

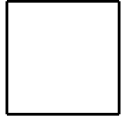
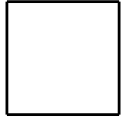
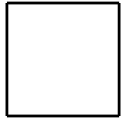
HOCHREITER

Hopfenstraße 22  
91781 Weißenburg  
Tel 09141 848480  
Fax 09831 2506

HOCHBAU+STÄDTEBAU

LECHNER

Bahnhofplatz 5  
91710 Gunzenhausen  
Tel 09831 613917-0  
Fax 09831 2506



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3 „Reiterhof Engelhardt“, Kröttenbach, Unterschwaningen

Bauleitplanung: Gemeinde Unterschwaningen  
VG Hesselberg  
Wittelshofer Straße 30  
91725 Ehingen

Städtebaulicher Vertrag mit Michael Engelhardt, Laubenzedel 253, 91710 Gunzenhausen

## Bebauungsplansatzung

Planungsbereich Flurstücke 2 und 26  
Gemarkung Kröttenbach

Das Gebiet ist erschlossen über die Kröttenbacher Ortsstraße sowie mit den entsprechenden Überquerungshilfen über das Bachprofil des Kröttenbaches, Gewässer III.O..

## Textliche Festsetzungen

### 1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Bereich 1 im Plan

Im Dorfgebiet (MD) sind die Nutzungen gem. § 5 Abs. (2) BauNVO zulässig.  
Ausgeschlossen werden Tankstellen gem. § 5 (2) Nr. 9 BauNVO.

Bereich 2 im Plan

Im Sondergebiet (SO) sind die Nutzungen gem. 10 Abs. (2) BauNVO zulässig,  
als Sondergebiet Flächen für Erholung und Pferdesport.

1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1, 2, 9, 16, 19, 20, 24, 25 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Sondergebiet festgesetzt auf:

- Die im Planteil dargestellte überbaubare Grundfläche, hier ausschließlich eingegrenzt auf die geplante Bewegungshalle für Pferdesport, mit maximalen Grundflächen-Abmessungen von 45 x 25 m (l x b).
- Die Darstellung der freizuhaltenden HQ 100 Fläche/Überschwemmungsgebiet gem. Fachberechnungen und Maßgaben des WWA Ansbach.
- Flächen für Koppeln.
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur- und Landschaft (Ausgleich und Grünordnung).
- Pflanzbindungen.

1.3 Kfz- und Fahrzeug-Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 (1) BauNVO.

Offene Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Die erforderlichen nutzungsspezifischen Kfz-Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

Der öffentliche Verkehrsbetrieb darf durch die auf den Grundstücken parkenden Fahrzeuge nicht beeinträchtigt werden.

1.4 Höhenlage der Baukörper § 9 (3) BauGB

Die nutzbare Sohle der Bewegungshalle darf nicht tiefer als das bezuggebende HQ 100 Nivellement, geplant und ausgeführt werden.

**2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB**

2.1 Die Bewegungshalle für Reit- und Nutztiere ist zulässig als Sattel-, Pult- oder Flachdachkonstruktion in einer für diese Nutzung fachtechnisch üblichen konstruktiven Bauhöhe.

Die maximale Firsthöhe wird dabei auf 9,50 m über fertigem Nutzbelag der Bewegungshalle festgesetzt. Messbezug ist der Verschnittpunkt mit der äußeren Dachhaut.

Die Standortbindung für das Gebäude ist zu beachten.

Die Hallennutzbelagssohle liegt bei ca. 449 m ü. NN.

Die Ausdehnungen der wasserwirtschaftlichen HQ 100 Linierungen sind festgesetzt, zu beachten und dürfen nicht überbaut werden.

Das Bauwerk ist bestmöglich in das vorhandene Gelände zu integrieren. Das betrifft insbesondere die hangseitigen Flankenanschlüsse und ausgleichenden Anfüllungen zum geplanten Gelände.

Das geplante Gebäude ist bautechnisch bzw. konstruktiv so auszugestalten, dass keinerlei negative Auswirkungen auf die natürliche Topografie und die Hangstandfestigkeit entstehen.

Mess- und Konstruktionsbezüge des Gebäudes sind eindeutig und prüffähig nachvollziehbar in den Bauantragsplanunterlagen darzustellen.

Darzustellende Bestands- und Planungshöhen sind an allen relevanten Einmessungspunkten durchgängig für das geplante Gebäude zu benennen.

- 2.2 Die Dachdeckung ist zulässig als Blechtafel-, Ton- oder Betondachsteindeckung in den Farben naturrot oder braunrot.  
Geplante Sonnenkollektoren-Bestückungen von Dächern sind größenangepasst bauordnungsrechtlich zu beantragen.
- 2.3 Die Fassadengestaltung ist zulässig als Naturholz- oder Blechtafelbekleidung (Farben naturrot oder braunrot), in Sichtbetonbauart oder in verputzter gestrichener Fassadenoberfläche.
- 2.4 Einfriedungen, Zäune  
Einfriedungen sind bis maximal 2,0 m Höhe über Gelände zulässig. Diese sind als deutlich transparente Konstruktionen auszuführen. Geschlossene Zaun-, Mauer- oder beispielsweise Gabionen-Flächen sind nicht zulässig.  
Ebenfalls ist naturschutzrechtlich zu gewährleisten, dass ausreichende Zaunbodenabstände für den Kleintierwechsel eingehalten werden.  
Einfriedungen oder Koppelzäune dürfen die direkt angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen nicht behindern oder einschränken und sind von diesen Nutzflächen ausreichend weit abzurücken.

### **3.0 Festsetzungen zur Grünordnung,**

der ergänzende Grünplanungsteil im Anhang zu dieser Bebauungsplansatzung ist zu beachten.

- 3.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB und zur Vermeidung/Minimierung von Versiegelungen.  
Für die Maßnahmen und den Bestand auf den im Planungsteil dargestellten privaten Grünflächen gilt, die Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall entsprechend Ersatz zu leisten.

Zu schwerpunktmäßig landwirtschaftlich genutzten Flächen ist ein Pflanzabstand im Rahmen der grünordnungsplanerischen Maßnahmen von 4 m einzuhalten um Nutzungsbeeinträchtigungen zu vermeiden.

#### **Pflanz- und Heckensaumpflege**

Bei der Bewegungshalleneingrünung und weiteren grenzberührenden Bepflanzungen sind eine ausreichende Pflanz- und Heckensaumpflege zu gewährleisten um angrenzende nachbarschaftliche Nutzungen nicht zu beeinträchtigen.  
Ausreichender fachgerechter Rückschnitt ist hierfür fachgerecht durchzuführen.

Für hochwachsende Bäume sind gesetzliche Abstände zu anderen angrenzenden Flächen einzuhalten:

Gegenüber Wald 0,5 m, sonstigen Grundstücken bei Baumhöhen bis zu 2 Meter 0,5 m, bei Baumhöhen über 2 Meter 2,0 m und gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken im Falle erheblicher Beeinträchtigung der wirtschaftlichen Bestimmungen des Flurstückgrundes durch Schmälerung des Sonnenlichts bei Baumhöhen über 2 Meter dann 4,0 m Abstand.

Die Flächen für private Stellplätze, Grundstückszufahrts-, Zugangsbefestigungen und Andienwege sind als versickerungsfähige Flächen herzustellen.  
Ist auf Barrierefreiheit bei Zugangswegen zu achten, dann dürfen Kleinfugenpflaster in den betroffenen Wegen verwendet werden.

### 3.2 Pflanzbindungen

Detaillierte Maßgaben siehe auch Textteil zur Grünordnungsplanung.

Im Planteil werden festgesetzt,

- Streuobstwiese extensiviert (505 m<sup>2</sup>)
- Erweiterung Biotopfläche durch 5-reihige Hecke (276 m<sup>2</sup>)
- Bewegungshalleneingrünung mit dreireihiger Hecke, angrenzende nachbarschaftliche Nutzungen dürfen durch die Anpflanzung nicht beeinträchtigt werden.

### 3.3 Pflanzlisten

Bäume, Sträucher und Ansaaten sind für das Baugebiet festgesetzt. Dazu sind die verbindlichen Angaben der detaillierten Pflanzlisten samt Obstbaumliste aus der Grünordnungsplanung zu beachten.

### 3.4 Artenschutz

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind folgende Maßnahmen verpflichtend umzusetzen:

Beginn der Gehölzentfernungen erst nach Beendigung der Brutzeit von Vögeln, ab September und vor Beginn der Brutsaison Ende Februar.

Keine Installation von Außenbeleuchtungsanlagen mit umweltschädlichen, d.h. die nachtaktive Fauna stark anlockenden Lichtquellen. Einsatz umweltverträglicher Lichtquellen gem. dem aktuellen Stand der Technik (LED kalt und insbesondere LED neutral-warm Lampen)

Bei den festgesetzten Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen handelt es sich auch um gezielte Maßnahmen für den Artenschutz.

Der Kompensationsumfang verteilt sich auf die im B-Plan dargestellten herzustellenden Flächen.

## 4.0 Weitere Hinweise und Festsetzungen

### 4.1 Versorgungsträger

Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die entsprechenden Leitungs- und Medienauskünfte rechtzeitig vom Bauherrn einzuholen und deren Maßgaben für die Versorgungslinien fachgerecht zu berücksichtigen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Verkehrswege sind so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Zum Zweck der Koordinierung ist gegebenenfalls mitzuteilen, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Planbereich stattfinden sollen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung von Ver- und Entsorgungstrassen nicht behindert werden.

#### 4.2 Bodenaushub-, Abbruch- und Recyclingmaßnahmen, wasserwirtschaftliche Sorgfaltspflichten.

Bei Bodenaushub-, Abbruch-, Recycling- und Entsorgungsmaßnahmen sind die einschlägigen Entsorgungsfachbestimmungen und Gesundheitsmaßgaben zu beachten.

Bei Abbruch- und Entsorgungsmaßnahmen kann eine Zwischenlagerung von Bauschutt nur auf befestigten Flächen erfolgen, die an die öffentliche Kanalisation angeschlossen sind. Es ist vor Ort daher nur eine Zwischenlagerung von Kleinmengen darstellbar. Fällt Bauschutt in größerem Umfang an, ist eine unmittelbare Abfuhr/Entsorgung sicherzustellen.

Es dürfen keine problematischen Baustoffe wie nicht zertifiziertes Recyclingmaterial verwendet werden.

Bei erdberührenden Bauteilen wie Fundamente und Stützwände, usw. dürfen keine auslaugbaren Betonzusatzstoffe enthalten sein.

Es besteht eine besondere Sorgfaltspflicht beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen während der Bautätigkeit.

#### 4.3 Immissionsschutz und landwirtschaftliche/r Betrieb/Nutzungen

Immissionen (Lärm, Staub, Geruch), die bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen entstehen, sind von den jeweiligen Angrenzern zu dulden.

Derzeit ist die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Sofern der Vorhabenträger und der Bewirtschafter nicht identisch sind, sind ggf. entsprechende Aufhebungsvereinbarungen zu den Pachtverträgen zu treffen.

Eine ordentliche Bewirtschaftung der angrenzenden Grundstücke muss auch nach Abschluss der Maßnahmen für den Reiterhof noch möglich sein.

#### Immissionsschutz Tierbelegung

Für den Bereich 1 (MD) wurden Stallungen für 15 Pferde beantragt und bewilligt.  
Für den Bereich 2 (SO) sind derzeit keine Ställe beantragt.

Die bestehende Stallung auf Fl.-Nr. 26, Gemarkung Kröttenbach, Gemeinde Unterschwanigen darf wie bisher beantragt mit maximal 15 Pferden belegt werden. Sollten sich hier Änderungen ergeben oder im Sondergebiet weitere neue Gebäude geplant werden, bei denen von einem dauerhaften Aufenthalt von Pferden auszugehen ist, so ist hierfür ein Bauantrag beim Landratsamt Ansbach zu stellen, da dann eine erneute immissionsschutzfachliche Beurteilung notwendig wird.

#### 4.4 Wasserrecht

Grundwasser und Grundwasserflurabstand / Grundwasser- und Bodenschutz:

Es ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen.

Sollte bei der Erschließung und Bebauung Grundwasser angeschnitten werden, so ist bereits für nur eine vorübergehende Ableitung eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Das ständige Ableiten von Grund- und Quellwasser über das Kanalnetz ist absolut verboten.

Entstehende unverschmutzte Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden. Anfallende Oberflächenwässer sind hierfür auf dem jeweiligen Grundstück selbst zu versickern. Reicht auf den Grundstücken die Versickerungsleistung des jeweiligen Baugrundes nicht aus, sind beispielsweise technisch geeignete Versickerungsrigolen anzulegen bzw. deren Überläufe in den Kröttenbach einzuleiten.

Schmutzwässer sind an den öffentlichen Kanal anzuschließen.

Der geplante Umgang mit Schmutz- und Oberflächenwasser ist nachweislich und prüffähig in den Bauplanantragsunterlagen einzutragen.

Oberirdische Gewässer - Überschwemmungsgebiete an oberirdischen Gewässern/ Schutz vor Hochwasser (§§ 76 ff. WHG, Art. 43 ff. BayWG, § 1 Abs. 6 Nr. 12, § 5 Abs. 4a und § 9 Abs. 6a BauGB):

Das Vorhaben befindet sich im Nahbereich des Kröttenbaches, einem Gewässer dritter Ordnung. Aufgrund der Größe des Einzugsgebietes und der Topografie wurde die zu erwartende HQ 100 Linie ermittelt und in den Planunterlagen prüffähig eingetragen. Die baulichen Abstände der Bewegungshalle zur HQ 100 Linie sind einzuhalten.

#### Wasserabfluss

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines anderen Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 WHG).

#### 4.5 Denkmalpflege

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz), wer bei Maßnahmen 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.

4.6 Rechtskraft des Bebauungsplanes

Die Satzung zum Bebauungsplan wurde am ..... vom Gemeinderat Unterschwaningen beschlossen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Gemeinde Unterschwaningen, den .....

