wohngebäude mit maximal zwei Wohneinheiten.

### **1.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung**

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und dem weiter festgesetzten Maß der baulichen Nutzung im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

### **1.3 Bauweise**

Für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs wird die offene Bauweise festgesetzt. Lediglich im Baufenster „Lager- und Schüttgutflächen“ wird die geschlossene Bauweise mit zulässiger Grenzbebauung festgesetzt.

### **1.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden anhand der im Planblatt dargestellten Baugrenzen festgesetzt.

Die Tiefe der Abstandsflächen wird entsprechend der Regelung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 für Gewerbe- und Industriegebiete mit 0,2 H, mindestens 3 m, festgesetzt.

### **1.5 Nebenanlagen**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb des festgesetzten Sondergebiets auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **1.6 Regenwassernutzung**

Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist in geeigneten Behältern zu sammeln und für die Garten- und Pflanzenbewässerung zu verwenden. Es ist ein Auffangvolumen von mindestens 1,5 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> Dachfläche herzustellen.

Überschüssiges Regenwasser aus dem Behälterüberlauf ist vor Ort zu versickern (siehe Ziff. 1.7).

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bau von Zisternen und sogenannten Grauwass-

seranlagen gemäß § 13 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dem Gesundheitsamt und dem Wasserversorger zu melden ist. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden.

### **1.7 Niederschlagswasserversickerung**

Das im Planungsgebiet anfallende, nicht zu Bewässerungszwecken zurückgehaltene, Niederschlagswasser ist vor Ort auf privatem Grund über die belebte Oberbodenzone in den Untergrund zu versickern.

Für die Versickerung des Niederschlagswassers mit Einleitung in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Hierfür ist im Rahmen des Bauantrags eine qualifizierte Entwässerungsplanung unter Berücksichtigung des einschlägigen technischen Regelwerks (DWA - Merk- und Arbeitsblätter) vorzulegen.

## **2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

### **2.1 First- und Wandhöhe**

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) beträgt 10,00 m.

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) beträgt 6,50 m.

Bezugspunkt ist jeweils die natürliche Geländeoberfläche. Die Wandhöhe ist definiert als das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

### **2.2 Dachform und -neigung**

Zulässig sind Flachdächer und Satteldächer.

Die maximale Dachneigung beträgt 5° für Flachdächer und 45° für Satteldächer.

### **2.3 Dacheindeckung und -farbe**

Satteldächer sind mit Dachziegeln, -steinen oder -platten in roten, rotbraunen oder braunen Farbtönen oder als Glasdach (Gewächshaus) zulässig.

Flachdächer sind mit einer Dachbegrünung zu versehen.

### **2.4 Werbeanlagen**

Werbeanlagen am Gebäude dürfen nicht über den First des Daches bzw. die OK Attika herausragen.

Freistehende Werbeanlagen (Fahnenmasten, Pylone etc.) dürfen eine Höhe von 10,00 m ab Geländeoberfläche nicht überschreiten.

Angestrahlte und selbstleuchtende Werbeanlagen dürfen in der Zeit 22.00 bis 6.00 Uhr nicht betrieben bzw. beleuchtet werden.

### **2.5 Geländemodellierung, Böschungen**

Geländeauffüllungen und Abgrabungen sowie die hierdurch entstehenden Böschungen bzw. Stützmauern dürfen eine Höhe von maximal 1,50 m, gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche, nicht überschreiten.

Auf den festgesetzten Grünflächen sind Stützmauern unzulässig; eventuelle Höhenunterschiede sind hier mittels Böschungen auszugleichen.

### **3 Grünordnerische Festsetzungen**

#### **3.1 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern**

Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind Bäume und Sträucher in Art und Qualität gemäß den Festsetzungen der nachfolgenden Pflanzgebote zu pflanzen. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

##### **Erhaltungsgebot für bestehende Hecke auf privaten Flächen**

Die bestehende Hecke am südlichen Rand des Geltungsbereichs ist, einschließlich der Esche am südöstlichen Rand, in ihrem Bestand langfristig zu sichern und zu erhalten und in die gemäß Pflanzgebot A neu zu pflanzende Hecke zu integrieren. Rückschnitte im Rahmen der Gehölzpflege und Verkehrssicherung sind zulässig. Diese sind außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28./29.02. des Jahres durchzuführen.

Während angrenzender Bautätigkeiten ist die Hecke vor Beeinträchtigungen nach DIN 18920 bzw. den Richtlinien für die Anlage von Straßen – Teil 4 (RAS-LP 4) zu schützen. Verdichtungen und Ablagerungen im Wurzel-/Traufbereich sind zu unterlassen.

##### **Pflanzgebot A – Heckenpflanzung mit Standortbindung auf privaten Flächen**

Am südlichen und am nordwestlichen Rand des Geltungsbereichs ist gemäß Planzeichnung eine mindestens dreireihige gemischte, freiwachsende Hecke aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu pflanzen. Die Bestandshecke im Südosten ist zu integrieren.

Der südlichen Hecke vorgelagert, ist ein schmaler, mind. 3,0 m breiter Saum als artenreicher Blühstreifen anzulegen und extensiv zu pflegen.

Die Pflanzvorgaben und weiteren Aussagen der Ausgleichsmaßnahme A1, Ziff. 3.5 sind zu beachten.

##### **Pflanzgebot B – Obstbaumpflanzung mit Standortbindung auf privaten Flächen**

Auf der südwestlichen Teilfläche Fl.-Nr. 129/1, Gmkg. Selingstadt sind entlang der nordwestlichen Grenze gemäß Plandarstellung 4 hochstämmige Obstbäume alter, regionaltypischer Streuobstsorten gemäß der unter Punkt 3.2 genannten Liste der Kreisfachberatung Roth zu pflanzen.

Pflanzqualität mind. Hochstamm, Stammlänge mind. 1,8 m, oB, StU 10-12 cm

Der Streifen Im Unterwuchs ist als extensive Blühwiese zu entwickeln.

Die Pflanzvorgaben und weiteren Aussagen der Ausgleichsmaßnahme A2, Ziff. 3.5 sind zu beachten.

#### **3.2 Pflanzlisten**

Nachfolgende Arten und Sorten sind für die Pflanzung im Rahmen des Pflanzgebots A zugelassen. Sie entsprechen einer landschaftsplanerischen Vorauswahl aus den Listen heimischer Gehölze und Streuobstsorten der Kreisfachberatung für Gartenbau und Landespflege am Landratsamt Roth. Prinzipiell können auch andere, vergleichbare Obst- oder Laubbäume aus den Gehölzlisten der Kreisfachberatung gepflanzt werden.

Fremdländische Gehölze insbesondere Blau-Tanne, Stech-Fichte und Lebensbaum (Thuja) sowie andere nicht heimische Koniferen sind für die Pflanzgebote A und B (Ausgleichsmaßnahmen A1 und A2) nicht zugelassen. Es ist gebietseigenes Pflanzmaterial zu verwenden. Gentechnisch veränderte Pflanzen sind nicht erlaubt.

### **Pflanzliste „Eingrünende Gehölzpflanzung“**

Pflanzqualität (mindestens):

- Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm
- verpflanzter Strauch, ohne Ballen, 4-5 Triebe, 60-100 cm

Hochstämme:

- |                      |                 |
|----------------------|-----------------|
| - Acer campestre     | Feld-Ahorn      |
| - Acer platanoides   | Spitz-Ahorn     |
| - Carpinus betulus   | Hainbuche       |
| - Malus sylvestris   | Holz-Apfel      |
| - Prunus avium       | Vogel-Kirsche   |
| - Pyrus communis     | Gemeine Birne   |
| - Quercus petraea    | Trauben-Eiche   |
| - Sorbus aria        | Echte Mehlbeere |
| - Sorbus aucuparia   | Eberesche       |
| - Tilia cordata      | Winter-Linde    |
| - Tilia platyphyllos | Sommer-Linde    |

Straucharten:

- |                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| - Cornus sanguinea   | Roter Hartriegel          |
| - Corylus avellana   | Haselnuss                 |
| - Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn   |
| - Ligustrum vulgare  | Gemeiner Liguster         |
| - Lonicera xylosteum | Gewöhnliche Heckenkirsche |
| - Rosa arvensis      | Feld-Rose                 |
| - Rosa canina        | Hunds-Rose                |
| - Sambucus nigra     | Schwarzer Holunder        |
| - Viburnum lantana   | Wolliger Schneeball       |

## **3.3 Vermeidungsmaßnahmen**

### **V-M 1: Freimachung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit**

Die Freimachung des Baufeldes mit Rodungen und Rückschnitt von Hecken und Gehölzen ist außerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel, d.h. nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar, durchzuführen.

### **V-M 2: Vermeidung von Vogelschlag an (flächigen) Glasfassaden**

Für zwingend erforderliche große Glasflächen (Gewächshaus) sind Maßnahmen zur Sichtbarmachung großer Glasflächen entsprechend der nach RÖSSLER & DOPPLER (2019) sowie SCHMID et al. (2012) als geeignet eingestuft Maßnahmen vorzusehen.

An den anderen Gebäuden sollten große Glasflächen sowie frei stehende Glasflächen wie z. B. gläserne Balkonbrüstungen, Lärm- oder Windschutzwände und Zäune vermieden werden. Auch Eckverglasungen, Tunnel (Durchsichten durch Gebäude) oder sonstige Risikoelemente entsprechend SCHMID et al. (2012) sollten vermieden werden.

Weitere Aussagen sind der saP (Anlage 1) zu entnehmen.

### **V-M 3: Vermeidung der Attraktion von nachtaktiven Insekten an Lichtquellen**

Um die Attraktion von Insekten während der Nachtstunden an künstlichen Lichtquellen zu minimieren, sind diese möglichst nicht zu beleuchten. Sofern dies doch erforderlich sein sollte, sind als Leuchtmittel für die Außenbeleuchtung umweltfreundliche Natriumniederdrucklampen oder Lampen mit LED's (Ausschluss von Lampen mit einem Spektrum <540nm und/oder einer korrelierten Farbtemperatur CCT >2.700K) zu verwenden. Es ist darauf zu achten, dass Streulicht (v.a. nach oben) weitgehend vermieden wird (z.B. Einsatz von Blenden). Ein zusätzliches Anstrahlen geplanter Gebäude von außen (z.B. mit Skybeamern) hat zu unterbleiben. Es gelten hier auch die einschlägigen Regelungen des Art.11a BayNatSchG, die es zu beachten gilt.

### **V-M 4: keine Nachtbaustellen**

Um sicherzustellen, dass jagende Fledermausarten in der Umgebung des Baugebiets nicht gestört werden, ist der Baustellenbetrieb in der Zeit vom 1. April bis 1. November auf die helle Tageszeit zu beschränken.

## **3.4 Ausgleichsmaßnahmen**

Als Ausgleich für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes werden die nachfolgenden Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nach ihrer Herstellung an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden.

### **Ausgleichsmaßnahme A1 – Pflanzung einer standortgerechten Hecke als Randeingrünung des Betriebsstandorts**

Teilfläche Fl.-Nrn. 128/1, 129/3 je Gemarkung Selingstadt

Maßnahmenfläche: ca. 1.330 m<sup>2</sup>

Zur Randeingrünung sowie als Ausgleichsmaßnahme ist gemäß Pflanzgebot A entlang der nordwestlich und südlichen Grenze des Geltungsbereichs eine mindestens dreireihige gemischte, freiwachsende Hecke aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu pflanzen. Die Bestandshecke ist zu integrieren.

Innerhalb der Hecken sind mindestens 8 klein- bis großkronige Laubbäume (etwa alle 20-30 m) zu pflanzen. Mit Bäumen ist ein Pflanzabstand von mindestens 4,0 m zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Nachbargrundstücken einzuhalten.

Die Gehölzarten sind aus der Pflanzliste „Eingrünende Gehölzpflanzung“ zu wählen. Der Pflanz- und Reihenabstand beträgt ca. 1,5 x 1,5 m, versetzt. Die Pflanzung soll in Gruppen zu 3 bis 7 Stück je Art erfolgen.

Der südlichen Hecke vorgelagert, ist ein schmaler, mind. 3,0 m breiter Saum als artenreicher Blühstreifen anzulegen und extensiv zu pflegen. Im Saumstreifen können leichte Modellierungen bspw. zur Anlage von Mulden für das Oberflächenwasser vor-

genommen werden.

In der nördlichen Hecke ist die Anlage von einer 4-5 m breiten Durchfahrt zulässig. Die genaue Lage ist im Rahmen der Ausführungsplanung festzulegen.

### **Ausgleichsmaßnahme A2 – Obstbaumpflanzung mit Standortbindung auf privaten Flächen**

Teilfläche Fl.-Nrn. 129/1 Gemarkung Selingstadt

Maßnahmenfläche: ca. 390 m<sup>2</sup>

Auf der südwestlichen Teilfläche Fl.-Nr. 129/1, Gmkg. Selingstadt sind entlang der nordwestlichen Grenze gemäß Plandarstellung 4 hochstämmige Obstbäume alter, regionaltypischer Streuobstsorten gemäß der unter Punkt 3.2 genannten Liste der Kreisfachberatung Roth zu pflanzen.

Pflanzqualität mind. Hochstamm, Stammlänge mind. 1,8 m, oB, StU 10-12 cm

Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind nachzupflanzen.

Im Unterwuchs ist eine extensive Blühwiese (mind. 8,0 m breit) zu entwickeln und maximal 2x jährlich zu mähen. Das Mahdgut ist abzuräumen.

## **3.5 Freiflächengestaltungsplan**

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist zusammen mit dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen, in welchem die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen sowie der geplanten Geländemodellierungen aufgezeigt wird.

## **4 Hinweise**

### **4.1 Ver- und Entsorgungsleitungen**

Beim Pflanzen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Leitungstrassen einzuhalten. Analog ist bei der Planung und Realisierung von Leitungstrassen ein Mindestabstand von 2,50 m zu bestehenden und geplanten Gehölzen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Schutzabstandes sind geeignete Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit dem Versorgungsträger vorzusehen.

Das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV) sowie das Arbeitsblatt 125 GW „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ (DVGW Regelwerk) sind zu beachten.

### **4.2 Grundwasserschutz**

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grund- oder Schichtwasser aufgedeckt werden, ist eine Erlaubnis nach Art. 15 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 BayWG zur Bauwasserhaltung erforderlich.

### **4.3 Bodenschutz**

Zum Umgang mit Böden oder Bodenmaterialien wird grundsätzlich auf die DIN 19731,

DIN 18915 und den § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) verwiesen.

Der humose Oberboden ist von allen Flächen für den Baustellenbetrieb abzuschleppen und bis zum Wiedereinbau oder bis zum Abtransport ordnungsgemäß seitlich zu lagern. Die Lagerung von Ober- und Unterböden hat gemäß DIN 18915 zu erfolgen.

#### **4.4 Bodenfunde**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Bodendenkmäler bekannt. Bei allen Bodeneingriffen muss jedoch prinzipiell mit archäologischen Funden gerechnet werden. Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

#### **4.5 Landwirtschaftliche Emissionen**

Im Hinblick auf die geplante Wohnnutzung im Sondergebiet wird darauf hingewiesen, dass sich auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke unvermeidliche Geruchsentwicklungen bei der Ausbringung von Gülle oder Festmist sowie weitere typische landwirtschaftliche Emissionen (Staub, Lärm, etc.) ergeben können. Diese im ländlichen Raum ortsüblichen Emissionen sind von den zukünftigen Bewohnern des Baugebietes hinzunehmen.

Ausgefertigt:

Heideck, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Ralf Beyer, Erster Bürgermeister