Bebauungsplan "Sondergebiet (SO) Pferdehaltung in Eigennutzung und Mischgebiet (MI)"

M = 1 : 500

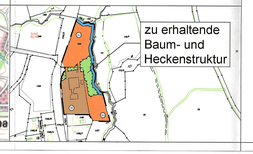
Nutzung der Geobasisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung vom März 2022

Übersichtslageplan (ohne Maßstab)

zum Bebauungsplan "Pferdehaltung Wohlbach"

Art der baulichen Nutzung

(ohne Maßstab)



L E G E N D E

als Bestandteil zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan

0.1 RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANS SIND DIE IN DER JEWEILS ZUM ZEITPUNKT DES SATZUNGSBESCHLUSSES GELTENDEN FASSUNGEN.

das Baugesetzbuch (BauGB)
die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
die Bayerische Bauordnung (BayBO)
das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
die Planzeichenverordnung (PlanzV)

0.2 NUTZUNGSSCHABLONE (MIT DARSTELLUNG DER VERBINDLICHEN FESTSETZUNGEN)

1	Art der Nutzung
2	Zahl der Vollgeschosse
3	Grundflächenzahl (GRZ)
4	Geschoßflächenzahl (GFZ)
5	Bauweise
6	Dachformen mit Gradzahl
7	Haustyp
8	Traufhöhe (TH), Firsthöhe (FH)

1	2
3	
4	
5	6
7	8

I. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

SO — Sondergebiet, Pferdehaltung in Eigennutzung nach § 11 Abs. 2 BauNVO

MI — Mischgebiet, § 8 BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebiets (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB - § 16 BauNVO

I, II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GRZ 0,3 — Grundflächenzahl

0,3 0,6 — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß

PD, SD — zulässige Dachformen: Pultdach, Satteldach

5° - 45° — zulässige Dachneigung

FH 10,00m — maximale Firsthöhe der baulichen Anlage als Höchstgrenze in Meter über OK Gelände

3. Bauweise,Baugrenze

§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB - §§ 22 und 23 BauNVO

o — offene Bauweise

E — zulässiger Gebäudetyp, Einzelhaus

Baugrenze, die Abstandsflächenregelung der BayBO ist einzuhalten.

4. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB

private Verkehrsfläche

5. Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

Grünfläche

Trail für Pferde befestigt mit Schotter/Kies/Hackschnitzel, wasserdurchlässig

neu anzupflanzende Hecke

zu erhaltender Baum- und Heckenstruktur

zu erhaltender Bestandsbaum

zu pflanzender Baum

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4,§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für die Wasserwirtschaft und den Naturschutz.
Das Übergehölz ist gem. § 30 Abs.2 Nr.1 BNatSchG zu erhalten.
hier: Sm-Gewässerrandstreifen

Grünordnerische Maßnahmen mit laufender Nummerierung
(siehe Grünordnungsfestsetzungen Pkt. B 3.2)

Ausgleichsmaßnahmen
(siehe Grünordnungsfestsetzungen Pkt. B 3.2)

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

überdachter Tierbewegungsplatz

befestigte Fläche

bestehende Gebäudestellung

zu errichtende/erweiterte Bebauung

328 — zu beseitigende Gebäude

Flurnummer
vorhandene Grundstücksgrenzen

Anbauverbotszone, Art. 23 BayStrWG, 15,0 m

Anbaubeschränkungszone Art. 24 BayStrWG, 30,0 m

Zaun

Tor

Mischwasserkanal, Bestand

Niederspannungskabel - SÜC Energie und H2O GmbH
geplante RW-Leitung

Fahnenmast

geplantes Regenrückhaltebecken

1	unbefestigte Fläche
2	Hackschnitzel- oder Sand-Trail oder wasserdurchlässige Schichten, bestehende Befestigung bleiben erhalten.
3	Ecoraster + Tretschicht
4	befestigte Fläche, Bestand
A	Unterstand, max. 4 x 6 m mit 2m breitem Vordach an drei Seiten
B	überdachte Trockenmistlege, max. 4 x 4m
C	Carport, max. 3,5 x 6 m
D	Garage, max. 6 x 6 m
E	geplante Wohnhaus
F	überdachter Paddock, max. 16 m
G	Geräteunterstand
H	Stall, Bestand
I	Wohnhaus, Bestand
J	Hühnerstall, Bestand im UG
K	überdachter Auslauf - Tierbewegungsplatz (ca. 30 x 16 m), neu
L	Auslauf, Bestand mit neuer Überdachnung, bestehende Einhausung erhalten
M	Unterstand, max. 4 x 6 m mit 2 m Vordach an der Traufseite
N	Parkplätze, 2,5 x 5 m auf bestehendem befestigten Flächen
O	Überdachung
P	Blickdichter Zaun im Bereich des Radweges zum Schutz der Pferde
1	Tränke
2	Kugelkopfweiden
3	Freisteche (z.B. Haselnuss, Feldahorn, Heckenrose, Silberweide, Salweide, roter Hartriegel, Wieliborn, Wildobstsorten, Erle, Birke)
4	Trail befestigt mit Schotter/Kies/Hackschnitzel (Breite ca. 4,00 m)

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtlicher Art

1. Art der baulichen Nutzung
Sondergebiet:
Pferdehaltung in Eigennutzung gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO.
Zulässig sind ausschließlich die für die Pferdehaltung notwendigen baulichen Anlagen.

Mischgebiet:
gemäß § 9 BauNVO. Die in § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Vorhaben:
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
sind zulässig.

Nicht zulässig sind die unter § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vorhaben:
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen.

Alle unter § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vorhaben sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung
2.1. Sondergebiet:
Als Höchstmaß der baulichen Nutzung gilt die Grundflächenzahl 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,3

Mischgebiet:
Als Höchstmaß der baulichen Nutzung gilt die Grundflächenzahl 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,6

2.2 Vollgeschosse
Sondergebiet:
Zulässig ist ein Vollgeschoss

Mischgebiet:
Zulässig sind zwei Vollgeschosse

3. Bauweise
3.1. Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
Zulässig im Mischgebiet sind Einzelhäuser (§ 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO). Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die zeichnerische Darstellung in Form von Baugrenzen festgesetzt. Die Abstandsflächenregelung der BayBO ist einzuhalten.
Im Sondergebiet sind ausschließlich die für die Pferdehaltung notwendigen baulichen Anlagen zulässig.

3.2. Höhenlage der baulichen Anlagen
Sondergebiet:
Die Firsthöhe wird auf 7 m festgesetzt. Ausgangsmesspunkt ist jeweils der höchste an das Gebäude angrenzende Punkt des unregulierten Geländes.

Mischgebiet:
Die Firsthöhe wird auf 10 m festgesetzt. Ausgangsmesspunkt ist jeweils der höchste an das Gebäude angrenzende Punkt des unregulierten Geländes.

4. Stellplätze und Carports
Für die Errichtung von Stellplätzen und offenen Carports ist kein Stauraum erforderlich. Stellplätze sind entsprechend den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf nach BayBO nachzuweisen.

5. Carport und Nebengebäude
Carport und Nebengebäude sind gemäß § 6 Abs. 7 BayBo auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

6. Nebenanlagen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden die in § 14 Abs. 2 BauNVO genannten untergeordneten Nebenanlagen (Trafogebäude, Leitungsmaste, Telefonanlagen) zugelassen.

7. Immissionsschutz
Um Belästigungen von Anwohnern durch die Tierhaltung zu verhindern, sind die notwendigen Maßnahmen zu ergreifen um Geruchsbelästigungen zu vermeiden.

Außenbereiche für Pferde (z. B. Auslauf, Koppel) sind so zu pflegen (z. B. regelmäßig vom Kot zu säubern), dass keine erheblichen Geruchsbelästigungen entstehen können. Ein Verschlammen ist beispielsweise durch eine wasserabführende und schnell abtrocknende Bodengestaltung zu verhindern. Bei Entstehen von deutlich wahrnehmbaren Gerüchen ist die betroffene Bodenschicht zu erneuern. Sobald sich bei Weideflächen ein Vermatschen abzeichnet, sind geeignete Gegenmaßnahmen (z. B. Ausweichflächen, Abspernung der Teilflächen) zu ergreifen.

Der anfallende Mist ist in einer passend dimensionierten, dreiseitig umwandeten Mistlege zu lagern sowie einer ordnungsmäßen Verwertung zuzuführen. Der Festmistlagerplatz und seine Umgebung sind sauber zu halten.

8. Wasserrecht
8.1 Regenrückhaltung
Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück eigenverantwortlich zu versickern, bzw. über eine Regenwasserrückhaltung dem Wohlbach Fl.Nr. 68 zuzuführen. Bei der Bemessung, Ausgestaltung und dem Betrieb der erlaubnisfreien Entwässerungsanlagen sind die Regeln der Technik, insbesondere die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), bzw. in oberirdische Gewässer (TRENOG) zu beachten.

8.2 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
Die geplanten Miste ist für Pferdemist als Trockenmist auszulegen. Ein Anschluss an die Regenwasserableitung ist nicht zulässig Bei der Errichtung der Mistlege ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten. In der Anlage 7 sind besondere Anforderungen an JGS-Anlagen geregelt. Technische Anforderungen sind weiterhin im Arbeitsblatt DWA-A 792, Technische Regel wassergefährdende Stoffe (TRwS) - Jauche-, Gülle- und Silagesickersaftanlagen (JGS-Anlagen) zu finden. Hier wird insbesondere auf die Nr. 6.4 (Besondere Anforderungen an die Lagerung von Festmist) und 8.2 (10) (Beladen von Fahrzeugen mit Festmist auf flüssigkeitsundurchlässiger Befestigung) verwiesen.

8.3 Oberflächenwasser und Überschwemmungsgebiete
- In einem Abstand von 5 m zu den Wk Oberflächenwasser dürfen keine landwirtschaftlichen Materialien, Futtermittel (z.B. Rundballen) oder Holz gelagert werden.
- Futterraufen müssen ebenfalls mindestens einen Abstand von 5 m zu den Wk Oberböschungen haben.
- Die Art der Weidezäune ist so wählen, dass sie keine Hochwasser-Abflussbehinderung darstellen. Es dürfen keine engmaschigen Zäune verwendet werden, die eine Verklausungsgefahr bewirken. Gegen strömfährende Weidezaunbänder mit festen Pfosten bestehen keine Einwände.
- Der Pferdekot ist regelmäßig ordnungsmäßig zu beseitigen, insbesondere im Nahbereich zu den Gewässern, um zusätzliche Nährstoffeinträge in die Gewässer zu vermeiden.

9. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird zum Bestandteil des Bebauungsplanes erklärt. Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

B Bauordnungsrechtlicher Art (örtliche Bauvorschrift)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
Sondergebiet:
a) Fassaden
Die Außenwände der Gebäude und baulichen Anlagen sind mit einer Holzverschalung zu versehen.
b) Sockel
Die Sockelhöhe darf bis max. 0,50 m über OK Gelände reichen.
c) Dach
Es sind Satteldächer und Pultdächer zulässig. Als Dacheindeckung der Dächer sind Betondachsteine, Tonziegel oder Stehfalzblech zulässig.

2.2 Vollgeschosse
Sondergebiet:
Zulässig ist ein Vollgeschoss

Mischgebiet:
Zulässig sind zwei Vollgeschosse

3. Bauweise
3.1. Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
Zulässig im Mischgebiet sind Einzelhäuser (§ 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO). Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die zeichnerische Darstellung in Form von Baugrenzen festgesetzt. Die Abstandsflächenregelung der BayBO ist einzuhalten.
Im Sondergebiet sind ausschließlich die für die Pferdehaltung notwendigen baulichen Anlagen zulässig.

3.2. Höhenlage der baulichen Anlagen
Sondergebiet:
Die Firsthöhe wird auf 7 m festgesetzt. Ausgangsmesspunkt ist jeweils der höchste an das Gebäude angrenzende Punkt des unregulierten Geländes.

Mischgebiet:
Die Firsthöhe wird auf 10 m festgesetzt. Ausgangsmesspunkt ist jeweils der höchste an das Gebäude angrenzende Punkt des unregulierten Geländes.

4. Stellplätze und Carports
Für die Errichtung von Stellplätzen und offenen Carports ist kein Stauraum erforderlich. Stellplätze sind entsprechend den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf nach BayBO nachzuweisen.

5. Carport und Nebengebäude
Carport und Nebengebäude sind gemäß § 6 Abs. 7 BayBo auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

6. Nebenanlagen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden die in § 14 Abs. 2 BauNVO genannten untergeordneten Nebenanlagen (Trafogebäude, Leitungsmaste, Telefonanlagen) zugelassen.

7. Immissionsschutz
Um Belästigungen von Anwohnern durch die Tierhaltung zu verhindern, sind die notwendigen Maßnahmen zu ergreifen um Geruchsbelästigungen zu vermeiden.

Außenbereiche für Pferde (z. B. Auslauf, Koppel) sind so zu pflegen (z. B. regelmäßig vom Kot zu säubern), dass keine erheblichen Geruchsbelästigungen entstehen können. Ein Verschlammen ist beispielsweise durch eine wasserabführende und schnell abtrocknende Bodengestaltung zu verhindern. Bei Entstehen von deutlich wahrnehmbaren Gerüchen ist die betroffene Bodenschicht zu erneuern. Sobald sich bei Weideflächen ein Vermatschen abzeichnet, sind geeignete Gegenmaßnahmen (z. B. Ausweichflächen, Abspernung der Teilflächen) zu ergreifen.

Der anfallende Mist ist in einer passend dimensionierten, dreiseitig umwandeten Mistlege zu lagern sowie einer ordnungsmäßen Verwertung zuzuführen. Der Festmistlagerplatz und seine Umgebung sind sauber zu halten.

8. Wasserrecht
8.1 Regenrückhaltung
Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück eigenverantwortlich zu versickern, bzw. über eine Regenwasserrückhaltung dem Wohlbach Fl.Nr. 68 zuzuführen. Bei der Bemessung, Ausgestaltung und dem Betrieb der erlaubnisfreien Entwässerungsanlagen sind die Regeln der Technik, insbesondere die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), bzw. in oberirdische Gewässer (TRENOG) zu beachten.

8.2 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
Die geplanten Miste ist für Pferdemist als Trockenmist auszulegen. Ein Anschluss an die Regenwasserableitung ist nicht zulässig Bei der Errichtung der Mistlege ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten. In der Anlage 7 sind besondere Anforderungen an JGS-Anlagen geregelt. Technische Anforderungen sind weiterhin im Arbeitsblatt DWA-A 792, Technische Regel wassergefährdende Stoffe (TRwS) - Jauche-, Gülle- und Silagesickersaftanlagen (JGS-Anlagen) zu finden. Hier wird insbesondere auf die Nr. 6.4 (Besondere Anforderungen an die Lagerung von Festmist) und 8.2 (10) (Beladen von Fahrzeugen mit Festmist auf flüssigkeitsundurchlässiger Befestigung) verwiesen.

8.3 Oberflächenwasser und Überschwemmungsgebiete
- In einem Abstand von 5 m zu den Wk Oberflächenwasser dürfen keine landwirtschaftlichen Materialien, Futtermittel (z.B. Rundballen) oder Holz gelagert werden.
- Futterraufen müssen ebenfalls mindestens einen Abstand von 5 m zu den Wk Oberböschungen haben.
- Die Art der Weidezäune ist so wählen, dass sie keine Hochwasser-Abflussbehinderung darstellen. Es dürfen keine engmaschigen Zäune verwendet werden, die eine Verklausungsgefahr bewirken. Gegen strömfährende Weidezaunbänder mit festen Pfosten bestehen keine Einwände.
- Der Pferdekot ist regelmäßig ordnungsmäßig zu beseitigen, insbesondere im Nahbereich zu den Gewässern, um zusätzliche Nährstoffeinträge in die Gewässer zu vermeiden.

9. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird zum Bestandteil des Bebauungsplanes erklärt. Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

B Bauordnungsrechtlicher Art (örtliche Bauvorschrift)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
Sondergebiet:
a) Fassaden
Die Außenwände sind mit einem unauffälligen, der Umgebung angeglichenen Außenputz bzw. einer hellen Fassadenverkleidung zu versehen.
b) Sockel
Die Sockelhöhe darf bis max. 0,50 m über OK Gelände reichen.
c) Dach
Es sind Satteldächer und Pultdächer zulässig. Als Dacheindeckung der Dächer sind Betondachsteine, Tonziegel oder Stehfalzblech zulässig. Photovoltaikanlagen sind erwünscht.

2. Notwendigkeit, Art und Gestaltung von Einfriedungen
Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenze sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Optisch geschlossene Wände sind nicht zulässig. Lediglich im Bereich des Radweges ist ein blickdichter Zaun zulässig.

3. Grünordnung

3.1 Die bestehende Eingrünung und Bepflanzung ist zu erhalten und zu pflegen.

3.2 Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsfläche A1

Pflanzfläche:	50 m²
Ausgangszustand:	intensiv genutztes Grünland
Ziel:	Neupflanzung von Hecken

Maßnahme:

5 m breiter Pflanzstreifen als zweireihige Hecken aus standortheimischen autochthonen Sträuchern wahlweise aus nachfolgender Pflanzliste anpflanzen und dauerhaft zu erhalten. Qualität der Sträucher 2 x v 60-100 im Pflanzraster 1,50 m x 2,00 m.

Pflanzliste - vorgesehlagene heimische, standortgetreue Gehölze:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa arvensis	Acker-Rose
Sambucus Nigra	Holunder
Carpinus betulus	Hainbuche
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen

Ausgleichsfläche A2

Pflanzfläche:	1.230 m²
Ausgangszustand:	Intensiv genutztes Grünland
Ziel:	Streuobstwiese

Maßnahme:

Blühwiese mit insgesamt 2 Lesestein- und 2 Totholzhaufen. Umwandlung von intensiv genutztem Grünland in extensive Wiese mit autochthonem, kräuterreichem Saatgut eingesät, z.B. 02 Frischwiese, Herkunftsgebiet 19 von Regeer- Hofmann oder Regiosaatgut Ursprungsgebiet 19 von Saaten Zeller.

Aufbringung von Habitat fördernden Elementen, wie „Lesesteinelemente- Totholzelemente". Um gerade den Reptilien einen effektiven Schutz anbieten zu können, müssen sich diese Rückhalten zur Ansiedlung eignen. Anlage, die mit Subtrat (Kies/Lehm/Sand) überdeckt werden.

Pflege:

Die Fläche wird künftig extensiv bewirtschaftet, d.h. Mahd 1-2-mal jährlich nach dem 15.6., keine Düngung und Pflanzenschutz. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.

3.3 Grünordnerische Maßnahmen

G1 Neupflanzung einer Fressheckte (siehe Nr. 3)
Anpflanzung einer Hecke aus heimischen Sträuchern zur Ergänzung des Futterplanes der Pferde und gleichzeitig als optische Aufwertung der Hofanlage und Unterschlupf und Nahrung für Insekten, Vögeln und kleine Nagetieren.

Corylus avellana	Haselnuss
Acer carpepstre	Feldahorn
Rosa corymbifera	Heckenrose
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Salweide
Cornus sanguinea	roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Wildobstsorten:	
Alnus glutinosa	Erle
Betula fruticosa	Birke

G2 Erhalt der Pferdewiese mit Ergänzung von kräuterreichem Saatgut

z.B. 02 Frischwiese, Herkunftsgebiet 7 von Regeer- Hofmann oder Regiosaatgut Ursprungsgebiet 12 von Saaten Zeller.
Die Fläche wird, soweit nicht bereits durch Beweidung gepflegt, extensiv bewirtschaftet, d.h. Mahd 1-2-mal jährlich nach dem 15.6., keine Düngung und Pflanzenschutz. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.

3.4 Weitere grünordnerische Festsetzungen

Bestandseinerfung/Pflanzerhaltungsgebot
Die vorhandenen Vegetationsbestände im Planungsgebiet sind zu erhalten und während der Baumaßnahme vor Beschädigung zu schützen.

Der Bachlauf inklusive Ufergehölz und -randstreifen darf nicht beeinträchtigt werden.

Die vorgesehenen Ausgleichsflächen sind so von restlichen Geländе abzugrenzen, dass diese sich zieltgemäß entwickeln können. Eine Beeinträchtigung durch Befahren oder Frass- und Trittschäden durch die Pferde ist zu verhindern.

Das Umpflanzen der bestehenden Hecke im Bereich des Tierbewegungsplatzes ist nur außerhalb der Vogelbrutzeiten von 01.10. bis 28.02 zulässig.

Vollzugsfristen
Die Pflanzmaßnahmen und die Einsaaten auf den Flächen sind unmittelbar in der auf das Bauende folgenden Pflanzperiode, jedoch spätestens ein Jahr nach Errichtung der geplanten Gebäude planmäßig, sowie fachgerecht durchzuführen und abzuschließen.

Oberflächen auf privatem Grund
Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens muss die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.
Die Befestigung mit Pflaster, Rasengittersteinen oder Eco-Raster, Schotter, Kies, Hackschnitzel, Kunstrasen oder anderen wasserdurchlässigen Materialien ist im Plan dargestellt. Alle übrigen Flächen sind Grün- bzw. Pflanzflächen.

Schutz des Oberbodens
Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen weder unnatürlich noch verunstaltend wirken. Veränderungen des natürlichen Bodenreliefs, wie Abgrabungen und Aufschüttungen, sind zu vermeiden, bzw. gering zu halten. Der Oberboden ist nach DIN 18915 zur Wiederverwertung zu sichern.

Der belebte Oberboden (Mutterboden) und der kulturfähige Unterboden (Lößlehm) sind nach § 202 BauGB zu schonen, sofern erforderlich getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und nach den Vorgaben des §§ 6-8 BBodSchV erbnah möglichst innerhalb der gleichen bodenkundlichen und geologischen Einheit, z.B. landwirtschaftlich, zur Bodenverbesserung fachgerecht zu verwerten.

Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollten innerhalb des Vorhabenbereiches verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. §§ 6-8 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich.

Laut DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau, hier v.a. Hinweise zur Vermeidung von Verdichtung), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben)entsprechend zu berücksichtigen. Bei Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorgaben des §§ 6-8 BBodSchV zu beachten.

Im Umgang mit Bodenmaterial auf die einschlägigen Gesetze und Merkblätter verweisen: http://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische abfaelle/bodenmaterial/index.htm

Im Zusammenhang mit Bodenaushub wird auf folgenden Link verwiesen: https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische abfaelle/faq bodenaushub/index.htm

Lichtemissionen
Zum Schutz der Insekten vor Lichtemissionen sind für die Außenbeleuchtung auf privatem Grund warme LED-Lampen einzusetzen. Gebäudeillurmationen sind nicht zulässig.

III. AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN VOM BEBAUUNGSPLAN

Von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans können Ausnahmen und Befreiungen nach Maßgabe der Bayerischen Bauordnung erteilt werden.

Von den planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans können Ausnahmen und Befreiungen nach Maßgabe des § 31 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist", erteilt werden.

IV. HINWEISE

1. Für den Bebauungsplan gilt die Baunutzungsverordnung" in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist"

2. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie gif. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

3. Landratsamt Coburg

Veterinärrand
Tiergesundheitsrechtliche und tierschutzrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten. Es wird insbesondere auf die Leitlinien zur Beurteilung von Pferdehaltungen unter Tierschutzgesichtspunkten vom 09. Juni 2009 verwiesen.

Wasserrecht
Gewässer sind nach § 39 WHG unter anderem zur Sicherung des Wasserabflusses ordnungsgemäß zu unterhalten. Es wird deshalb empfohlen ausreichend große Uferstreifen zu erhalten bzw. anzulegen.

Naturschutz
Der angrenzende Wohlbach fällt mit seinem Ufergehölz als naturnahes Fließgewässer unter den Schutz des § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG und darf daher nicht beeinträchtigt werden. Hier ist ein ausreichender Abstand vorzusehen.

4. Wasserwirtschaftsamt Kronach

Abwasser- und Niederschlagsbeseitigung, Oberflächenschutz
Das Ameisen liegt zum Teil innerhalb des Entwässerungsbereiches der Abwasseranlage Wohlbach und ist bereits daran angeschlossen. Zusätzlich anfallendes Abwasser ist ebenfalls in die kommunale Abwasseranlage einzuleiten.

Zur Niederschlagswasserbeseitigung wir allgemein auf folgendes hingewiesen:
Sofern die Niederschlagswasserbeseitigung nicht über eine zentrale Abwasseranlage erfolgt, ist sie vom Grundstückseigentümer vorzunehmen. Das auf den Dach- bzw. Hofflächen anfallende Niederschlagswasser muss dabei ordnungsgemäß und unbeschadet Dritter beseitigt werden. Die flächenhafte Versickerung über die belebte Bodenzone hat dabei Vorrang vor der linienförmigen oder punktuellen Versickerung bzw. der Einleitung in ein oberirdisches Gewässer.

In diesem Zusammenhang muss der Planer der Entwässerungsanlage abklären, ob die Voraussetzungen für ein erlaubnisfreies Einleiten von Niederschlagswasser vorliegen.

Bei landwirtschaftlichen Betriebsstellen ist auch darauf zu achten, dass Betriebsabwässer und stark verunreinigtes Niederschlagswasser nicht ungehindert in den Untergrund versickern oder in ein Gewässer abgeleitet werden, sondern über dichte Anlagenteile in den betrieblichen Kreislauf zu integrieren sind. Die Entwässerungsbereiche zwischen unverschmutztem bzw. nur gering verschmutztem Oberflächenwasser (z.B. Dachflächen) und stark verschmutztem Oberflächenwasser z.B. Niederschlagswasser von den betrieblichen Verkehrsflächen, sind klar abzugrenzen.

Ebenso ist zu beachten, dass bei landwirtschaftlichen Betrieben stark verschmutzte Flächen wie Waschplätze, Dungplätzen, Umschlagplätze oder Auslaufflächen getrennt von den übrigen Hofflächen zur Güllegrube zu entwässern sind.

Altlasten
Die vom WWA Kronach vorgenommene Recherche im Altlasten-, Boden- und Deponie-Informationssystem (ABuDIS) erbrachte auf den beplanten Flächen keine kartierten Schadensstätte oder Ablagerungen.

Auf den „Musterentwurf zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" der ARGEBAU, der mit Bl66 vom 18.04.02, Az. IB5-4611 , 110-007-191 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird hingewiesen.

Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserverunreinigungen) schließen lassen, ist das Landratsamt Coburg umgehend zu informieren. Weiternin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

5. SÜC Coburg

Die SÜC und H2O GmbH weist darauf hin, dass auf dem genannten Grundstück ein Niederspannungskabel liegt, das bei Baumaßnahmen gesichert, bzw. umgelegt oder stillgelegt werden muss.

6. Deutsche Telekom
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen (TK-Anlagen) der Deutschen Telekom AG. Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist bei Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.
Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.
Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Ahorn hat in der Sitzung vom 27.04.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Sondergebiet (SO) Pferdehaltung in Eigennutzung und Mischgebiet (MI)" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.04.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes "Sondergebiet (SO) Pferdehaltung in Eigennutzung und Mischgebiet (MI)" in der Fassung vom 16.04.2024 hat in der Zeit vom 06.05.2024 bis 10.06.2024 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes