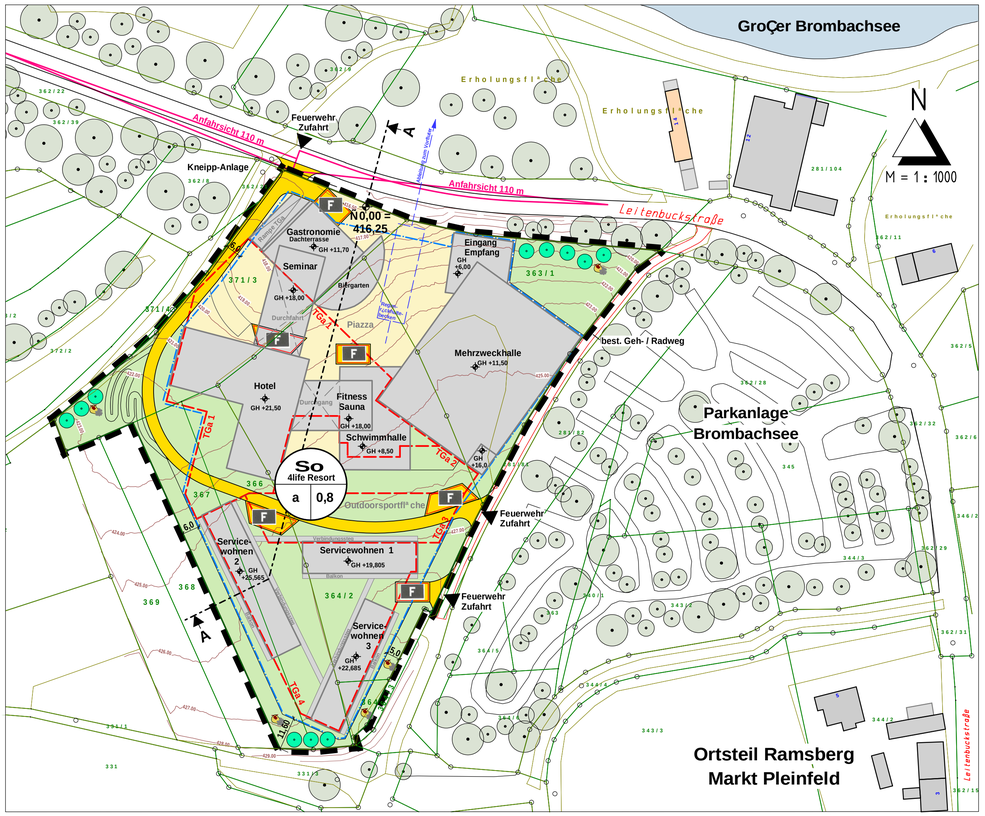
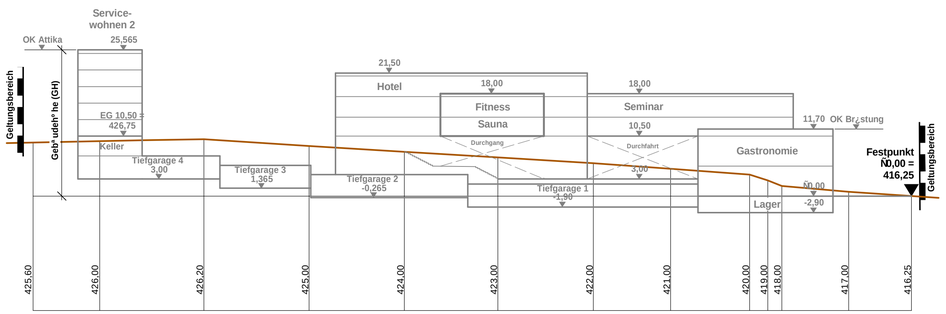


Schnitt A - A
M 1:500



Festsetzungen durch Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

So 4life Resort — Sonstiges Sondergebiet "4life Resort" nach Ä 11 Abs. 2 BauNVO Gebiet f¿r den Fremdenverkehr, wie Kurgebiet und Gebiet f¿r Fremdenbeherbergung, auch mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits.

MaÇ der baulichen Nutzung

0,8 — Grundfl¹chenzahl als H°chstgrenze

GH +11,0 — zul¹ssige Geb¹udeh°he (GH) bezogen auf dem Festpunkt Ñ 0,00 = 416,25 NHN

Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen

a — Abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise mit einer Geb¹udel¹nge von mehr als 50,00 m.

Baugrenze

Verkehrsfl¹che

Private Zufahrtsstra Çe / Stellfl¹che

Pflasterfl¹che / Piazza

Planungen, Nutzungsregelungen, MaÇnahmen und Fl¹chen f¿r MaÇnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Baum- oder Strauchpflanzung ohne Standortbindung

Gr¿nfl¹che / AuÇengestaltung

Anlage Zauneindechsen-Habitat: Lesesteinhaufen, Sandbett und Totholzelemente

Sonstige Festsetzungen

Fl¹chen f¿r Nebenanlagen, Stellpl¹tzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

TGa — Fl¹che Tiefgarage

F — Stellfl¹che Feuerwehr

unterirdisches Regenwasserr¿ckhaltebecken

Hotel — Besonderer Nutzungszweck von Fl¹chen, der durch besondere st¹dtebauliche Gr¿nde erforderlich wird

Grenze des r¹umlichen Geltungsbereiches

Planzeichen f¿r Hinweise

5,0 — MaÇe in Metern

417,50 — H°henschichtlinie

ÑD,00 — H°henfestpunkt

Sichtdreieck - Anfahrsicht 110 m
Innerhalb des Sichtdreiecks sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen mit einer H°he von mehr als 0,90 m unzul¹ssig.

Schema Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Bauweise	Grund-fl¹chen-zahl GRZ

Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit Zweckbestimmung „4life Resort".
Gebiet für den Fremdenverkehr, wie Kurgebiet und Gebiet für Fremdenbeherbergung, auch mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits.

1.2 Grundlage des vorliegenden Bebauungsplans ist der Vorhabenplan des Architekturbüros Birnthaler vom 17.12.2025.

1.3 Der Vorhabenplan vom 17.12.2025 wird Teil des Bebauungsplans gemäß § 12 (3) BauGB.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Baufensters eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Für Nebenanlagen, insbesondere für Tiefgaragen, ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl um bis zu 0,4 zulässig.

3. Bauweise

3.1 Abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise mit einer Gebäudelänge von mehr als 50,00 m,

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die zeichnerische Darstellung in Form von Baugrenzen festgesetzt. Bei der Ausnutzung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind die Bestimmungen des Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO bezüglich Abstandsflächen einzuhalten.

4. Garagen, Stellplätze

4.1 Tiefgaragen sind innerhalb der mit TGa gekennzeichneten Flächen zulässig. Die Zufahrtsrampe muss mit einem Abstand von mindestens 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hergestellt werden.

4.2 Erdüberdeckte Tiefgaragen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

5. Gestaltung der Gebäude

5.1 Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe ist der Festpunkt mit ± 0,00 = 416,25 NHN im Nordwesten des Geltungsbereichs.
Die Gebäudehöhen (GH) dürfen, gemessen vom Schnittpunkt Höhenfestpunkt / Außenwand und dem Schnittpunkt Außenwand / Oberkante Attika oder Oberkante Brüstung, die angegebenen Höhen nicht überschreiten.

6. Entwässerung

6.1 Das Sondergebiet ist im Trennsystem zu entwässern.

6.2 Schmutzwasser ist an den öffentlichen Kanal des Marktes Pleinfeld anzuschließen.

6.3 Niederschlagswasser ist in ein Regenrückhaltebecken einzuleiten, nach DWA A 102-2 zu reinigen und gedrosselt in den Vorfluter (Brombachsee) einzuleiten. Für die Einleitung in den Brombachsee ist ein Wasserrechtsverfahren erforderlich.

7. Flächenbefestigung

7.1 Flächenbefestigungen sind versiegelungsarm z. B. aus
- Betonpflaster oder Natursteinpflaster mit Splitt- oder Rasenfuge oder
- Rasengittersteinen oder
- wassergebundenen Belägen herzustellen.

7.2 Im Bereich der Zufahrtsstraße, der Zufahrtsrampe und der Stellflächen Feuerwehr ist Asphalt- oder Betonbelag zulässig.

8. Grüngestaltung

8.1 Die nicht überbauten oder befestigten Grundstücksflächen sind ausreichend zu begrünen und zu bepflanzen.

9. Immissionsschutz

9.1 Das Sondergebiet ist so zu herzustellen, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für benachbarte Nutzungen entstehen.

10. Grünordnung - Artenschutzschutz

10.1 Die in der Begründung enthaltenen Ausgleichsmaßnahmen für den naturschutzrechtlichen Eingriff sind Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans.

10.2 Zur Vermeidung der Anlockung von Nachtfaltern und anderen Fluginsekten durch Straßen- und Objektbeleuchtung sollten vollständig geschlossene LED-Lampen mit asymmetrischen Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel verwendet werden. Künstliche Lichtquellen sollen kein kaltweißes Licht unter 540nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K emittieren. Ein erhöhter Anteil von langen Wellenlängen im Lichtspektrum (Rotlichtanteil) ist vorteilhaft.

11. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft

11.1 Gehölzrodungen, die Beseitigung sonstiger Vegetationsbestände sowie die Baufeldräumung erfolgen außerhalb der Vogelschutzzeiten (1. März bis 30. September) zwischen Oktober und Februar (V1).

11.2 Die Rodung von Bäumen, Sträuchern und Heckenstrukturen wird auf das unbedingt notwendige Mindestmaß beschränkt. Verlorengehende Gehölzbestände werden vollumfänglich ausgeglichen (V2).

11.3 Ist im Verlauf des geplanten Vorhabens die Rodung von Höhlenbäumen oder von Bäumen erforderlich, bei denen nicht sicher auszuschließen ist, dass sie Fledermausquartiere (Rindenspalten, abstehende Rindenplatten, Totholz) beherbergen, muss eine möglichst vorsichtige Fällung Anfang Oktober stattfinden. Baumabschnitte mit Höhlen (Schnitt mind. 100 cm über/unter dem Eingangsloch) sind besonders sorgsam zu bergen (kein Fallenlassen, keine Erschütterung). Die Arbeiten sind unter Beteiligung eines Fledermausexperten durchzuführen. Hierzu ist durch den Experten rechtzeitig vor Beginn der Fäll- und Rodungsarbeiten festzustellen, ob sich in den betroffenen Bäumen Fledermausquartiere bzw. Tiere befinden. Falls es erforderlich ist, können die Tiere von dem Experten fachgerecht geborgen und versorgt werden (Ökologische Baubegleitung) (V3).

11.4 Bauliche Eingriffe in für die von Zauneidechsen nutzbare Strukturen dürfen nur während der Aktivitätsphase und außerhalb der Fortpflanzungsperiode der Art begonnen werden, so dass Tiere, die sich in diesem Bereich aufhalten, selbstständig ausweichen können. Erd- und Bodenarbeiten sind im Bereich der von Zauneidechsen nutzbaren Strukturen nur im Zeitraum April bis Mitte/Ende Mai bzw. August bis Mitte/Ende September möglich. Je nach Witterungsverlauf können sich diese Zeiträume deutlich verschieben und verkürzen (vgl. LfU Arbeitshilfe saP – Zauneidechse, Abbildung 2: Bauzeitentabelle 07/2020). Gegebenenfalls ist in Abstimmung mit der UNB eine Ökologische Baubegleitung notwendig. Sollten Abweichungen von den zeitlichen Vorgaben unbedingt erforderlich sein, müssen weitere mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen abzustimmende Maßnahmen getroffen werden, z. B. Vergrämung, Zäunung oder Abfangen (V4).

11.5 Zur Vermeidung einer Anlockwirkung (Nachtfalter, Fledermäuse) ist eine nächtliche Baustellenbeleuchtung auf das unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen. Auch bei laufendem Betrieb sind in den Außenanlagen Beleuchtungskörper zu verwenden, die nur eine geringe Anlockwirkung für Insekten und damit auch für beutesuchende Fledermäuse ausüben (V5).

12. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

12.1 Fachgerechte Verhängung von Fledermaus-Rundhöhlen unter Beteiligung eines Fledermausexperten im Umfeld des Geltungsbereichs. (CEF 1 Maßnahme)

12.2 Anlage von drei Lesesteinhaufen mit unterschiedlichen Steingrößen mit einer Mindestgröße von 4 m³ mit Hohlräumen und vorgelagertem mindestens 2 m² großem Sandbett (Stärke 20 bis 30 cm). Ergänzt wird das Strukturangebot durch Totholzelemente wie Wurzelstöcke, Reisighaufen und Baumstümpfe. Zur Schaffung von drei frostsicheren Überwinterungsplätzen ist zudem der Untergrund im Bereich der Lesesteinhaufen auf einer Fläche von mindestens 2 m² ca. 50 bis 70 cm tief auszuheben und ebenfalls mit Steinmaterial und Sand zu verfüllen. Die Neuschaffung der Zauneidechsen-Habitate muss nach den Vorgaben des Landesamtes für Umwelt (Arbeitshilfe saP – Zauneidechse 07/2020, S. 25 bis 28) erfolgen. Durch regelmäßige Pflegemaßnahmen (je nach Beschaffenheit der Strukturen alle ein bis drei Jahre) müssen die im Rahmen der CEF-Maßnahme geschaffenen Lebensraumbedingungen dauerhaft erhalten werden. (CEF 2 Maßnahme)

12.2 Um die Kontinuität und Funktionsfähigkeit der Brutlebensräume der Feldlerche insgesamt ohne Unterbrechung zu gewährleisten und die Beeinträchtigung durch den geplanten Eingriff zu kompensieren, muss der Verlust von einem Feldlerchenrevier ausgeglichen werden (CEF 3 Maßnahme).

Verfahrensvermerke

1. Der Zweckverband Brombachsee hat in der Verbandssitzung vom *17.12.2025* die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Sondergebiet „4life Resort" in Ramsberg beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgegeben.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Sondergebiet „4life Resort" in Ramsberg in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Sondergebiet „4life Resort" in Ramsberg hat in der Fassung vom _____ in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Sondergebiet „4life Resort" in Ramsberg in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.

5. Der Entwurf zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Sondergebiet „4life Resort" in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

6. Die Zweckverband Brombachsee hat mit Beschluss in der Verbandssitzung vom _____ die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Sondergebiet „4life Resort" in der Fassung vom _____ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Ramsberg, den _____

_____
Zweckverbandsvorsitzender (Siegel)

7. Ausgefertigt
Ramsberg, den _____

_____
Zweckverbandsvorsitzender (Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Sondergebiet „4life Resort" in Ramsberg wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Sondergebiet „4life Resort" ist damit in Kraft getreten.
Ramsberg, den _____

_____
Zweckverbandsvorsitzender (Siegel)

Luftbild Auszug aus dem BayernAtlas
unma Çst¹blich

Vorhabenbezogener Bebauungsplan f¿r das Sondergebiet "4life Resort" in Ramsberg

Aufgestellt: Pleinfeld, 17.12.2025

Ingenieurb¿ro f¿r Tiefbau GmbH
Nordring 4 91785 Pleinfeld
Tel. 09144-94600 Fax 09144-94602