

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

Ortsteil Herrenzimmern
Stadt Niederstetten
Main-Tauber-Kreis

Stand 22. Februar 2023

1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)	in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl.I.S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674),
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung vom 21.11.2017 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
Planzeichenverordnung (PlanzV)	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"
Landesbauordnung (LBO)	in der Fassung vom 05.03.2010 (GBI.S.357, ber.S.416), zuletzt geändert am 21. Dezember 2021 (GBI. 2022 S.1,4)
Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)	In der Fassung vom 24.07.2000 (GBI. S. 582, ber. 698) zuletzt geändert am 23.02.2017 (GBI. S. 99, 100)

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

(Textliche Festsetzungen)

2.1 Art der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB

Siehe Einschrieb im Lageplan.

SO = Sondergebiet für Landwirtschaft, Tierhaltung und Wohnen

Sondergebiet § 11 BauNVO

Das Sondergebiet entspricht bezüglich den Emissionen und Immissionen einem Dorfgebiet gemäß §5 BauNVO.

Im Sondergebiet 1 (SO1) sind zulässig:

- Reitplätze
- Führanlagen

Im Sondergebiet 2 (SO2) sind zulässig:

- Wirtschaftsgebäude
- Anlagen und Gebäude für die Tierhaltung
- Wohngebäude

2.2 Maß der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO

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

Siehe Eintragungen im Lageplan.
Die Angaben sind Höchstgrenzen.

Bauweise § 9(1)2 BauGB u. § 22 BauNVO

Siehe Eintragungen im Lageplan
Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO

Überbaubare Grundstücksflächen § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Eintragungen der Baugrenzen im Lageplan.

Garagen, Carports, Stellplätze § 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/m²).

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.

V1 Der Gewölbekeller ist als Quartierstandort für Fledermäuse zu erhalten.

V2 Bodenbearbeitungen sind außerhalb der Aktivitätsphase von Reptilien (Nov-März) durchzuführen oder Eingriffsbereiche durch entsprechende Reptilienschutzzäune abzusperren.

V3 Vor Beginn der Eingriffe ist sicherzustellen, dass sich keine Entwicklungsstadien des großen Feuerfalters im Eingriffsbereich befinden. Bei Funden sind die Ampferpflanzen auszugraben und an einem sicheren Ort einzupflanzen.

V4 Räumung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit bodenbrütender Vogelarten. Sollte dies nicht möglich sein, ist durch eine Umweltbaubegleitung sicherzustellen, dass im Eingriffsbereich keine Vögel brüten.

V5 Ausbringen von Nisthilfen gegen den möglichen Verlust gebäudebrütender Vogelarten an Gebäuden im Umfeld (2 Halbhöhlen, 1 Starenkasten, 4 Schwalbennester).

V6 Schutz der Groppe im angrenzenden FFH Gebiet durch Sicherstellung, dass keine gewässergefährdenden Stoffe in den Aschbach gelangen.

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

2.9 Externe Ausgleichsflächen

§1a (3) BauGB

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/m²).

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.

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

Nussgehölze

Walnuss

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

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 Main-Tauber Kreis 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

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich das Kulturdenkmal **Herrenzimmern 30 (an), Türportal (Kulturdenkmal nach §2 DSchG) und der archäologischer Prüffall „Neuzeitliche Untere Mühle“ (2M)**. Bei Bodeneingriffen in dem ausgewiesenen Bereich vor allem in den bislang nicht tiefgreifend gestörten Arealen mit der Existenz archäologischer Zeugnisse zu rechnen, die Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG darstellen. An der Erhaltung von Kulturdenkmälern besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse

Auf die Meldepflicht gem. §20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen.

Niederschlagswasser/ Versickerung

Die schadlose Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist anzustreben.

Bzgl. der Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Versorgungsleitungen

Im Plangebiet befindet sich eine Mittelspannungs-Freileitung. Zwischen den spannungsführenden Leiterseilen dieser Leitung und den zu errichteten Gebäuden entsprechend der gültigen Norm DIN EN 50341 bei größtem Durchhang und ausgeschwungenen Leiterseilen jederzeit ein Mindestabstand von 3 m ab einer Dachneigung größer 15°, bei solchen mit flachen oder flachgeneigtem Dach gleich oder kleiner 15° von 5 m einzuhalten ist. Der Mindestabstand vom unteren Leiterseil zur Straße muss mindestens 7 m, zu Sport- und Spielflächen mindestens 8 m und zum sonstigen Gelände 6 m betragen.

Im nördlichen Randbereich befinden sich folgende Wasserleitun-

gen:

Reinwasserleitung DN 100 GGG

Rohwasserleitung DN 150 GGG

Fernmeldeerdkabel

Diese unterliegen folgenden Auflagen:

1. Im Schutzstreifenbereich unserer Versorgungsanlagen (2 x 4 Meter) sind keine Geländeänderungen (Abgrabungen und Aufschüttungen) zulässig.

2. Der Schutzstreifenbereich ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Auch zeitlich begrenzte Lagerungen von Erd-, Bau- oder sonstigem Material sind nicht erlaubt.

Unsere Leitungsanlagen sowie Schachtbauwerke müssen für NOW-Personal jederzeit zugänglich sein.

4. Bei Kreuzungen mit geplanten Leitungen (Wasser, Abwasser, Strom) ist die NOW Leitungsschutzanweisung (siehe Anhang) zu beachten.

Anlagen zum Umgang mit wasser-gefährdenden Stoffen

Im geplanten Betrieb fällt Pferdemist an. Anlagen zum Lagern von Festmist fallen in den Anwendungsbereich des DWA-Regelwerks DWA-A 792 "Technische Regeln wassergefährdender Stoffe (TRwS) - Jauche-, Gülle- und Silagesickersaftanlagen (JGS-Anlagen)". Auf die Pflicht zur Einhaltung des Regelwerks bei der Herstellung entsprechender Anlagen wird hingewiesen. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im Sinne der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik aufzustellen und zu betreiben, d.h. sie müssen dicht, standsicher und gegen die zu erwartenden mechanischen, thermischen und chemischen Einflüsse hinreichend widerstandsfähig sein.

Grundwasser

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.

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.

Jede Grundwasserableitung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von der Menge und Dauer der Zustimmung des Landratsamt Main-Tauber-Kreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz.

Ständige Grundwasserableitungen über Ring-/Sohldrainagen sind nicht zulässig.

Bei Gründungen im Einflussbereich von lokalem und temporären Sicker- /Schichtwasser wird empfohlen, die notwendigen Schutzmaßnahmen (Abdichtung nach DIN 18195) vorzusehen.

Gewässerrandstreifen

Die gesetzlichen Vorgaben zum Gewässerrandstreifen nach § 38 Wasserhaushaltsgesetz und § 29 Wassergesetz Baden-Württemberg zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass an nicht verdolten Abschnitten des Mühlkanals im Gewässerrandstreifen (hier: fünf Meter ab Böschungsoberkante) u.a. bauliche und sonstige Anlagen verboten sind (s. § 29 Abs. 3 Nr. 2 WG BW LV.m § 38 WHG). Das Verbot gilt auch für nicht baugenehmi-

Erneuerbare Energien

gungspflichtige Anlagen.

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiequellen im Plangebiet erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

Ausfahrtsrichtung

Die Ausfahrt nach Rüsselhausen ist geometrisch schwierig. Eine vorgeschriebene Ausfahrtsrichtung und eine richtlinienkonforme Anbindung von die bestehende K2582 ist notwendig.

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 2019, durch die Klärle GmbH in Weikersheim erstellt.

Bestandteile des Bebauungsplanes

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

Stadt Niederstetten, den

Heike Naber, Bürgermeisterin