

VORENTWURF

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN `SO REITERHOF MANGOLDSALL`

Gemarkung Mangoldsall
Gemeinde Kupferzell
Hohenlohekreis

Stand 18. Juli 2023

1 Rechtsgrundlagen

- | | |
|---|---|
| 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) | In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 4.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) |
| 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) | In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 4.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) |
| 1.3 Planzeichenverordnung (PlanZV) | In der Fassung v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 14.6.2021 I 1802 |
| 1.4 Landesbauordnung (LBO) | In der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S.416) zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 07.02.2023 (GBl. S. 26, 41) |
| 1.5 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) | In der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698) zuletzt geändert G v. 07.02.2023 (GBl. S. 26) m.W.v. 11.02.2023 |

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

(Textliche Festsetzungen)

- 2.1 Art der baulichen Nutzung**
§ 9(1)1 BauGB
- Siehe Einschrieb im Lageplan.
SO = Sondergebiet für Pferdepension und Reithalle
- Sondergebiet**
§ 11 BauNVO
- Das Sondergebiet entspricht bezüglich den Emissionen und Immissionen einem Dorfgebiet gemäß §5 BauNVO.
- Im Sondergebiet 1 (SO1) sind zulässig:
- Liegenhallen
 - Heufutterplatz
- Im Sondergebiet 2 (SO2) sind zulässig:
- Reithallen
 - Liegehallen
 - Anlagen und Gebäude für die Tierhaltung
 - Wirtschaftsgebäude
 - Paddockanlagen
 - Kraftfutterstation
 - Reiterstube
- Im Sondergebiet 3 (SO3) sind zulässig:
- Reitplätze
- Im Sondergebiet 4 (SO4) sind zulässig:
- Wohngebäude

2.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9(1)1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO

Höhe baulicher Anlagen
§ 16(2)4 BauNVO, § 18 BauNVO

Die First- und Traufhöhe bezieht sich auf das Mittel der am Gebäude anliegenden Geländehöhe ü. NN (Höhenlinien zeichnerischer Teil). Von der Festsetzung kann maximal um $\pm 0,3\text{m}$ abgewichen werden. Die Höchstgrenzen der Firsthöhen und Traufhöhen sind im Lageplan eingetragen.

Den Bauvorlagen ist ein Geländeschnitt beizufügen, aus dem das natürliche und das geplante Gelände, die Höhenlage des geplanten Gebäudes und der Erschließungsanlagen sowie die bereits vorhandenen Nachbargebäude in m ü. NN hervorgeht.

Grundflächenzahl
§ 16(2)2 BauNVO, § 2(6)LBO

Siehe Eintragungen im Lageplan.
Die Angaben sind Höchstgrenzen.

<p>Bauweise § 9(1)2 BauGB u. § 22 BauNVO</p>	<p>SO1 und SO4: Offene Bauweise, Siehe Eintragungen im Lageplan.</p> <p>Im SO2-Gebiet wird eine abweichende Bauweise nach § 22 (4) BauNVO festgelegt. Die Gebäude können innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne der offenen Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 65m errichtet werden. Die Gebäudetiefe darf maximal 35 m betragen.</p>
<p>Überbaubare Grundstücksflächen § 23 BauNVO</p>	<p>Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Eintragungen der Baugrenzen im Lageplan.</p>
<p>Garagen, Carports, Stellplätze § 9 (1) Nr.4 BauGB u § 12 BauNVO</p>	<p>Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.</p> <p>Stellplätze sind im gesamten als Sondergebiet ausgewiesenen Bereich zulässig.</p>
<p>2.3 Nebenanlagen § 9 (1)4 BauGB § 14 BauNVO</p>	<p>Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind im gesamten als Sondergebiet ausgewiesenen Bereich zulässig.</p>
<p>2.4 Verkehrsflächen § 9(1)11 BauGB</p>	<p>Entsprechend der Einzeichnungen im Lageplan.</p> <p>Die Erschließungsstraße auf dem Flurstück 57 ist bestehend.</p>
<p>2.5 Beleuchtung § 9 (1) Nr.24 BauGB</p>	<p>Im Plangebiet sind zur Außenbeleuchtung nur auf den Boden gerichtete Leuchten zulässig. Diese sind mit UV- armen, insektenfreundlichen (abgeschirmte, warmweiße LED-Leuchten mit geschlossenem Lampengehäuse, Leuchtmittel bis 3.000 Lux) und energiesparenden Beleuchtungskörpern auszustatten.</p>
<p>2.6 CEF Reptilien § 9 (1)20 BauGB</p>	<p>Im Randbereich des Flurstücks 58 werden 2 Ersatzhabitate für Zauneidechsen mit einer Größe von ca. 20m² geschaffen. Es werden Gehölzgruppen gepflanzt, die jeweils mit einem Holz- und Steinhaufen sowie mit einer Erd-Sandlinse im Bereich des besonnten Gehölzrandes aufgewertet werden. Die Größe der Strukturelemente beträgt jeweils ca. 2m². Die Fläche, auf der der Steinhaufen errichtet wird, ist vorab auf eine Tiefe von etwa 80-100 cm auszukoffern, anschließend sind Lesesteine (Durchmesser zwischen 20cm - 40cm) auf eine Höhe von etwa 0,5-1m über dem natürlichen Boden aufzuschichten. Die Auskoffertiefe der Erd-Sandlinse beträgt 30-50cm. Die Strukturelemente sind dauerhaft zu erhalten.</p>
<p>2.7 Quartiere und Nisthilfe für Vögel und Fledermäuse § 9 (1)20 BauGB</p>	<p>Im Plangebiet sind 2 Fledermaushalbhöhlen an der Fassade, 2 Kästen für Halbhöhlenbrüter, 4 Rauchschwabennestern im Innenraum der Gebäude in Bereichen mit freiem Ein- und Ausflug anzulegen.</p>
<p>2.8 Baufeld und Bauzeitenbeschränkung §9(1) 20 BauGB</p>	<p>Zum Schutz der ökologisch hochwertigen angrenzenden Bereiche erfolgt eine Begrenzung des Baufeldes: Lagerung von Baumaterial und Baufahrzeugen nur innerhalb der als Sondergebietsfläche gekennzeichneten Bereiche.</p> <p>Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind die Baumaßnahmen im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zu beginnen</p> <p>Als Vergrämuungsmaßnahme für Reptilien werden vor Beginn der Baumaßnahme Totholz, Steine und Gehölze beseitigt (Zeitraum 1.Oktober bis 28. Februar), um den Lebensraum schrittweise unattraktiv zu gestalten. Die Wiesenflächen sind in der Vegetationszeit vor der Freimachung der Bauflächen kurz zu halten. Zwei Wochen vor Baubeginn ist die Fläche mit Hackschnitzeln abzustreuen.</p> <p>Gehölzfällungen sind nur außerhalb der Brutzeit von gebüsch- und gehölzbrütenden Vogelarten im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.</p>

2.9 Grünflächen

§ 9 (1)15 BauGB

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

Die weiteren privaten Grünflächen sind gärtnerisch zu unterhalten und zu pflegen. Der Baumbestand ist zu erhalten und ggfs. sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Gestaltung der von Bebauung freizuhaltenden 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.

Im Pflanzgebot pfg1 ist der bestehende Baum- und Strauchbestand zu erhalten. Auf den restlichen Flächen im Bereich pfg1 ist auf einer Breite von 6m eine 2-reihige Hecke mit standortheimischen Sträuchern anzulegen. Die Sträucher sind in einem Pflanzabstand im Raster 1,5m zu setzen. Die Säume sind einzusäen, damit ein auf Schmetterlinge und Wildbienen ausgerichteter Lebensraum entsteht, z.B. Schmetterlings- und Wildbienenraum der Firma Rieger-Hofmann GmbH. Jegliche Düngung und der Einsatz von Bioziden sind unzulässig. An Sträuchern ist eine Fertigstellungspflege und eine 2-jährige Entwicklungspflege durchzuführen. Die Sträucher sind ca. alle 15 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Für die restlichen Flächen erfolgt eine extensive Pflege (ohne Düngung und Pestizideinsatz), Mahd alle 1 bis 2 Jahre.

Pflanzfläche pfg2: Es ist eine extensiv genutzte Obstbaumreihe anzulegen bzw. zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Für die Bäume ist ein Pflanzabstand von 8m einzuhalten. An den Bäumen sind eine Fertigstellungspflege und eine 2-jährige Entwicklungspflege durchzuführen. Für die Wiese erfolgt eine extensive Pflege (ohne Düngung und Pestizideinsatz), Mahd 1-2x pro Jahr.

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Baubeginnanzeige umzusetzen und für die Dauer der Betriebszeit der Anlage fachgerecht zu pflegen und fortzuführen.

2.10 Ordnungswidrigkeiten

§ 213 BauGB

Ordnungswidrig handelt, wer die im Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für die Erhaltung und die Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört.

3 Hinweise**Bodenschutz**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf §4, wird hingewiesen. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BodSchG).

Altlasten

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.

Baugrubenaushub

Der Baugrubenaushub ist möglichst auf dem Baugrundstück unterzubringen.

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 werden empfohlen.

Kulturdenkmale	Wird im Plangebiet eine archäologische Fundstelle angetroffen, wird auf die Meldepflicht gem. § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen.
Niederschlagswasser/Versickerung	Die schadlose Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist anzustreben. Im Norden des Plangebietes ist ein ausreichend großes Retentionsbecken anzulegen und zu erhalten.
Erneuerbare Energien	Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiequellen im Plangebiet erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.
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: 1.000 wurde auf Basis der ALK-Daten, Stand Februar 2023, durch die Klärle GmbH in Weikersheim erstellt.
Bestandteile des Bebauungsplanes	Der Bebauungsplan `SO Reiterhof Mangoldsall` besteht aus den vorliegenden planungsrechtlichen Festsetzungen, dem Lageplan (zeichnerische Festsetzungen) und als separate Satzung den Örtlichen Bauvorschriften. Eine Begründung mit Umweltbericht und eine spezielle artenschutzrechtliche sind den Unterlagen beigelegt.

Gemeinde Kupferzell, den

Christoph Spieles, Bürgermeister

4 Anlage 1 Gebietsheimische Gehölze

Gebietsheimische Gehölze für das Gemeindegebiet Kupferzell

Die vorwiegend zu verwendenden Gehölzarten sind fett gedruckt, bei den weiteren Arten handelt es sich um das Ergänzungssortiment.

Bäume

Qualität: HS, 3xv, 10-12 STU

- | | |
|---------------------|-------------------------|
| - Feld-Ahorn | Acer campestre |
| - Spitz-Ahorn | Acer platanoides |
| - Berg-Ahorn | Acer pseudoplatanus |
| - Birke | Betula pendula |
| - Hainbuche | Carpinus betulus |
| - Vogel-Kirsche | Prunus avium |
| - Traubenkirsche | Prunus padus |
| - Stiel-Eiche | Quercus robur |
| - Salweide | Salix caprea |
| - Winter-Linde | Tilia cordata |
| - Sommer-Linde | Tilia platyphyllos |

Sträucher

Qualität: Str, 2xv, 60-100

- | | |
|------------------------------|----------------------------|
| - Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| - Hasel | Corylus avellana |
| - Zweigriff. Weißdorn | Crataegus laevigata |
| - Eingriff. Weißdorn | Crataegus monogyna |
| - Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus |
| - Liguster | Ligustrum vulgare |
| - Schlehe | Prunus spinosa |
| - Kreuzdorn | Rhamnus carthartica |
| - Hunds-Rose | Rosa canina |
| - Wein-Rose | Rosa rubiginosa |
| - Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| - Trauben-Holunder | Sambucus racemosa |
| - Gewöhnl. Schneeball | Viburnum opulus |

Obstsorten

Äpfel

Berner Rosenapfel
Brettacher
Glockenapfel
Gravensteiner
Jakob Fischer
Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm
Maunzenapfel
Prinz Albrecht von Preußen
Rewena
Rheinischer Bohnapfel
Roter Berlepsch
Wettringer Taubenapfel

Kirsche

Büttners Rote Knorpelkirsche
Dönissens Gelbe Knorpelkirsche
Große Schwarze Knorpelkirsche

Birnen

Alexander Lucas
Clapps Liebling
Conference
Gellerts Butterbirne
Gute Luise
Pastorenbirne
Stuttgarter Geißhirtle

Pflaumen / Zwetschgen

Althans Reneclaude
Czar
President
Ersinger
Hauszwetschge