

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN  
ZUM  
BEBAUUNGSPLAN 'SO PFERDEPENSION-  
HERRENZIMMERN'**

Ortsteil Herrenzimmern  
Stadt Niederstetten  
Main-Tauber-Kreis

Stand 22. Juni 2022

## 1 Rechtsgrundlagen

<b>Baugesetzbuch (BauGB)</b>	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert am 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
<b>Baunutzungsverordnung (BauNVO)</b>	In der Fassung v. 23.01.1990 (BGBl. S.133) zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) mit den jeweils gültigen Änderungen.
<b>Planzeichenverordnung (PlanzV)</b>	In der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist"
<b>Landesbauordnung (LBO)</b>	In der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S.416) mit den jeweils gültigen Änderungen.
<b>Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)</b>	In der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698) zuletzt geändert am 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

## 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

(Textliche Festsetzungen)

<b>2.1 Art der baulichen Nutzung</b> § 9(1)1 BauGB	Siehe Einschrieb im Lageplan. SO = Sondergebiet für Landwirtschaft, Tierhaltung und Wohnen
<b>Sondergebiet</b> § 11 BauNVO	Das Sondergebiet entspricht bezüglich den Emissionen und Immissionen einem Dorfgebiet gemäß §5 BauNVO.  Im Sondergebiet 1 (SO1) sind zulässig: <ul style="list-style-type: none"><li>- Reitplätze</li><li>- Führanlagen</li></ul> Im Sondergebiet 2 (SO2) sind zulässig: <ul style="list-style-type: none"><li>- Wirtschaftsgebäude</li><li>- Anlagen und Gebäude für die Tierhaltung</li><li>- Wohngebäude</li></ul>
<b>2.2 Maß der baulichen Nutzung</b> § 9(1)1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO	
<b>Grundflächenzahl</b> § 16(2)2 BauNVO, § 2(6)LBO	Siehe Eintragungen im Lageplan. Die Angaben sind Höchstgrenzen.
<b>Bauweise</b> § 9(1)2 BauGB u. § 22 BauNVO	Siehe Eintragungen im Lageplan Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO
<b>Überbaubare Grundstücksflächen</b> § 23 BauNVO	Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Eintragungen der Baugrenzen im Lageplan.
<b>Garagen, Carports, Stellplätze</b> § 9 (1) Nr.4 BauGB u § 12 BauNVO	Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) sind innerhalb der überbaubaren, Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen im SO2 zulässig.

**2.3 Nebenanlagen**

§ 9 (1)4 BauGB  
§ 14 BauNVO

Nebenanlagen nach § 14(1) BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Bereich zulässig.

**2.4 Verkehrsflächen**

§ 9(1)11 BauGB

Entsprechend der Einzeichnungen im Lageplan.  
Die Erschließungsstraße auf dem Flurstück 118 ist bestehend.

**2.5 Beleuchtung**

§ 9 (1) Nr.24 BauGB

Im Plangebiet ist die Außenbeleuchtung mit auf dem Boden gerichtete, einheitliche Leuchten zulässig. Diese sind mit UV-armen, insektenfreundlichen und energiesparenden Beleuchtungskörpern auszustatten.

**2.6 Baufeldbeschränkung**

§9(1) 20 BauGB

Die Baumaßnahmen sowie die Lagerung von Baumaterial und Anlagenteilen dürfen ausschließlich innerhalb der als Sondergebiet festgesetzten Flächen erfolgen.

**2.7 Bauzeitenbeschränkung**

§9(1) 20 BauGB

Die Baufeldfreimachungen sind zum Schutz von Bodenbrütern außerhalb der Brutzeit (März bis Ende September) durchzuführen. Soll von diesen Bauzeiten abgewichen werden, ist das Plangebiet vor Beginn der Baumaßnahmen durch eine geeignete Fachperson auf ein Vorkommen und eine mögliche Betroffenheit von Bodenbrütern hin zu untersuchen. Alternativ zur Begehung kann vorbeugend die Freiräumung der Bauflächen durchgeführt werden, um den Aufenthalt von Brutvögeln im Nahbereich des Baufeldes ausschließen zu können. Hierzu sind die Bauflächen ab Mitte März bis zum Baubeginn dauerhaft offen zu halten. Die Fläche sollte bis zum Baubeginn in regelmäßigen Abständen von etwa 3 Wochen gegrubbert werden.

**2.8 Grünflächen**

§ 9 (1)15 BauGB

Gemäß Planeintrag wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Koppel“ festgesetzt. Die Fläche darf ausnahmsweise mit einem Zaun eingefriedet werden. Weitere bauliche Anlagen sind unzulässig.

**Gestaltung der von Bebauung freizuhaltenen Flächen**

§ 9(1)10 BauGB

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu unterhalten und zu pflegen.

**Pflanzgebote**

§ 9 (1)20,25a,25b BauGB

Siehe Eintragung im Lageplan.

*Die Pflanzgebote sind aus dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag der Ökologischen Arbeitsgemeinschaft Würzburg vom Mai 2021 übernommen.*

Alle zum Erhalt festgesetzten Bäume (V7) und Sträucher sind bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

A1: Als Ausgleich für den Verlust von Bodenfunktionen und Habitat Funktionen ist die restliche Ackerbrache im Verfahrensbereich auf Flurstück 118 in Grünland umzuwandeln. Auf die Teilflächen ist eine Fettwiesenmischung regionaler Herkunft (Region11) einzusäen (5 g/m<sup>2</sup>).

G1: Die Anlagen zwischen Reitplatz und Stallgebäuden sind gärtnerisch zu gestalten.

G2: Auf den im Lageplan mit G2 bezeichneten Flächen ist entlang der neu entstehenden Böschungen im Bereich des Reitplatzes und der Pferdeführanlage eine dichte Heckenstruktur anzulegen und zu unterhalten. Die Sträucher sind in einem Pflanzabstand von 0,5m bis 1m zu setzen und darunter mit einer Grünlandmischung einzusäen.

G3: Entlang des Reitplatzes und der Pferdeführanlage ist zusätzlich zum G2 ein lockerer Streuobstbestand aus standorttypischen Bäumen im Abstand von 12-15m anzulegen.

## 2.9 Externe Ausgleichsflächen

§ 1a (3) BauGB

V7 Der bestehende Streuobstbestand ist zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen.

Als Ausgleich für den Verlust von Boden- und Habitatfunktionen ist die restliche Ackerbrache auf Flurstück 118 in Grünland umzuwandeln A2. Dabei ist vor der Grünlandeinsaat auf dem östlichen Teil der Ackerbrache Oberboden aus dem Bereich des Reitplatzes und der Paddockanlage aufzutragen. Die Flächen sind mit einer Fettwiesenmischung regionaler Herkunft einzusäen (5g/m<sup>2</sup>).

Ergänzte Artenauswahlliste: Gebietsheimische Gehölze nach Empfehlungen der staatlichen Naturschutzverwaltung Baden-Württemberg.

### Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Rainweide
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carthatica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

### Obstgehölze

#### **Traditionelle Birnensorten**

(Wirtschaftssorten, Tafelsorten)

Alexander Lucas Bosc's Flaschenbirne  
Gellerts Butterbirne  
Clapps Liebling  
Gräfin von Paris  
Gute Graue  
Gute Luise  
Pastorenbirne  
Weiler'sche Mostbirne

#### **Pflaumen**

Hauszwetsche  
Graf Althans  
Ortenauer  
Zimmers  
Frühzwetsche  
Lützelsachser Frühzwetsche  
Bühler Frühzwetsche

#### **Mirabellen, Renekloden**

Nancymirabelle  
Große Grüne Reneklode  
Reneklode aus Oullins oder vergleichbare Regionalsorten.

#### **Nussgehölze**

Walnuss

#### **Traditionelle Apfelsorten**

(Wirtschaftssorten, Tafelsorten)

Berlepsch  
Bohnapfel  
Brettacher  
Gewürzluiken  
Glockenapfel  
Goldparmäne  
Gravensteine  
Hauxapfel  
Jakob Fischer  
Jakob Lebel  
Kaiser Wilhelm  
Klarapfel  
Landsberger Renette  
Öhringer Blutstreifling  
Roter Boskoop  
Rote Sternrenette  
Schafsnase  
Winterrambur

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Abschluss der Baumaßnahmen umzusetzen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen.

Ordnungswidrig handelt, wer die im Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für die Erhaltung und die Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern

### **Ordnungswidrigkeiten**

§ 213 BauGB

und sonstigen Bepflanzungen beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört.

### 3 Hinweise

<b>Bodenschutz</b>	<p>Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf §4, wird hingewiesen.</p> <p>Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BodSchG).</p>
<b>Altlasten</b>	<p>Bodenbelastungen sind nicht bekannt. Sollte dennoch bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so ist unverzüglich das Umweltschutzamt im Landratsamt Hohenlohekreis zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen.</p>
<b>Baugrubenaushub</b>	<p>Der Baugrubenaushub ist möglichst auf dem Baugrundstück unterzubringen.</p>
<b>Objektbezogene Baugrunduntersuchungen</b>	<p>Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 werden empfohlen.</p>
<b>Kulturdenkmale</b>	<p>Denkmale sind nicht bekannt. Wird im Plangebiet eine archäologische Fundstelle angetroffen, wird auf die Meldepflicht gem. §20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen.</p>
<b>Niederschlagswasser</b>	<p>Die schadlose Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist anzustreben.</p>
<b>Grundwasser</b>	<p>Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt Main-Tauber Kreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz, rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.</p> <p>Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Main-Tauber-Kreis Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu benachrichtigen.</p> <p>Jede Grundwasserableitung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von der Menge und Dauer der Zustimmung des Landratsamt Main-Tauber-Kreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz.</p> <p>Ständige Grundwasserableitungen über Ring-/Sohldrainagen sind nicht zulässig.</p> <p>Bei Gründungen im Einflussbereich von lokalem und temporären Sicker- /Schichtwasser wird empfohlen, die notwendigen Schutzmaßnahmen (Abdichtung nach DIN 18195) vorzusehen.</p>
<b>Erneuerbare Energien</b>	<p>Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiequellen im Plangebiet erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.</p>

**Umweltbericht nach BauGB u.  
Eingriffsregelung nach NatSchG**

Hinsichtlich der Biotopbewertung und dem Umweltbericht wird auf die Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen.

**Planunterlagen**

Der Lageplan im M 1: 1000 wurde auf Basis der ALK-Daten, Stand Juli 2019, durch die Klärle GmbH in Weikersheim erstellt.

**Bestandteile des Bebauungs-  
planes**

Der Bebauungsplan `SO Pferdepenion-Herrenzimmern besteht aus den vorliegenden planungsrechtlichen Festsetzungen, dem Lageplan (zeichnerische Festsetzungen) und als separate Satzung den Örtlichen Bauvorschriften.

Stadt Niederstetten, den

---

i.V. Harald Dietz, 1.stellv. Bürgermeister