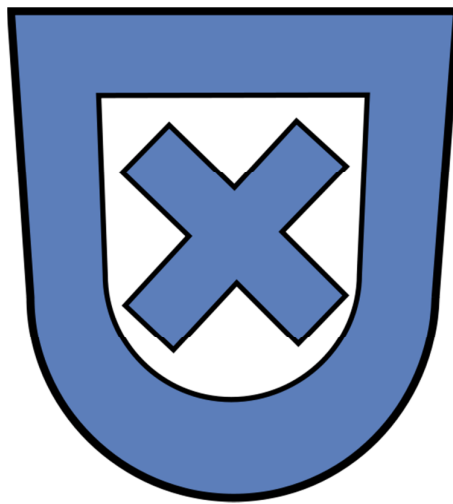


**STADT ELLINGEN**  
**Bebauungsplan**  
**mit integriertem Grünordnungsplan**

**„Sondergebiet Waldplatz“**

---



Vorhabenträger: Stadt Ellingen  
Weißburger Straße 1  
91792 Ellingen

---

**Satzung**  
**Stand 22.11.2018**

Landschaftsplanung-Grünplanung

Maria Hegemann Dipl. Ing. FH  
Rennfeld 9 91792 Ellingen  
Fon: 09141/99 50 70  
Fax: 09141/974 70 53  
Mobil: 0152/56 18 42 71  
Email: Maria.Hegemann@t-online.de



## PRÄAMBEL

Die Stadt Ellingen erlässt als Satzung:

Aufgrund der §§ 10 und 12 des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) i.V. mit der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 12.07.2017 (GVBl. Nr. 12/2017) zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4 des Gesetzes vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66) und Art. 23ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796) zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 27.07.2009 (GVBl. S. 400) den

### BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN „SONDERGEBIET WALDPLATZ“

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan besteht aus dem vom Büro Landschaftsplanung Maria Hege-  
mann, Ellingen, ausgearbeiteten Planblatt in der Fassung vom 22.11.2018, zuletzt geändert am  
22.11.2018 und dieser Bebauungsplansatzung.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### **I Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 434, 435, 436 (Teilfläche) sowie 438 (Teilfläche) der Gemarkung Ellingen mit einer Gesamtfläche von 1,15 Hektar.

### **2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

##### **2.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich wird als Sondergebiet Sport im Sinne § 10 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BaunVO) mit begleitenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

##### **2.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Auf den oben genannten Flurnummern der Gemarkung Ellingen soll die bisherige Nutzung des betroffenen Geländes für sportliche Zwecke durch den Betreiber UFC Ellingen 1992 e.V. gesichert werden. Dazu gehört, dass die bestehenden Gebäude erhalten werden. Vorgesehen ist darüber hinaus die Errichtung zweier weiterer Gebäude und die Bereitstellung einer Fläche für die temporäre Aufstellung eines Zeltes. Eine Fundamentierung ist nur für die festen Gebäude notwendig, die Bodenversiegelung wird somit so gering wie möglich gehalten.

Die Errichtung der Gebäude ist nur außerhalb einer Baumfallhöhe von 20 m ab dem südlichen Waldrand zulässig. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 3,50 m. Die Einrichtung von befestigten Parkplätzen oder sonstigen Anlagen, mit denen eine Bodenversiegelung einhergeht, ist nicht zulässig.

##### **2.1.3 Dauer der baulichen Nutzung**

Die Nutzung des Geltungsbereichs als Sondergebiet ist gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB bis zur endgültigen Einstellung des Sportbetriebes zulässig. Die Anlage ist anschließend vollständig und fachgerecht zurückzubauen.

Als anschließende Folgenutzung des Geltungsbereichs wird die landwirtschaftliche Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB festgesetzt.

## 2.2 Nebenanlagen

### 2.2.1 Zufahrten

Die notwendigen Zufahrten sind bereits vorhanden und werden nicht verändert.

### 2.2.2 Nebenanlagen

ES sind keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO vorgesehen.

### 2.2.3 Parkplätze

In Zuordnung zu den Sportflächen sind entlang des bestehenden Schotterweges begrünte Parkplätze unter der Freileitung zulässig. Eine Befestigung der Flächen ist nicht zulässig.

## 2.3 Ver- und Entsorgung

### 2.3.1 Verkehr

Die Haupterschließung für das geplante Sondergebiet erfolgt wie bisher über die Ortsverbindungsstraße Ellingen-Weiboldshausen und den von dieser Straße nach Südwesten abzweigenden Schotterweg.

### 2.3.2 Niederschlagswasser/Abwasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist ohne spezielle Einrichtungen örtlich zu versickern. Ein Anschluss an eine Abwasserversorgung ist nicht notwendig. Bei Bedarf werden mobile WC-Anlagen aufgestellt.

### 2.3.3 Leitungen

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes sind keine Leitungen erforderlich. Die den Geltungsbereich im Nordwesten überspannende Stromleitung bleibt unverändert und ist in den Planausfertigungen zur Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan dargestellt. Eine Bepflanzung unter der Stromleitung ist nicht vorgesehen.

## 2.4 Grünordnung

Die dargestellten grünordnerischen Maßnahmen sind parallel zur Baufertigstellung der Gebäude bzw. zur Aufstellung des Bauwagens durchzuführen. Die Bepflanzungen sind langfristig zu erhalten und ihrer Art entsprechend sowie ohne den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Herbiziden zu erhalten.

### 2.4.1 Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im Planblatt festgesetzten Grünflächen und Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind entsprechend den nachfolgenden Pflanzgeboten zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

### 2.4.2 Baumpflanzungen (gem. § 9 Art. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den im Planblatt gekennzeichneten Flächen sind entsprechend den Festsetzungen der nachfolgenden Pflanzgebote nachfolgend genannte Gehölze zu pflanzen und zu pflegen.

#### **Pflanzgebot:**

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind entlang der Nordseite des Gebietes **8 Acer platanoides (Spitzahorn, keine Sorten!)** zu pflanzen. Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 10-12 cm und möglichst hohem (> 3 m) Kronenansatz zu pflanzen. Die Pflanzungen sind langfristig zu erhalten.

Die Grünstreifen zwischen den Bäumen werden als extensive Grünflächen mit ein- bis zweimaliger Mahd pro Jahr angelegt. Es erfolgen keine Einsaaten, sondern die Flächen werden der Selbstbegrünung überlassen. Das Mähgut ist abzufahren, das Mulchen der Flächen ist im Sinne der Artenvielfalt und des geringe-

ren Nährstoffeintrags nicht zulässig. Die Grünstreifen sind ohne Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln langfristig zu erhalten.

#### **2.4.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Ausgleichsmaßnahmen**

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des § 1a (3) BauGB, die durch den Eingriff des Bebauungsplans erforderlich werden, wurde bei einem Ausgleichsfaktor von 0,2 für die überbauten Flächen eine erforderliche Ausgleichsfläche von 26 m<sup>2</sup> ermittelt.

Dieser Ausgleich wird aufgrund der Geringfügigkeit innerhalb des bepflanzten Grünstreifens an der Nordseite des Gebietes erbracht. Der Grünstreifen wird mit mehreren Spitzahorn-Hochstämmen bepflanzt und ein- bis zweimal im Jahr gemäht. Wichtig ist die Abfuhr des Mähgutes, da langfristig eine Ausmagerung des Grünstreifens und damit ein größerer Artenreichtum erreicht werden sollen.

Der Eingriff in Natur und Landschaft, der von dem Bebauungsplan „Sondergebiet Waldplatz“ ausgeht, kann somit im Sinne des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ und IMS vom November 2009 innerhalb des Geltungsbereichs vollständig ausgeglichen werden.

#### **2.4.4 Maßnahmen für den Artenschutz**

Für mögliche Vorkommen der Zauneidechse wird im Gebiet des Mountainbike-Parcours eine Trockenmauer errichtet. Um jagende Fledermäuse zu schützen, sollen die Bauarbeiten zwischen April und November nur bei Tageslicht ausgeführt werden.

#### **2.4.5 Monitoring**

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind mit Inkrafttreten des Bebauungsplans an das Landesamt für Umwelt, Dienststelle Hof, zu melden.

Die Vorbereitungen und Räumungen zur Errichtung der Gebäude sollen außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden, um Störungen für Feld-, Hecken- und Waldrandbrüter zu vermeiden. Im Falle eines Baubeginns während der Brutzeit hat im Vorfeld eine Begehung durch einen Biologen zu erfolgen, damit die Schädigung von Nestern bodenbrütender Vogelarten ausgeschlossen werden kann.

### **3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

#### **3.1 Gestaltung der Baukörper**

Es ist die Errichtung von maximal zwei zusätzlichen Gebäude mit den dargestellten Abmessungen geplant. Die Gesamtgrundfläche der genannten Gebäude wird auf maximal 130 m<sup>2</sup> innerhalb der dargestellten Baugrenzen festgelegt. Die zulässige maximale Höhe der Gebäude beträgt 3,50 m über Geländeoberkante. Es sind Pultdächer bis 20° Dachneigung oder Flachdächer zugelassen. Farbige Dacheindeckungen (außer ziegelrot und anthrazit) sind nicht zugelassen.

Zelte werden temporär während der Wintermonate und nur im Mountainbike-Parcours aufgestellt. Die maximale Fläche hierfür beträgt 200 m<sup>2</sup>.

#### **3.2 Einfriedungen und Geländemodellierungen**

Die derzeitige Abgrenzung der Sportflächen besteht aus Pfosten mit Kunststoffschnüren. Es sind keine weiter gehenden Einfriedungen vorgesehen.

Geländemodellierungen sind nur im Bereich des Mountainbike-Parcours zulässig, wobei vor Ort ein Massenausgleich herzustellen ist.

### **4 Hinweise**

Die vorgesehenen baulichen Maßnahmen sind eng mit der Stadt Ellingen (Eigentümerin der angrenzenden öffentlichen Flächen) abzustimmen.

## 5 Inkrafttreten / Aufstellungsvermerk

Der Bebauungsplan wird mit dem Tag der Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Stadt Ellingen i. Bay.

Ellingen, den .....

.....  
Walter Hasl, 1. Bürgermeister

geändert: .....