Festsetzungen durch Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

Mi	Mischgebiet nach Ä6 Abs. 1 und Abs. 2 Ziff 1. - 5. BauNVO
So	Sondergebiet Pferdehaltung nach Ä10 Abs. 2 BauNVO

MaÇ der baulichen Nutzung

II	Zahl der Vollgeschosse als Hº chstgrenze
0,4	Grundflª chenzahl als Hº chstgrenze
(0,8)	Geschossflª chenzahl als Hº chstgrenze

Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen

o	Offene Bauweise
FD / SD / PD	Flachdach, Satteldach, Pultdach zulª ssig
0 - 30Á	Dachneigung von - bis
ED	nur Einzel- oder Doppelhaus zulª ssig
(Linie)	Baugrenze

Verkehrsflª chen

- Straçenverkehrsflª che
- Flurweg mit Schotterbefestigung

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Abwasserdruckleitung, unterirdisch

Planungen, Nutzungsregelungen, MaÇnahmen und Flª chen f¿r MaÇnahmen zum Schutz, zur Pflegeund zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Baum- oder Strauchpflanzung ohne Standortbindung
- 3-reihige Heckenpflanzung zur Ortsrandeingr¿nung
- 2-reihige Heckenpflanzung zur Ortsrandeingr¿nung
- Gr¿nflª che
- Weideflª che

Sonstige Festsetzungen

- Grenze des rª umlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Planzeichen f¿r Hinweise

5,0	MaÇe in Metern
	gepl. Gebª ude / ¦ berdachung f¿r Pferdehaltung
	Paddockumzª unung
	Flª che Paddockbefestigung Bodenrasterplatten aus Recyclingkunststoff
	gepl. Flª chenbefestigung
	unbefestigte Flª chen
P	Parken

Schema Nutzungsschablone Sondergebiet Pferdehaltung

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	Dachneigung
max. Firsthº he	

Schema Nutzungsschablone Mischgebiet

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflª chenzahl (GRZ)	Geschossflª chenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform und Dachneigung
max. Wandhº he	

11. Hinweise Landwirtschaft

Bei der Ausgestaltung der Mistlege sind die gesetzlichen Vorgaben der D¿ngeverordnung (D¿V) und der Anlagenverordnung zum Umgang mit wassergefª hrdenden Stoffen (AwSV) zu beachten und einzuhalten.

Der unbefestigte Wirtschaftsweg Fl. Nr. 140 Gem. Geislohe muss dauerhaft und ganzjª hrig als Zufahrt- und Verbindungsweg f¿r die angrenzenden landwirtschaftlichen Flª chen nutzbar sein.

Bei der Einzª unung der Weiden und bei Eingr¿nungsmaÇnahmen mit Heckenanpflanzungen ist der jeweilige gesetzliche Grenzabstand zu Wegen und angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflª chen einzuhalten.

Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Mischgebiet gemª Ç Ä 6 Abs. 1 und Abs. 2 Ziff 1.-5. Baunutzungsverordnung

1.2 Sondergebiet Pferdehaltung gemª Ç Ä 10 Abs. 2 Baunutzungsverordnung

2. MaÇ der baulichen Nutzung

2.1 Als Hº chstmaÇ der baulichen Nutzung gilt eine Grundflª chenzahl von 0,4 und eine Geschossflª chenzahl von 0,8

2.2 Zulª ssig sind 2 Vollgeschosse

2.3 Die Zahl der maximal zulª ssigen Wohnungen wird auf 4 Wohnungen je Einzelhaus, bzw. 2 Wohnungen je Doppelhaushª lfte festgesetzt. Wohneinheiten mit bis zu 30 mļ Wohnflª che zª hlen im Sinne dieser Festsetzungen nur als 0,5 Wohneinheiten.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1 Die ¿berbaubaren Grundst¿cksflª chen sind durch die zeichnerische Darstellung in Form von Baugrenzen festgesetzt. Abstandsflª chen sind vorrangig nach den º rtlichen Bauvorschriften bzw. nach Art. 6 BayBO in der jeweils geltenden Fassung einzuhalten.

3.2 Die Bauweise ist in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

4. Garagen, Stellplª tze und Zufahrten

4.1 Garagen mit straÇenseitiger Zufahrt d¿rfen nur mit einem Abstand von mindestens 5,00 m zur º ffentlichen Verkehrsflª che errichtet werden. F¿r die Errichtung von Stellplª tzen und offenen ¿berdachten Stellplª tzen (Carports) ist kein Stauraum erforderlich.

4.2 Bei Gebª uden mit einer Wohneinheit sind 2 Pkw-Stellplª tze bzw. 2 Garagenplª tze, je weiterer Wohneinheit pro Gebª ude 1 zusª tzlicher Pkw-Stellplatz / Garagenplatz auf dem Baugrundst¿ck nachzuweisen. F¿r andere Nutzungen sind Stellplª tze entsprechend den Richtzahlen f¿r den Stellplatzbedarf nach BayBO nachzuweisen.

4.3. Bei hangabwª rts zur º ffentlichen Verkehrsflª chen gelegene Garagen, die nach Art 6 Abs. 7 BayBO (Fassung vom 01.02.2021) in den Abstandsflª chen eines Gebª udes sowie ohne Abstandsflª chen errichtet werden, wird das f¿r die zulª ssige Wandhº he maÇgebliche Gelª nde als horizontale Linie mit Bezug zur º ffentlichen Verkehrsflª che festgesetzt. Die Hº henlage der horizontalen Linie wird auf maximal 20 cm ¿ber der mittleren Hº he der º ffentlichen Verkehrsflª che im Bereich der geplanten Garage festgelegt.

5. Gestaltung der Gebª ude und Grundst¿cke

5.1 F¿r Gebª ude und ¦ berdachungen im Sondergebiet Pferdehaltung sind zulª ssig
- ¶ Dachneigung von 7Á- 30Á
- ¶ Firsthº he bis maximal 8,00 m
- ¶ Dach¿berstª nde bis maximal 3,00 m

F¿r Gebª ude im Mischgebiet sind zulª ssig
- ¶ Flachdach, Satteldach oder Pultdª cher mit einer Dachneigung von 0Á- 30Á
- ¶ Eine Wandhº he von maximal 6,50 m ab OK RohfuÇboden EG bis Schnittpunkt der AuÇenseite AuÇenwand mit der OK Dachhaut
- ¶ Dach¿berstª nde bis 50 cm am Ortgang und bis 75 cm an der Traufe.

Die OK RFB darf maximal 0,20 m ¿ber der mittleren hangseitigen Gelª ndehº he im Bereich der geplanten Gebª ude / ¦ berdachungen liegen.

5.2 Dachgauben sind in der Summe der Lª nge bis zu 2/3 der Firstlª nge zulª ssig. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 1,50m betragen. Bei Ausf¿hrung als Einzelgaube muss der Abstand untereinander mindestens 1,50m betragen. Der Abstand zum First muss, senkrecht gemessen, mindestens 0,50m betragen. Zwerchgiebel sind bis zu einer maximalen Breite von 1/3 der Fassadenlª nge und mit einer Dachausbildung entsprechend dem Hauptdach zulª ssig, wenn die Firstlinie des Zwerchs deutlich unter der Firstlinie des Hauptgebª udes liegt.

5.3 Kellergeschosse sind wasserdicht und auftriebsicher herzustellen.

6. Flª chenbefestigung

6.1 Flª chenbefestigungen sind versiegelungsarm z. B. aus
- Betonpflaster oder Natursteinpflaster mit Splitt- oder Rasenfuge oder
- Rasengittersteinen oder
- wassergebundenen Belª gen herzustellen.

Bitumin° se Befestigungen und Betonflª chen sind nicht zulª ssig.

7. Gr¿ngestaltung

7.1 Zur Ortsrandeingr¿nung werden am s¿dlichen Rand des Geltungsbereichs eine 3-reihige und am º stlichen Rand im Bereich der baulichen Anlagen eine 2-reihige Heckenpflanzung aus standortgerechten heimischen Gehº lzen gemª Ç Artenauswahlliste festgesetzt. Pflanzqualitª t: Str. 2 x v, 60 ï 100 cm, Pflanzraster: 1 x 1 m

7.2 Die Bª ume und Hecken sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bª ume und Strª ucher sind in der nª chsten Pflanzperiode umgehend nachzupflanzen.

Zum Schutz der Gehº lz bewohnenden Tierarten d¿rfen zu entfernende Gehº lze nur auÇerhalb der Brut-, Nist- und Aufzuchtzeit zwischen Oktober und Mitte Februar gerodet werden.

7.3 Im Bereich der Weideflª chen wird die Selbstbegr¿nung oder die Einsaat von gebietsheimischen, arten- und bl¿tenreichem Saatgut empfohlen. Die Verwendung von chemischen D¿ngemitteln und Pestiziden ist nicht zulª ssig.

7.4 Die Weideflª chen 3, 4, 5 und 6 d¿rfen erst ab den 01. Juni genutzt werden.

8. Entwª sserung

8.1 Das Sondergebiet wird im Trennsystem entwª ssert. Schmutzwasser wird mit einem Abwasserkanal in den in der Neudorfer StraÇe verlaufenden Mischwasserkanal eingeleitet.

8.2 Niederschlagswasser aus dem Sondergebiet ist, nach den technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 (AllMBl. 2009 S. 4), auf dem Sondergebiet zu versickern.

8.3 Niederschlagswasser der ErschlieÇungsstraÇe wird, nach den technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 (AllMBl. 2009 S. 4), im Bereich des StraÇenbegleitgr¿ns in einer Rasenmulde ¿ber 30 cm belebtem Oberboden versickert.

Im Vorgriff wurde die Versickerfª higkeit des anstehenden Untergrunds nachgewiesen.

8.4 Schmier- und Hydraulikº le der zur Umsetzung und zum Betrieb eingesetzten Gerª te m¿ssen der Wasserschutzklasse 0 entsprechen.

9. Immissionen / Emissionen

9.1 Staubemissionen sind durch geeignete MaÇnahmen entsprechend dem Stand der Technik zu unterdr¿cken.

9.2 Zur Vermeidung von Geruchsbelastungen sind alle f¿r die Pferde frei zugª nglichen Flª chen, Longier- und Reitplª tze tª glich zu misten. Die Mistlege ist ostseitig und windgesch¿tzt anzuordnen.

10. Hinweise

10.1 Denkmalpflege
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmª ler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt f¿r Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehº rde gemª Ç Art. 8 Abs. 1 ï 2 BayDSch.

10.2 Photovoltaik
Auf den Dª chern der Reitplatz¿berdachung und des Stallgebª udes bietet sich die Mº glichkeit, Photovoktaik-Anlagen anzubringen.

10.3 Vogelschutz
Neubauten sollten mit verschiedenen dem Gebª ude angepassten Nisthilfen f¿r gebª udebr¿tende Vogelarten und Fledermª use ausgestattet werden. Der Schwerpunkt liegt jedoch auf Offenlandschaft und Bodenbr¿ter.

10.4 Schutz vor Fallenwirkung
Die Fallenwirkung von Fallrohren, Lichtschª chten, Kellereingª ngen, Gullis, Abflussrohren und Bodenº ffnungen ist durch geeignete MaÇnahmen auszuschlieÇen.

Verfahrensvermerke

1. Die Stadt Pappenheim hat in der Sitzung vom ____________________ die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Sondergebiet ÄPferdehaltungñim Ortsteil Geislohe beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ____________________ orts¿blich bekanntgegeben.

2. Die fr¿hzeitige ¥ ffentlichkeitsbeteiligung gemª Ç Ä 3 Abs. 1 BauGB mit º ffentlicher Darlegung und Anhº rung f¿r den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Sondergebiet ÄPferdehaltungñin der Fassung vom 24.02.2022 hat in der Zeit vom ____________________ bis ____________________ stattgefunden.

3. Die fr¿hzeitige Beteiligung der Behº rden und sonstiger Trª ger º ffentlicher Belange gemª Ç Ä 4 Abs. 1 BauGB f¿r den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Sondergebiet ÄPferdehaltungñin der Fassung vom 24.02.2022 hat in der Zeit vom ____________________ bis ____________________ stattgefunden.

4. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Sondergebiet ÄPferdehaltungñin der Fassung vom 16.02.2023 wurde mit der Begr¿ndung gemª Ç Ä 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ________________ bis ________________ º ffentlich ausgelegt.

5. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Sondergebiet ÄPferdehaltungñin der Fassung vom 16.02.2023 wurden die Behº rden und sonstigen Trª ger º ffentliche Belange gemª Ç Ä 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____________________ bis ____________________ beteiligt.

6. Die Stadt Pappenheim hat mit Beschluss des Stadtrates vom __________________ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Sondergebiet ÄPferdehaltungñin der Fassung vom ____________________ gemª Ç Ä 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Pappenheim, den ____________________

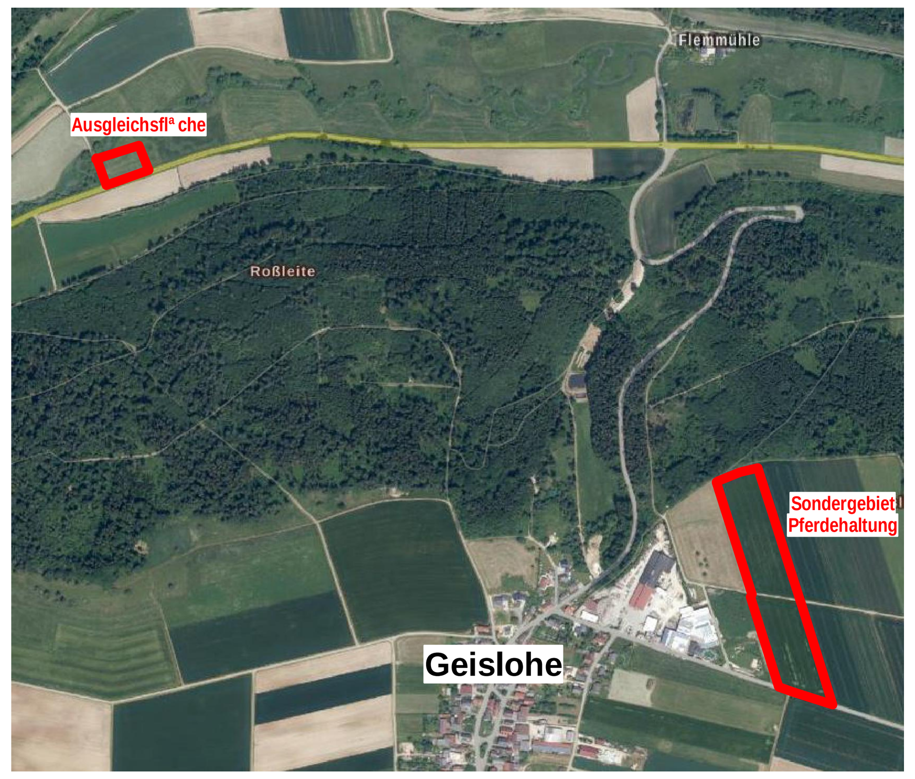
____
Florian Gallus, 1. B¿rgermeister (Siegel)

7. Ausgefertigt
Pappenheim, den ____________________

____
Florian Gallus, 1. B¿rgermeister (Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplans Sondergebiet ÄPferdehaltungñim Ortsteil Geislohe wurde am ____________________ gemª Ç Ä 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB orts¿blich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan f¿r das Sondergebiet ÄPferdehaltungñist damit in Kraft getreten.
Pappenheim, den ____________________

____
Florian Gallus, 1. B¿rgermeister (Siegel)



Luftbild Ortsteil Geislohe, Stadt Pappenheim und Umgebung
Auszug aus BayernAtlas

Stadt Pappenheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Gr¿nordnungsplan f¿r das Sondergebiet "Pferdehaltung" im Ortsteil Geislohe

Aufgestellt: Pleinfeld, den 24.02.2022
Ergª nzt: Pleinfeld, den 16.02.2023
Ergª nzt: Pleinfeld, den 25.05.2023

VNI
Ingenieurb¿ro f¿r Tiefbau GmbH
Nordring 4 91785 Pleinfeld
Tel. 09144-94600, Fax 09144-94602