

PLANZEICHNUNG (Teil A) M 1:1000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBL. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBL. I S. 1057) geändert worden ist

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

SO PHW Sondergebiet gem. § 11 BauNVO
Zweckbestimmung: Pferdehaltung und Wohnen

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,60 Grundflächenzahl
gem. § 16 (2) BauNVO
maximale Zahl der Vollgeschosse
gem. § 16 (2) BauNVO

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

O offene Bauweise
gem. § 22 (1) BauNVO
Baugrenze
gem. § 23 (1) BauNVO

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

■ Private Verkehrsfläche
Zweckbestimmung: Erschließung

9. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

■ Private Grünfläche

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

■ 13.2.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 Buchst. a) BauGB

Bezeichnung der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen

ANGABEN BESTAND

Flur 14 — Abgrenzung Fluren und Bezeichnung

Flurstücke und Flurstücknummern

Gebäude Bestand mit Hausnummern

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

1. Sondergebiet "Pferdehaltung und Wohnen" gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 (2) BauNVO

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Gebäuden und baulichen Anlagen für das Wohnen und zur Pferdehaltung.

Insbesondere sind zulässig:

- Wohngebäude und zugehörige Nebenanlagen,
- Pferdeställe, bauliche Anlagen zur Pferdehaltung und zugehörige Nebenanlagen,
- Lagergebäude und -anlagen, die mit der Pferdehaltung im Zusammenhang stehen,
- Garagen, Stellplätze und Unterstände für Maschinen (z.B. Traktoren, Anhänger),
- Reitplätze und zugehörige Nebenanlagen.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 (4) BauNVO

Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche im SO "Pferdehaltung und Wohnen" durch

- Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und

- Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO

ist bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 zulässig.

3. Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO

1) Die Trauhöhe baulicher Anlagen darf 5 m nicht überschreiten.

2) Die Firsthöhe baulicher Anlagen darf 8 m nicht überschreiten.

4. Erforderliche Bezugspunkte zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO

1) Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist 100 m über NHN.

2) Oberer Bezugspunkt für die Trauhöhe ist der Schnittpunkt der senkrecht nach oben verlängerten Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut des höchstegelegenen Teiles des Daches.

Die Trauhöhe bei Pultdächern bezeichnet die Trauhöhe der niedrigeren Seite der baulichen Anlage.

Bei der Ausbildung einer Attika gilt die Oberkante der Attika als oberer Bezugspunkt für die Trauhöhe (TH).

3) Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) wird die Oberkante der obersten Dachbegrenzungskante definiert.

Die Firsthöhe bei Pultdächern bezieht sich auf die höhere Seite der baulichen Anlage.

5. Private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Auf den privaten Grünflächen sind die Freilandhaltung von Pferden (z.B. Nutzung als Weide, Koppel) und die Nutzung für den Reitsport (z.B. Reitplatz) zulässig.

6. Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

Als Ausgleich für den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft (§ 1a Abs. 3 BauGB) sind im Geltungsbereich folgende Maßnahmen durchzuführen:

1) Ausgleichsmaßnahme A1 - Herstellung von Baum-Strauch-Hecken aus überwiegend heimischen Gehölzarten

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern als Baum-Strauch-Hecke aus überwiegend heimischen Arten auf den in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen der Bezeichnung A1 wie folgt:

a) Die Pflanzungen sind mit den in den nachstehenden Artenlisten aufgeführten Gehölzen in der angegebenen Qualität und Anzahl auszuführen.

Bäume

Artenliste

Pflanzqualitäten

Anzahl

Feld-Ahorn (*Acer campestre*) Hochstamm, mindestens 2x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm Mindestens 14 Bäume sind in den Baum-Strauch-Hecken zu pflanzen. In jeder Hecke sind mindestens 3 Bäume zu pflanzen

Hainbuche (*Carpinus betulus*) Es sind mindestens 2 Baumarten aus der Artenliste

Zierapfel (*Malus sylvestris*) Gehölze sind aus anerkannten Baumschulen zu beziehen. Für Saat- und Pflanzgut ist ein Herkunftsnahezu zu erbringen.

Pflaume (*Ulmus minor*) (4) Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen

Mirabelle (*Prunus domestica* agg.) Die Ausgleichsmaßnahmen gem. § 6 dieses Bebauungsplanes sind wie folgt auszuführen:

Feld-Ulme (*Prunus dom. var. syriaca*) a) Grundstücksoll nur bei frostfreiem Wetter gepflanzt werden.

Gewöhnl. Traubeneiche (*Prunus padus*) b) Pflanzlöcher müssen groß genug sein, damit die Wurzeln ausreichend Platz finden.

Wildbirne (*Prunus pyraster*) c) Die Pflanzlöcher sollen für Hochstämme 100 x 100 cm groß sein, für Sträucher 50 x 50 cm, für Heister 60 x 60 cm.

Sal-Weide (*Salix caprea*) d) Nach Fertigstellung der Pflanzung sind die Gehölzflächen bzw. Pflanzscheiben mit Rindenmulch anzudecken und ausreichend zu wässern.

Gewöhnl. Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*) e) Neben der Ausführung der Pflanzerbeiten sind die Fertigstellungspflege (1. Standjahr) und eine mindestens 3-jährige Entwicklungsphase auszuführen:

(1) Pflanzung im Herbst (nach Baubeginn)

2. Pflege im 1. Standjahr (Fertigstellungspflege)

3. Pflege im 2. Standjahr (Entwicklungsphase)

4. Pflege im 3. Standjahr (Entwicklungsphase)

5. Pflege im 4. Standjahr (Entwicklungsphase)

(5) Herkunft der Pflanzgut

Zur Pflanzung darf ausschließlich aus gebietsheimischem Saatgut gezogenes, standortgerechtes Pflanzgut zur Verwendung kommen.

Die Gehölze sind aus anerkannten Baumschulen zu beziehen. Für Saat- und Pflanzgut ist ein Herkunftsnahezu zu erbringen.

(4) Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen gem. § 6 dieses Bebauungsplanes sind wie folgt auszuführen:

a) Grundstücksoll nur bei frostfreiem Wetter gepflanzt werden.

b) Die Pflanzlöcher müssen groß genug sein, damit die Wurzeln ausreichend Platz finden.

c) Die Pflanzlöcher sollen für Hochstämme 100 x 100 cm groß sein, für Sträucher 50 x 50 cm, für Heister 60 x 60 cm.

d) Nach Fertigstellung der Pflanzung sind die Gehölzflächen bzw. Pflanzscheiben mit Rindenmulch anzudecken und ausreichend zu wässern.

e) Neben der Ausführung der Pflanzerbeiten sind die Fertigstellungspflege (1. Standjahr) und eine mindestens 3-jährige Entwicklungsphase auszuführen:

(1) Pflanzung im Herbst (nach Baubeginn)

2. Pflege im 1. Standjahr (Fertigstellungspflege)

3. Pflege im 2. Standjahr (Entwicklungsphase)

4. Pflege im 3. Standjahr (Entwicklungsphase)

5. Pflege im 4. Standjahr (Entwicklungsphase)

(5) Herkunft der Pflanzgut

Zur Pflanzung darf ausschließlich aus gebietsheimischem Saatgut gezogenes, standortgerechtes Pflanzgut zur Verwendung kommen.

Die Gehölze sind aus anerkannten Baumschulen zu beziehen. Für Saat- und Pflanzgut ist ein Herkunftsnahezu zu erbringen.

(4) Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen gem. § 6 dieses Bebauungsplanes sind wie folgt auszuführen:

a) Grundstücksoll nur bei frostfreiem Wetter gepflanzt werden.

b) Die Pflanzlöcher müssen groß genug sein, damit die Wurzeln ausreichend Platz finden.

c) Die Pflanzlöcher sollen für Hochstämme 100 x 100 cm groß sein, für Sträucher 50 x 50 cm, für Heister 60 x 60 cm.

d) Nach Fertigstellung der Pflanzung sind die Gehölzflächen bzw. Pflanzscheiben mit Rindenmulch anzudecken und ausreichend zu wässern.

e) Neben der Ausführung der Pflanzerbeiten sind die Fertigstellungspflege (1. Standjahr) und eine mindestens 3-jährige Entwicklungsphase auszuführen:

(1) Pflanzung im Herbst (nach Baubeginn)

2. Pflege im 1. Standjahr (Fertigstellungspflege)

3. Pflege im 2. Standjahr (Entwicklungsphase)

4. Pflege im 3. Standjahr (Entwicklungsphase)

5. Pflege im 4. Standjahr (Entwicklungsphase)

(5) Herkunft der Pflanzgut

Zur Pflanzung darf ausschließlich aus gebietsheimischem Saatgut gezogenes, standortgerechtes Pflanzgut zur Verwendung kommen.

Die Gehölze sind aus anerkannten Baumschulen zu beziehen. Für Saat- und Pflanzgut ist ein Herkunftsnahezu zu erbringen.

(4) Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen gem. § 6 dieses Bebauungsplanes sind wie folgt auszuführen:

a) Grundstücksoll nur bei frostfreiem Wetter gepflanzt werden.

b) Die Pflanzlöcher müssen groß genug sein, damit die Wurzeln ausreichend Platz finden.

c) Die Pflanzlöcher sollen für Hochstämme 100 x 100 cm groß sein, für Sträucher 50 x 50 cm, für Heister 60 x 60 cm.

d) Nach Fertigstellung der Pflanzung sind die Gehölzflächen bzw. Pflanzscheiben mit Rindenmulch anzudecken und ausreichend zu wässern.

e) Neben der Ausführung der Pflanzerbeiten sind die Fertigstellungspflege (1. Standjahr) und eine mindestens 3-jährige Entwicklungsphase auszuführen:

(1) Pflanzung im Herbst (nach Baubeginn)

2. Pflege im 1. Standjahr (Fertigstellungspflege)

3. Pflege im 2. Standjahr (Entwicklungsphase)

4. Pflege im 3. Standjahr (Entwicklungsphase)

5. Pflege im 4. Standjahr (Entwicklungsphase)

(5) Herkunft der Pflanzgut

Zur Pflanzung darf ausschließlich aus gebietsheimischem Saatgut gezogenes, standortgerechtes Pflanzgut zur Verwendung kommen.

Die Gehölze sind aus anerkannten Baumschulen zu beziehen. Für Saat- und Pflanzgut ist ein Her