Flächenbilanz:

Sondergebiet:	11.431 m²
Grünfläche (Koppeln)	20.243 m²
Grünfläche (Ausgleich)	604 m²
Öff. Verkehrsfläche	918 m²
Öff. Wirtschaftsweg	454 m²
Versorgungsfläche	16 m²
Geltungsbereich	33.667 m²

PLOTDATUM 27.11.2025

I. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Hauptgebäude Bestand (mit Hausnummer)
- Nebengebäude Bestand
- bestehende Flurstücksgrenze
- 290 bestehende Flurstücksnummer
- Bahnanlage
- Straßenränder Bestand (Staatsstraße)

II. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN
(Nummerierung nach Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

SO ZWECKBESTIMMUNG — 1.4.2. Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung: Pferdehof

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung — Landwirtschaftlicher Verkehr

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Elektrizität

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

9. Private Grünflächen (Koppelflächen)

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)

10.2. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

R — Regenrückhaltebecken

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.2.1. Anpflanzen: Sträucher

13.2.1. Anpflanzen: Bäume

13.2.2. Erhaltung: Bäume

15. Sonstige Planzeichen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Sichtfeld

Bauverbotszone (§ 9 FStrG)

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Festgesetzt wird ein Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Pferdehof". Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Reiterhofes sowie dem Wohnen. Zulässig sind:

- Stallungen und sonstigen Anlagen des Reitsports (Reitplatz, Longierzirkel, Waschplatz, Aufenthaltsräume)
- Reithalle
- Lagerhalle und Lagerräume
- Ein Wohngebäude mit max. 3 Wohneinheiten
- Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Reiterhofes dienen

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, GEBÄUDEHÖHE

a. Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO 0,6

b. Vollgeschosse (VG) gem. § 20 BauNVO II

c. Max. Gebäudehöhe 7,50 m

Ausnahmsweise darf die Gebäudehöhe des Wohnhauses bis zu 9,00 m betragen. Die Gebäudehöhe wird definiert als Abstand zwischen OK RFB EG und oberstem Gebäudeabschluss (z.B. First, Attika).

d. Die OK RFB EG darf in den Bereichen (1) + (2) (Lager und Stallungen) auf einer Höhe von max. 271,20 m ü. NN liegen. In den Bereichen (3)+(4) (Wohnhaus und Reithalle) darf die OK RFB EG auf einer Höhe von max. 271,50 m liegen.

3. BAUGRENZEN, BAUWEISE

a. Die überbaubare Grundstücksfläche ist mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

b. Nebenanlagen sind im Sondergebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, insofern sie dem Wohnen oder dem Betrieb des Reiterhofes zuzuordnen sind und eine Fläche von insgesamt 100 m² nicht überschreiten.

4. GRÜNFLÄCHEN

Private Grünfläche "Koppelflächen":

a. Festgesetzt wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Koppelflächen". Sie ist dem Sondergebietes "Pferdehof" zugeordnet.

b. Innerhalb der Koppelflächen sind maximal 6 mobile Unterstände (Weidezelte) für Pferde mit einer Fläche von je maximal 25 m², sowie Zuwegungen in unbefestigter Bauweise zulässig.

c. Einfriedungen sind nur in Form von Holzzäunen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

5. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

a. Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen sind Heckenstreifen mit einer Breite von 3,00 m zu pflanzen. Diese sind abschnittsweise alle 10-15 Jahre zu einem Drittel der Gesamtfläche auf Stock zu setzen. Im Raster von 1,5 x 1,5 m und mit einer Pflanzgröße von v Str, oB, 100-150 cm sind folgende Heckensträucher zu verwenden: Salix spec. (Weiden in Sorten), Acer campestre (Feldahorn), Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Rosa canina (Hundsrose), Carpinus betulus (Hainbuche)

b. Unbebaute Grundstücksflächen, ausgenommen Stellplätze, Arbeits- und Lagerflächen, sind als Garten- oder Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört auch die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern.

c. Die befestigten Flächen auf dem Grundstück sind zu minimieren. Zufahrten und Stellplätze sind mit einem versickerungsfähigen Belag oder einem Belag mit versickerungsfähigen Fugen (z.B. Rasenpflaster, Drainpflaster) auszubilden. Der Unterbau für die genannten Flächen muss ebenfalls wasserdurchlässig sein. Asphaltbeläge sind nicht zugelassen.

6. EINFRIEDUNGEN

Grundstückseinfriedungen innerhalb der Sonderbaufläche sind nur in Form von Hecken zulässig.

IV. FESTSETZUNG MINIMIERUNGS- UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Zur Kompensation des Eingriffes wird dem Geltungsbereich eine interne Ausgleichsfläche mit einer Fläche von 604 m² innerhalb der Fl.Nr. 393 (Gemarkung Mühlhausen) zugeordnet.

Ausgangszustand:
Intensiv genutztes Grünland (G11) und landwirtschaftliche Siedlungsfläche (X132)

Zielzustand: Streuobstwiese mit intensiver bzw. extensiver Grünlandnutzung (B 432)

Innerhalb der Ausgleichsfläche sind Obst- oder Wildobstbäume zu pflanzen. Hierzu zählen neben den heimischen Obstbäumen beispielsweise auch Walnuss, Quitte, Maulbeere, Esskastanie und Wildobstarten, Vogelkirsche, Holz-Apfel, Wild-Birne, Eberesche, Speierling oder Elsbeere.

Als Minimierungsmaßnahmen werden entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen artenreiche Hecken als Eingrünung geplant. Zudem sind zur Grundstückseinfriedung nur Hecken zugelassen. Als Ausgleich für den Wasserhaushalt wird ein Regenrückhaltebecken angelegt.

V. HINWEISE

1. BODENFUNDE, BODENDENKMALE

Bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern und Denkmälern (z.B. Gefäßscherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, Mauerreste, dunkle Erdverfärbungen) müssen unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Nürnberg, gemeldet werden. Die Fundstelle ist während der gesetzlich vorgeschriebenen Pflicht unverändert zu belassen (siehe Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG).

2. SONNENKOLLEKTOREN, PHOTOVOLTAIKELEMENTE

Zur Schonung der natürlichen Ressourcen wird der Bau von Solar- und Photovoltaikanlagen empfohlen. Die Kollektoren sollten in den Dachflächen symmetrisch angeordnet werden.

NACHRICHLICHE ÜBERNAHME:

VORGABEN DES STAATLICHEN BAUAMTES AUFGRUND DER ERSCHLIESSUNG ÜBER DIE ST2260:

- Außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrten gilt gem. § 9 Abs. 1 FStrG für bauliche Anlagen an Staatsstraßen bis 20,00 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Die Bauverbotszone ist mittels Planzeichen festgesetzt.
- Die Erschließung des Sondergebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz zulässig.
- Das Sichtfeld auf den Straßenverkehr an der Einmündung der Zufahrt in die St 2260 ist gemäß RAST mit der Seitenlänge l = 70 m in Achse der übergeordneten Straße und einem 3 m-Abstand vom Fahrbahnrand in der untergeordneten Straße/Zufahrt freizuhalten. Diese Sichtfläche ist von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, parkenden Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

VI. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **16.01.2024** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Sondergebiet Pferdehof" in Mühlhausen beschlossen.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **16.01.2024** hat in der Zeit vom **29.01.2024** bis **01.03.2024** stattgefunden. Die Bekanntmachung erfolgte am **26.01.2024** im Amts- und Mitteilungsblatt der VG Höchstadt.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **16.01.2024** hat in der Zeit vom **29.01.2024** bis **01.03.2024** stattgefunden.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **24.10.2024** wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **04.11.2024** bis **06.12.2024** öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am **04.11.2024** im digitalen Amtsblatt der VG Höchstadt.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **24.10.2024** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **04.11.2024** bis **06.12.2024** beteiligt.

6. Der Markt Mühlhausen hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom **14.01.2025** den Bebauungsplan in der Fassung vom 14.01.2025 als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde in der Sitzung des Marktgemeinderates vom **07.10.2025** aufgehoben und die Durchführung einer erneuten Beteiligungsrunde beschlossen.

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **07.10.2025** wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **22.10.2025** bis **23.11.2025** erneut öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am **15.10.2025** im digitalen Amtsblatt der VG Höchstadt.

8. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **07.10.2025** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **22.10.2025** bis **23.11.2025** erneut beteiligt.

9. Der Markt Mühlhausen hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom **02.12.2025** den Bebauungsplan Nr. 24 "Sondergebiet Pferdehof" in Mühlhausen in der Fassung von **02.12.2025** als Satzung beschlossen.

Mühlhausen, 03.12.2025 — Klaus Faatz, Erster Bürgermeister

10. Ausgefertigt

Mühlhausen, 04.05.2026 — Klaus Faatz, Erster Bürgermeister

11. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am 06.05.2026 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Mühlhausen, 07.05.2026 — Klaus Faatz, Erster Bürgermeister

VII. WEITERE UNTERLAGEN DES BAULEITPLANVERFAHRENS

Begründung — Valentin Maier Bauingenieure AG in der Fassung vom 02. Dezember 2025

Umweltbericht mit Ermittlung der Ausgleichsfläche — Landschaftsarchitektin Kathrin Nasen in der Fassung von 24.Oktober 2024

96172 MARKTGEMEINDE MÜHLHAUSEN

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 24 "SONDERGEBIET PFERDEHOF"

BAUHERR: **MARKT MÜHLHAUSEN**
VG HÖCHSTADT
BAHNHOFSTRASSE 18
91315 HÖCHSTADT / AISCH

VALENTIN MAIER BAUINGENIEURE AG
GROSSE BAUERNGASSE 79, 91315 HÖCHSTADT /A.
TELEFON 09193/50151-0, FAX 09193/50151-50
SANKT JOHANN 10, 91056 ERLANGEN
TELEFON 09131/407500, FAX 09131/ 407544

03.12.2025 DATUM — UNTERSCHRIFT

02.12.2025 DATUM — UNTERSCHRIFT

BEBAUUNGSPLAN NR. 24 "SONDERGEBIET PFERDEHOF"		UNTERLAGE	1
		BLATT-NR.	
		PROJEKT-NR.	232947
		PLANFLÄCHE	0.49 m²
PLANUNGSPHASE	**SATZUNGSBESCHLUSS**		
		ENTW.	02.12.2025 SCHEIDIG
MAßSTAB	1 : 1.000	GEPR.	02.12.2025 SCHREIBER