



Gemeinde Bühlerzell

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Bachäcker Erweiterung Ost" in Geifertshofen

Begründung zum Bebauungsplan

Anerkannt: Bühlerzell, 13.12.2021


Botschek, Bürgermeister

Gefertigt: Ellwangen, 11.10.2021



Projekt: BÜ2101 / 546033
Bearbeiter/in: BK

stadtlandingenieure GmbH
73479 Ellwangen
Wolfgangstraße 8
Telefon 07961 9881-0
Telefax 07961 9881-55
office@stadtlandingenieure.de
www.stadtlandingenieure.de

stadtlandingenieure

INHALTSVERZEICHNIS

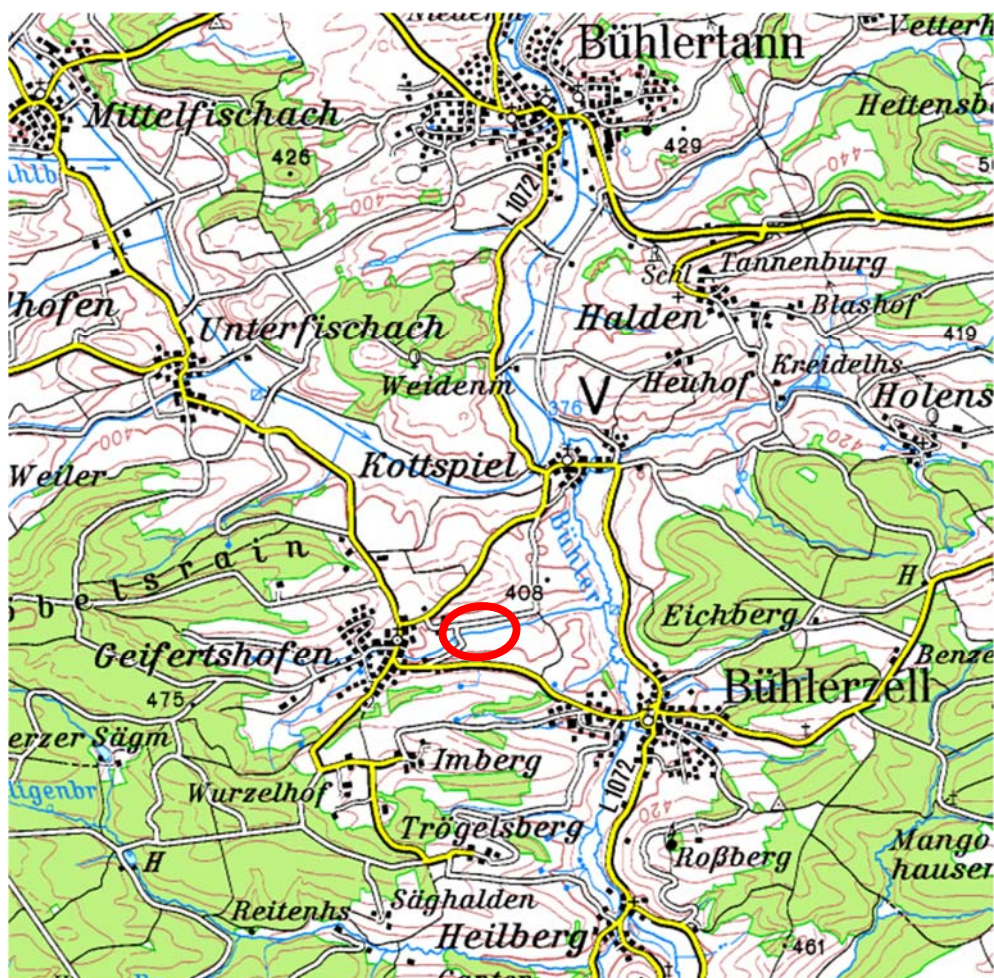
1. Angaben zur Gemeinde BÜHLERZELL	3
2. Erfordernis der Planaufstellung und Untersuchung des innerörtlichen Entwicklungspotentials	4
2.1. Erfordernis der Planaufstellung	4
2.2. Begründung des Bedarfes und Variantenuntersuchung	4
3. Rechtsverhältnisse, bestehende Planungen	5
3.1. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP)	5
3.2. Regionalplan	5
3.3. Flächennutzungsplan (FNP)	6
3.4. Bebauungspläne (BPL)	7
3.5. Schutzgebiete	7
4. Bestand innerhalb und ausserhalb des Planungsgebietes	7
4.1. Lage im Raum	7
4.2. Geltungsbereich.....	8
4.3. Nutzungen im Plangebiet	8
4.4. Nutzungen außerhalb des Plangebiets	8
4.5. Geologie.....	8
4.6. Altlasten.....	8
4.7. Grund- und Oberflächenwasser	8
4.7.1. Grundwasser.....	8
4.7.2. Oberflächenwasser	9
4.8. Erschließung	9
4.9. Ver- und Entsorgung.....	9
4.10. Land- und Forstwirtschaft.....	9
5. Städtebauliche Planung und Gestaltung	9
5.1. Planerisches Leitbild und Zielsetzung	9
5.2. Immissionsschutz.....	10
5.3. Erschließung	10
5.4. Ver- und Entsorgung.....	10
5.5. Land- und Forstwirtschaft.....	10
5.6. Grün- und Freiraumkonzept	11
5.7. Erholung - Vorbehaltsgebiet für Erholung.....	11
6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	12
6.1. Art der baulichen Nutzung.....	12
6.1.1. Dorfgebiet.....	12
6.2. Maß der baulichen Nutzung	12
6.3. Bauweise.....	12

6.4.	Flächen für Garagen und Stellplätze.....	12
6.5.	Beschränkung der Zahl der Wohnungen	12
6.6.	Zu- und Ausfahrtsverbot.....	12
6.7.	Grünflächen	13
6.7.1.	Private Grünfläche – Zweckbestimmung Reitplatz-	13
6.7.2.	Private Grünfläche – Zweckbestimmung Eingrünung-	13
6.8.	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	13
6.8.1.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	13
6.9.	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	14
6.10.	Pflanzgebot	14
6.10.1.	Pflanzgebot	14
7.	Begründung der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes	14
7.1.	Gestaltung von baulichen Anlagen	14
7.1.1.	Äußere Gestaltung.....	14
7.1.2.	Dachform, Dachneigung	15
7.1.3.	Zwerchbauten.....	15
7.2.	Aufschüttungen und Abgrabungen	15
7.3.	Einfriedungen und Stützmauern.....	15
7.4.	Zahl der Stellplätze	15
7.5.	Garagenvorplätze	15
7.6.	Außenantennen	15
7.7.	Werbeanlagen	16
7.8.	Regenwasserrückhaltung	16
7.9.	Ordnungswidrigkeiten	16
8.	Hinweise	16
9.	Flächenbilanz.....	16

ANLAGEN

Anlage 1: Umweltbericht mit Anhängen

ÜBERSICHTSLAGEPLAN (AUSZUG AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE)



1. ANGABEN ZUR GEMEINDE BÜHLERZELL

Bühlerzell ist eine Gemeinde im Landkreis Schwäbisch Hall. Sie ist Mitglied im Gemeindeverwaltungsverband Oberes Bühlertal und liegt im ländlichen Raum zwischen der Kreisstadt Schwäbisch Hall im Nordwesten und Ellwangen im Südosten. Der nächstliegende zentrale Ort ist das Doppelzentrum Bühlerzell-Obersontheim, nördlich von Bühlerzell.

Zur Gemeinde Bühlerzell gehören 33 Dörfer, Weiler, Höfe und Häuser, wobei Geifertshofen den zweitgrößten Ortsteil mit ca. 350 Einwohnern und Heilberg den drittgrößten Ortsteil (ca. 130 Einwohner) darstellt, gefolgt von den Ortsteilen Holenstein und Kammerstadt.

Die Gemeinde zählt insgesamt 2.033 Einwohner (Stand 30.09.2020, statistisches Landesamt Baden-Württemberg).

Bühlerzell liegt im Tal der Bühler, die dem Kocher zufließt. Das Gemeindegebiet umfasst ca. 49,30 km² und ist zu mehr als 50 % mit Wald bedeckt.

Geifertshofen befindet sich nordwestlich der Ortslage von Bühlerzell. In der Ortslage fließt der Bachwiesenbach (auch Schleifseebach genannt), der nördlich von Bühlerzell in die Bühler mündet.

Das Plangebiet befindet sich auf ca. 393 bis 396 müNN.
Es gehört zum Naturraum `Schwäbisch-Fränkische Waldberge', der zum Schwäbischen Keuper-Lias-Land zählt.

2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND UNTERSUCHUNG DES INNERÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSPOTENTIALS

2.1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Reitanlage der Karl und Beate Wieland GbR östlich der Ortslage von Geifertshofen soll nach Osten erweitert werden, um Reit-Turniere bis zur ‚schweren Klasse‘ nach Leistungsprüfungsordnung (LPO, Regelwerk für den deutschen Turniersport) durchführen zu können. Um den Anforderungen der LPO zu entsprechen, soll ein bestehender Reitplatz vergrößert, ein neues Funktionsgebäude errichtet und neue Stellplätze geschaffen werden.

Das Plangebiet ist bereits im Eigentum des Vorhabenträgers und wird bisher landwirtschaftlich genutzt.

Teilbereiche des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Bachäcker“ (rechtsverbindlich seit 14.06.2006) müssen dazu überplant werden und es erfolgt eine Erweiterung der Gesamtanlage um ca. 34 m (bzw. um ca. 2.900 m²) nach Osten. Im Bereich der Erweiterungsfläche ist keine Bebauung mit Gebäuden vorgesehen, sondern lediglich die Anlage eines Reitplatzes.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von 0,66 ha.

Der Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes Oberes Bühlerlertal (rechtskräftig 16.02.2012) stellt eine bestehende Mischgebietsfläche entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Bachäcker“ dar und anschließend Fläche für die Landwirtschaft. Im vorliegenden Bebauungsplan wird auf dieser Erweiterungsfläche nur private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Reitplatz“ festgesetzt. Damit dürfen hier auch keine Gebäude errichtet werden. Zulässig sind lediglich die für den Reitplatz erforderlichen bauliche Anlagen wie Begrenzungen, Sicherheitsabschränkungen, Befestigungen mit durchlässigen Belägen sowie die Anlage von Stellplätzen.

Da auf der Erweiterungsfläche nur die private Grünfläche festgesetzt wird, kann nach Abstimmung mit der unteren Baurechtsbehörde die Fläche als „aus dem FNP entwickelt“ angesehen werden.

2.2. Begründung des Bedarfes und Variantenuntersuchung

Eine Erweiterung der Reitanlage ist nur nach Osten sinnvoll, da vor allem auch der Reitplatz erweitert werden soll und hier der bestehende, kleinere Reitplatz miteinbezogen werden soll. Für das Funktionsgebäude besteht bereits das Baurecht im rechtskräftigen Bebauungsplan, sodass im Erweiterungsbereich nur Grünfläche und keine Baufläche ausgewiesen werden soll.

3. RECHTSVERHÄLTNISSE, BESTEHENDE PLANUNGEN

3.1. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP)

Bei einer Erweiterung der Reitanlage sind Plansätze des Landesentwicklungsplanes Baden-Württemberg berührt:

Plansatz 3.1.9 LEP

„Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.“

Es werden keine neuen Bauflächen festgesetzt, sondern lediglich die Anlage eines Reitplatzes. Hierfür werden bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Die Flächen befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers und wurden von ihm bisher als Weideflächen genutzt.

Plansatz 5.3.2 LEP

„Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomische und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.“

Die Erweiterungsfläche befindet sich östlich der Ortslage von Geifertshofen. Nach der geologischen Übersichtskarte befindet sich das Plangebiet im Gipskeuper.

Nach der Bodenkarte 50 des Landesamts für Geologie, Bergbau und Rohstoffe (LGBR) befindet sich das Plangebiet im Gipskeuperhügelland und wird von einem tiefen und mäßig tiefen Gley-Kolluvium aus tonreichen Abschwemmungen geprägt.

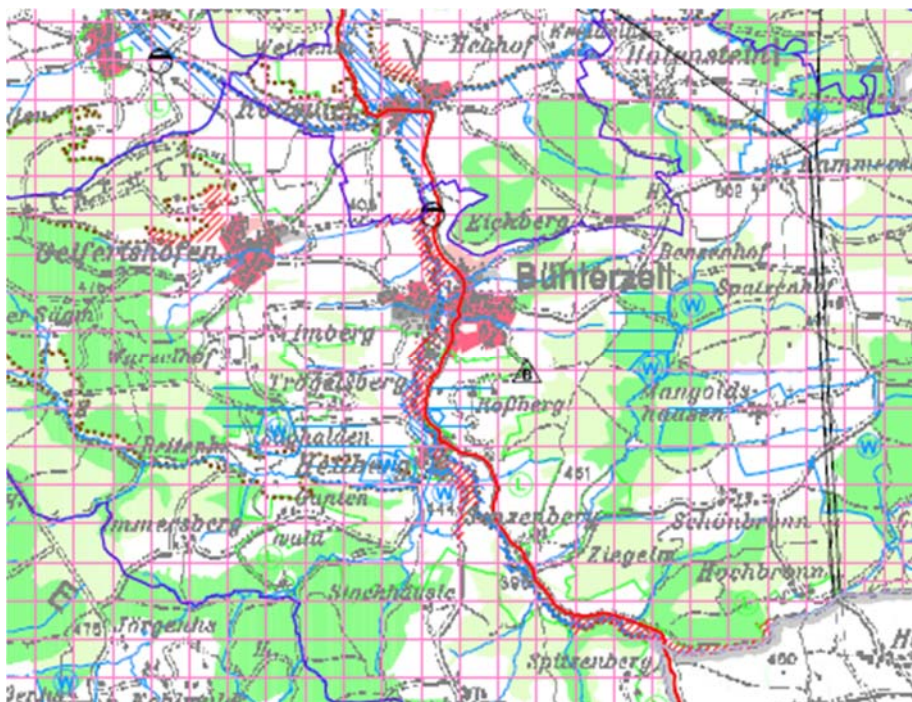
Die Wirtschaftsfunktionenkarte der digitalen Flurbilanz stellt im Plangebiet und in dessen Umfeld nur Flächen der Kategorie „Grenzflur“ dar. Es handelt sich also um überwiegend landbauproblematische Flächen. Flächen der Vorrangstufe I oder II sind damit nicht betroffen.

Im Hinblick auf einzelbetriebliche Belange werden keine Beeinträchtigungen gesehen, da sich das Plangebiet im Eigentum des Vorhabenträgers befindet.

3.2. Regionalplan

Im Regionalplan der Region Heilbronn-Franken ist das Plangebiet, wie auch der Bestand, als ‚Vorbehaltsgebiet für Erholung‘ dargestellt.

Auszug Regionalplan Raumnutzungskarte (M 1:100.000)

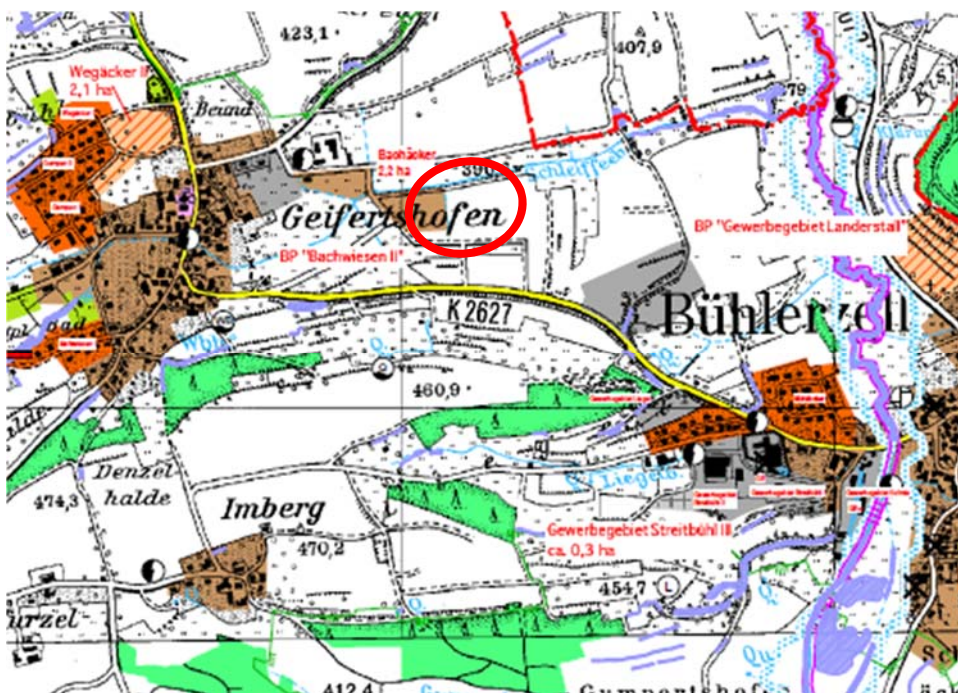


3.3. Flächennutzungsplan (FNP)

Die geplante Erweiterungsfläche ist im wirksamen FNP des Gemeindeverwaltungsverbandes Oberes Bühlertal (rechtsverbindlich seit 16.02.2012) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Für die Fläche des Gemeindeverwaltungsverbandes gibt es keinen Landschaftsplan.

Auszug aus dem rechtsverbindlichen FNP



3.4. Bebauungspläne (BPL)

Der Bebauungsplan „Bachäcker“ (rechtsverbindlich seit 14.06.2006) wird durch das Bebauungsplanverfahren teilweise überplant.

Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Bachäcker“



3.5. Schutzgebiete

Ausgewiesene Schutzgebiete oder Naturdenkmale sind von der Planung nicht direkt betroffen.

Ca. 100 m westlich und ca. 65 m nordöstlich des Plangebietes befinden sich FFH-Mähwiesen. Im Westen ist dies die „Frische Flachland-Mähwiese E Geifertshofen I“ (Nr. 6500012746120196) und im Nordosten die „Glatthaferwiese am Schleifseebach“ (Nr. 6500012746120424). Beides sind magere Flachland-Mähwiesen, die von der Planung nicht tangiert werden.

4. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES PLANUNGSGBIETES

4.1. Lage im Raum

Das Plangebiet befindet sich östlich der Ortslage von Geifertshofen, inmitten der landwirtschaftlich als Acker- und Wiesenflächen genutzten Feldflur. Ungefähr 200 m in nordwestlicher Richtung befindet sich ein Aussiedlerhof. Nördlich grenzt an das Plangebiet unmittelbar ein Feldweg und dann der Bachwiesenbach (auch Schleifseebach genannt) an, der in östlicher Richtung der Bühler zufließt.

Das Plangebiet fällt von Süden nach Norden zum Bachwiesenbach hin leicht ab.

4.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst ca. 0,66 ha.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Flurstücke mit den Nummern 771 (teilweise), 771/3 (Weg, teilweise) und 773 (teilweise).

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Westen durch das Flurstück 771,

im Norden durch das Flurstück 771/2 (Weg)

im Osten durch das Flurstück 774,

und im Süden durch die Flurstücke 772, 771/3 und 773.

Der Geltungsbereich ist im Einzelnen durch das Planzeichen im Lageplan (Lageplan vom 11.10.2021) begrenzt.

Alle Flurstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

4.3. Nutzungen im Plangebiet

Die Flächen werden bisher landwirtschaftlich intensiv als Weidefläche genutzt. Ein dem Bachwiesenbach zufließender Entwässerungsgraben ohne Saum quert das Plangebiet. 9 abgängige Obstbäume sind vorhanden.

4.4. Nutzungen außerhalb des Plangebiets

Nach Norden grenzt zunächst ein Feldweg, dann der Bachwiesenbach und anschließend landwirtschaftliche Fläche (Grünland) an. Nach Osten und Süden grenzen Wiesenflächen an und nach Westen die bestehende Reitanlage.

4.5. Geologie

Nach der geologischen Übersichtskarte befindet sich das Plangebiet im Gipskeuper.

4.6. Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten, keine ehemaligen Auffüllplätze und keine Verunreinigungen mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt.

4.7. Grund- und Oberflächenwasser

4.7.1. Grundwasser

Wasserschutzgebiete sind im Bereich des Bebauungsplangebietes nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand kleinflächig innerhalb der HQ₁₀₀-Fläche des Bachwiesenbaches.

Die hydrogeologische Einheit im Plangebiet ist der ‚Gipskeuper und Unterkeuper‘. Sie wird als Grundwasserleiter bis Grundwassergeringleiter mit einer insgesamt mittleren Bedeutung eingestuft.

4.7.2. Oberflächenwasser

Innerhalb des Geltungsbereiches ist ein kleiner Entwässerungsgraben vorhanden.

4.8. Erschließung

Die Erweiterungsfläche wird über die vorhandene Reitanlage erschlossen. Zusätzlich soll zukünftig die Zufahrt von Norden, vom bestehenden Feldweg aus, möglich sein.

4.9. Ver- und Entsorgung

Ein Abwasserkanal der Gemeinde Bühlerzell verläuft am nördlichen Rand innerhalb des Plangebietes.

4.10. Land- und Forstwirtschaft

Land- und Forstwirtschaft sind nicht betroffen.

Die Erweiterungsfläche befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

5. STÄDTEBAULICHE PLANUNG UND GESTALTUNG

5.1. Planerisches Leitbild und Zielsetzung

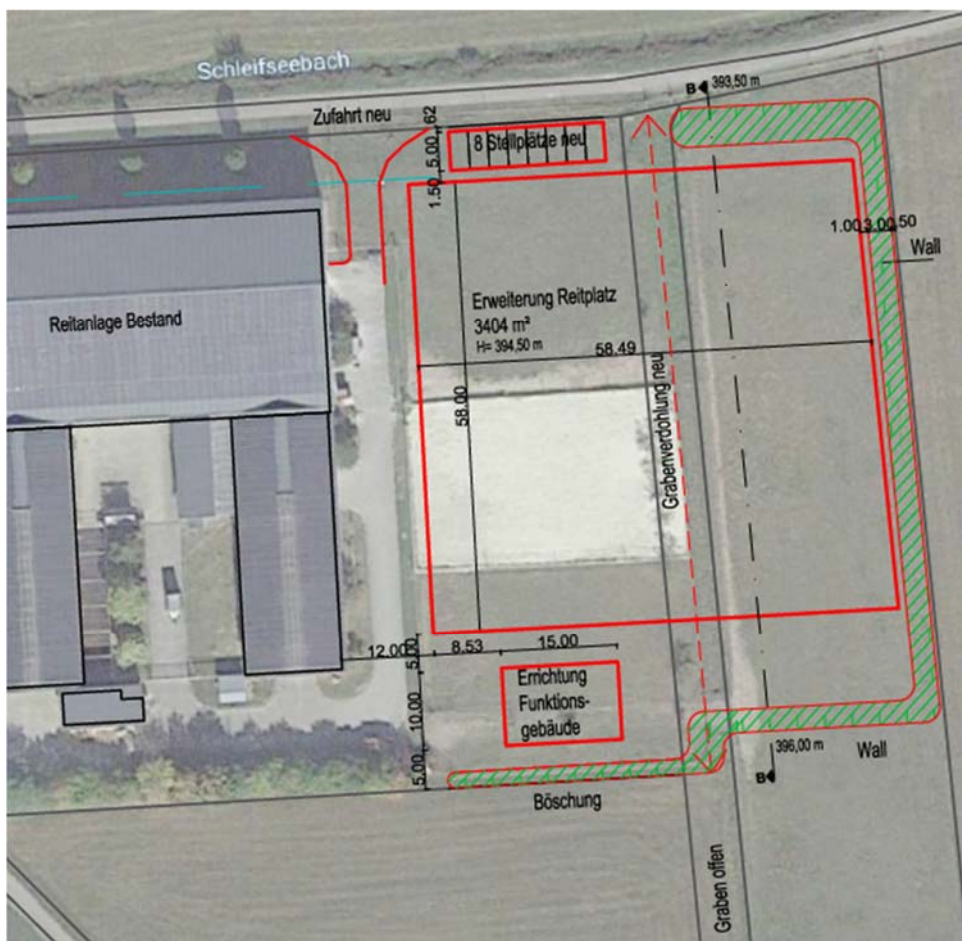
Ziel der Planung ist die Erweiterung der Reitanlage der Karl und Beate Wieland GbR, um Reit-Turniere bis zur ‚schweren Klasse‘ nach Leistungsprüfungsordnung (LPO) durchführen zu können. Um den Anforderungen der LPO zu entsprechen, soll ein bestehender Reitplatz vergrößert, ein neues Funktionsgebäude errichtet und neue Stellplätze geschaffen werden.

Das Plangebiet ist bereits im Eigentum des Vorhabenträgers und wird bisher landwirtschaftlich genutzt.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen, da für diese Nutzungen kein Bedarf besteht und von der Lage und Struktur des Gebietes eine Ausweisung nicht sinnvoll erscheint.

Zur Einbindung der Reitanlage ins Landschaftsbild ist eine randliche Eingrünung vorgesehen.

In der nachfolgenden Abbildung ist die Planungskonzeption dargestellt.



5.2. Immissionsschutz

Es werden keine neuen Bauflächen festgesetzt, sondern lediglich private Grünflächen.

5.3. Erschließung

Die Erweiterungsfläche wird über die vorhandene Reitanlage erschlossen. Zusätzlich soll eine Zufahrt von Norden über den bestehenden Feldweg möglich sein.

5.4. Ver- und Entsorgung

Die Wasser- und Stromversorgung, die Versorgung mit Telekommunikationsanlagen, sowie die Schmutzwasserentsorgung erfolgen, sofern erforderlich, über einfache Netzerweiterungen von der bestehenden Reitanlage her.

Niederschlagswasser wird gepuffert und in den Vorfluter Bachwiesenbach geleitet.

5.5. Land- und Forstwirtschaft

Nicht betroffen.

5.6. Grün- und Freiraumkonzept

Der naturschutzrechtliche Ausgleich ist durch die Aufwertung im Bereich der privaten Grünflächen geplant. Zur Minimierung der Beeinträchtigungen aufgrund der geplanten möglichen Teilversiegelung für Reitplatz und Stellplätze sind Baumpflanzungen und eine Randeingrünung vorgesehen.

Der artenschutzrechtliche Bestand an Lebensraumstrukturen wurde am 12.03.2021 im Rahmen einer Übersichtsbegehung erfasst. Die Ergebnisse sind in den Umweltbericht integriert.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden durch das geplante Vorhaben, unter Einhaltung des Rodungszeitpunktes (von Anfang Oktober bis Ende Februar) nicht erfüllt.

Im Umweltbericht wurde eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erstellt.

Der erforderliche Ausgleich kann trotz umfangreicher Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht im Plangebiet erbracht werden. Daher werden externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die wie folgt vorgesehen sind:

- „Entwicklung einer Obstbaumwiese im Gewinn Bachäcker“
Anlage einer Obstbaumwiese direkt südlich an das Plangebiet angrenzend mit ca. 960 m² (9 Obstbäume)
- „Entwicklung einer Baumreihe im Gewinn Schleifsee“
Anlage einer Baumreihe entlang des Feldweges, ca. 200 m östlich des Plangebietes mit ca. 22 Laubbaum- oder Obstbaum-Hochstämmen

5.7. Erholung - Vorbehaltsgebiet für Erholung

Der Regionalplan stellt die Fläche als „Vorbehaltsgebiet für die Erholung“ dar (Plansatz 3.2.6.1). Besondere Erholungseinrichtungen sind nicht vorhanden (siehe auch Umweltbericht Kapitel 2.6).

Durch das geplante Vorhaben soll eine Sport- und Freizeiteinrichtung ergänzt werden: Der vorhandene Reitplatz muss vergrößert werden, um Turnierveranstaltungen durchführen zu können. Das Vorhaben dient daher ebenfalls der Erholung. Laut Zielvorgabe des Regionalverbandes sind Sport- und Freizeiteinrichtungen im Vorbehaltsgebiet für Erholung möglich.

Anstelle einer eingezäunten Intensivweide ist die Erweiterung eines Reitplatzes vorgesehen, der im Süden und Norden durch Gehölzstrukturen eingegrünt wird. Die Erweiterungsfläche kann dadurch gut in das Landschaftsbild integriert werden. Als Ausgleichsmaßnahmen sind die Anlage einer Obstbaumwiese direkt südlich an das Plangebiet angrenzend sowie die Anlage einer Baumreihe entlang des Feldweges ca. 200 m östlich des Plangebietes vorgesehen. Dadurch werden weitere Gehölzstrukturen geschaffen und die bestehende Reitanlage noch besser eingegrünt. Die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft wird durch das geplante Vorhaben insgesamt nicht negativ verändert.

Das Plangebiet ist bisher als Weide eingezäunt und daher für Erholungssuchende kaum nutzbar und betretbar. Wegeverbindungen etc. werden durch das Vorhaben nicht geändert. Mit dem Vorhaben ist damit kein besonderer Verlust für die wohnungsnahen Kurzzeiterholung oder eine allgemeine Verschlechterung der menschlichen Gesundheit verbunden.

Die Funktion der landschaftsbezogenen Erholung wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

6. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

6.1. Art der baulichen Nutzung

6.1.1. Dorfgebiet

Die Baufläche ist entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen und den bestehenden und umgebenden Bauflächen als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO ausgewiesen, wobei aufgrund der Lage und der Struktur des Gebietes und auch bezüglich der angrenzenden Umgebung, die Nutzungen ‚Gartenbaubetrieb‘ und ‚Tankstellen‘ sowie die ausnahmsweise zulässige Nutzung ‚Vergnügungsstätten‘ nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Neue Bauflächen werden nicht ausgewiesen. Es erfolgt lediglich für bestehendes Baurecht eine Anpassung der Festsetzungen an die vorgesehene Nutzung.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Es werden alle Festsetzungen des bestehenden Baurechtes aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Bachäcker“ übernommen.

6.3. Bauweise

Es ist die Bebauung in abweichender Bauweise im Sinne der offenen Bauweise mit Längenbeschränkungen vorgesehen, um die unter Punkt 6.1.1 aufgeführten Nutzungen zu ermöglichen.

6.4. Flächen für Garagen und Stellplätze

Im Plangebiet ist, wie auch im rechtskräftigen Bebauungsplan „Bachäcker“, die gesamte Baufläche überbaubar, so dass auf der gesamten Baufläche die Erstellung von Garagen, Carports und Stellplätzen zulässig ist. Zusätzlich sind in der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung ‚Reitplatz‘ Stellplätze in durchlässiger Bauweise zugelassen.

6.5. Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Die Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Bachäcker“ werden übernommen. Damit wird die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf maximal 2 Wohnungen beschränkt.

6.6. Zu- und Ausfahrtsverbot

Die Zufahrt zur Reitanlage soll wie bisher von Westen her erfolgen. Zusätzlich soll eine Zufahrt vom Feldweg von Norden her möglich sein. Aus diesem Grund wird das Zu- und Ausfahrtsverbot im Norden gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan teilweise zurückgenommen. Auf Höhe der privaten Grünfläche ‚Eingrünung‘ bleibt es jedoch bestehen, damit hier eine Einbindung der Anlage ins Landschaftsbild erfolgen kann.

6.7. Grünflächen

6.7.1. Private Grünfläche – Zweckbestimmung Reitplatz-

Innerhalb dieser privaten Grünfläche sind alle Anlagen zugelassen, die für die Anlage eines Reitplatzes zur Durchführung von Reitturnieren erforderlich sind. Auch die Anlage von Zufahrt und Stellplätzen ist zulässig. Es sind jedoch nur wasser-durchlässige Befestigungen für die baulichen Anlagen (z. B. Untergrundbefestigung des Reitplatzes, Stellplätze, Zufahrten) zugelassen.

6.7.2. Private Grünfläche – Zweckbestimmung Eingrünung-

Im Übergang des bestehenden Dorfgebietes zur freien Landschaft sind private Grünflächen ausgewiesen. Zunächst die private Grünfläche ‚Zweckbestimmung Reitplatz‘ (siehe 6.7.1) und anschließend die private Grünfläche ‚Eingrünung‘, die zur Einbindung der Reitanlage in das Landschaftsbild dient. Innerhalb dieser Grünfläche sind bauliche Anlagen nicht zugelassen. Es dürfen lediglich -soweit erforderlich- Geländemodellierungen zur Überwindung von Höhenunterschieden sowie zur Ableitung des Oberflächenwassers durchgeführt werden. Einfriedungen sind ebenfalls zulässig. Um einen harmonischen Übergang von der Siedlungsstruktur zur freien Landschaft zu erreichen werden innerhalb dieser Grünfläche Pflanzgebote festgesetzt.

6.8. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6.8.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für die Pflanzgebote auf den privaten Grünflächen ist autochthones Saat- und Pflanzgut zu verwenden, um robuste und für die heimische Tierwelt geeignete Pflanzen heranzuziehen. Geeignete Gehölzarten sind in den textlichen Festsetzungen unter den Hinweisen aufgelistet.

6.8.1.1 Befestigte Flächen

Um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten, sind für Zufahrten und PKW-Stellplätze wasserdurchlässige Beläge vorgeschrieben.

6.8.1.2 Regenwasserbehandlung

Um eine Verschärfung der Hochwassersituation durch neue versiegelte Flächen so gering wie möglich zu halten, ist das Niederschlagswasser der Dachflächen zu sammeln und zu puffern und verzögert in den Vorfluter einzuleiten.

6.8.1.3 Ansaat

Für die Ansaat von Flächen auf den privaten Grünflächen ist zertifiziertes Saatgut regionaler Herkunft zu verwenden, um für die heimische Tierwelt geeignete Grünflächen und Säume heranzuziehen.

6.9. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist eine Fläche mit einem Leitungsrecht für unterirdische Leitungen (Abwasserkanal) zu Gunsten der Gemeinde Bühlerzell festgesetzt. Das Leitungsrecht umfasst einen 2,5 m breiten Schutzstreifen beidseits der Leitungsachse.

Innerhalb der Schutzstreifen dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Leitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.

6.10. Pflanzgebot

6.10.1. Pflanzgebot

6.8.2.1 Pflanzgebot „Einzelbäume“

Zur Eingrünung der Reitanlage sind Pflanzgebote für Laubbaum- oder Obstbaum-Hochstämme festgesetzt.

Für eine Durchgrünung ist zusätzlich je 6 Pkw-Stellplätzen die Pflanzung und Pflege eines standortgerechten Obst- und/ oder Laubbaum-Hochstammes vorgeschrieben.

6.8.2.2 Pflanzgebot auf der privaten Grünfläche ‚Eingrünung‘

Durch die privaten Grünflächen soll ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft erreicht werden. Daher sind auch hier nur standortgerechte und heimische Sträucher zu verwenden. Insgesamt sind mindestens 30 % der Fläche im pfg 2 und 60 % der Fläche im pfg 1 zu bepflanzen. Die nicht bepflanzten Flächen sind als extensive Krautsäume zu entwickeln. Die Bepflanzung im pfg 2 ist vorwiegend außerhalb der HQ₁₀₀-Überflutungsfläche anzulegen, um die Retentionsfunktion nicht zu beeinträchtigen.

Um ein hohes Aufwachsen der Gehölze und damit eine schädliche Kulissenwirkung für potentiell vorkommende Feldlerchen zu vermeiden, werden für die Heckenabschnitte nur Sträucher verwendet und es ist eine regelmäßige Pflege durch Stockhieb vorgeschrieben.

Der Schutzstreifen der Abwasserleitung ist zu beachten.

7. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN DES BEBAUUNGSPLANES

7.1. Gestaltung von baulichen Anlagen

7.1.1. Äußere Gestaltung

Da sich die Planfläche am Ortsrand befindet, werden Vorgaben zur äußeren Gestaltung von Gebäuden gemacht. Damit soll erreicht werden, dass sich die Gebäude ins Orts- und Landschaftsbild gut integrieren.

7.1.2. Dachform, Dachneigung

Es werden alle Dachformen, -farben und Dachneigungen des bestehenden Baurechtes aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Bachäcker“ übernommen. In Anlehnung an die bereits vorhandene Dacheindeckung mit anthrazitfarbenem Trapezblech wird auch dies zusätzlich zugelassen. Die Einschränkungen erfolgen, um das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen.

Materialien zur Nutzung der Sonnenenergie werden zugelassen, um eine zeitgemäße Energienutzung zu fördern. Somit können auch glatte und spiegelnde Oberflächen der Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen als Dachdeckung realisiert werden.

7.1.3. Zwerchbauten

Es werden die Festsetzungen des bestehenden Baurechtes aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Bachäcker“ übernommen. Die Dachaufbauten werden bzgl. der Größe und der Anordnung begrenzt, um das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen.

7.2. Aufschüttungen und Abgrabungen

Zur Einbindung ins Landschaftsbild werden hier Einschränkungen in der Höhe der Aufschüttung und Abgrabung vorgenommen. Zusätzlich wird durch diese Festsetzung ein Erdmassenausgleich angestrebt.

7.3. Einfriedungen und Stützmauern

Für Einfriedungen zur freien Landschaft ist eine transparente Gestaltung (Maschendraht, Holzlattenzaun, Drahtgitterzaun, Hecke aus Laubgehölzen) und eine maximale Höhe vorgegeben, um einen harmonischen Übergang zu schaffen.

7.4. Zahl der Stellplätze

Um den öffentlichen Straßenraum weitgehend von parkenden Autos frei zu halten sind pro Wohnung mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

7.5. Garagenvorplätze

Es werden die Festsetzungen des bestehenden Baurechtes aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Bachäcker“ übernommen. Die Festsetzung dient der harmonischen Einbindung der befestigten Flächen ins Landschaftsbild.

7.6. Außenantennen

Die Anzahl der Außenantennen ist begrenzt, um das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen.

7.7. Werbeanlagen

Werbeanlagen werden in der Höhe begrenzt, um eine negative Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden.

7.8. Regenwasserrückhaltung

Zur Nutzung von unverschmutztem Oberflächenwasser und zur Reduzierung des Abflusses in den Kanal bzw. in den Vorfluter wird die Pufferung in geeigneten Rückhalteeinrichtungen mit Angabe eines entsprechenden Fassungsvermögens und gedrosseltem Ablauf auf dem Baugrundstück festgesetzt.

7.9. Ordnungswidrigkeiten

Die baurechtlichen Vorschriften besitzen Satzungscharakter. Wer diesen auf der Grundlage von §74 LBO erlassenen Vorschriften zuwiderhandelt, begeht eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des §75 LBO.

8. HINWEISE

In dem Kapitel „C“ der textlichen Festsetzungen sind einige Hinweise aufgenommen worden, die eine sichere Durchführung der Bauvorhaben ermöglichen.

Im Einzelnen wird auf Folgendes hingewiesen:

- Die Meldepflicht bei Auffinden von unbekanntem Funden
- Die Behandlung des Oberbodens
- Erstellung einer Baugrunduntersuchung für Bauwillige sowie Meldepflicht bei Auffinden von Verunreinigung des Bodens mit umweltgefährdeten Stoffen
- Information zum Grundwasser
- Die Planung der Freiflächen mit Geländegestaltung und Bepflanzung
- Aufhebung bestehender Bebauungspläne
- Hinweis auf Pflichten des Eigentümers

9. FLÄCHENBILANZ

Dorfgebiet (MD)	ca.	2.389 m ²
Private Grünfläche ‚Zweckbestimmung Reitplatz‘	ca.	3.234 m ²
<u>Private Grünfläche ‚Zweckbestimmung Eingrünung‘</u>	ca.	<u>961 m²</u>
Gesamtes Plangebiet	ca.	6.584 m ²