PLOTDATUM 17.01.2024

## 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

Bauverbotszone (§ 9 FStrG)

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. Öffentliche Grünflächen

9. Private Grünflächen (Koppelflächen)

Dauerkleingärten

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 — Hochwasserrückhaltebecken

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)

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

13.2.1. Anpflanzen: Sträucher

13.2.2. Erhaltung: Bäume

15. Sonstige Planzeichen

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

Sichtfeld

## 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, z.B. Reitplatz, Longierzirkel, Waschplatz, Aufenthaltsräume, etc.
- 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 darf max. 30 cm über dem natürlichen Gelände liegen.

3. BAUGRENZEN, BAUWEISE

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

b. Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, insofern sie dem Wohnen oder dem Betrieb des Reiterhofes zuzuordnen sind.

4. GRÜNFLÄCHEN

a. Private Grünfläche "Koppelflächen":

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

a.b. Offene und mobile Unterstände für Pferde sowie Zuwegungen in unbefestigter Bauweise sind zulässig.

a.c. Einfriedungen sind nur in Form von Zäunen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Massive Einfriedungen (Mauern, Gabionen, etc.) sind nicht zugelassen.

b. Öffentliche Grünfläche "Kleingärten"

b.a. Bauliche Anlagen sind nicht zulässig

b.b. Einfriedungen sind nur mittels Zäunen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m und außerhalb des eingetragenen Sichtfeldes 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.

7. ERSCHLIEßUNG

- 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.

## IV. FESTSETZUNG MINIMIERUNGS- UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Zur Kompensation des Eingriffes wird dem Geltungsbereich eine interne Ausgleichsfläche mit einer Fläche von 530 m² innerhalb der Fl.Nr. 393 (Gemarkung Mühlhausen) zugeordnet.

Ausgangszustand: intensiv genutztes Grünland (G11)

Zielzustand: Artenreiche Staudenflur (K133)

Die Wiese ist mittels Regiosaatgut mit einer Saatmenge von 5 g/m² anzusähen. Die Fläche ist hierfür im September aufzureißen und das Saatgut anzuwalzen. Düngung und die Verwendung von Pestiziden ist nicht zulässig. Die Mahd erfolgt einmalig (nicht vor Juli), das Mahdgut ist abzuräumen.

Als Minimierungsmaßnahmen werden entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen artenreiche Hecken als Eingrünung geplanzt. 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.

## VI. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **16.01.2023** 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 **16.01.2023** 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 **16.01.2023** hat in der Zeit vom **29.01.2024** bis **01.03.202**4 stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **xx.xx.xxxx** wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **xx.xx.xxxx** bis **xx.xx.xxxx** öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am **XX.XX.2022** im Amts- und Mitteilungsblatt der VG Höchstadt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **xx.xx.xxxx** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **xx.xx.xxxx** bis **xx.xx.xxxx** beteiligt.
6. Der Markt Mühlhausen hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom **xx.xx.xxxx** den Bebauungsplan Nr. xx "Sondergebiet Pferdehof" in Mühlhausen in der Fassung von **xx.xx.xxxx** als Satzung beschlossen.

Mühlhausen, _____ _____
Klaus Faatz, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Mühlhausen, _____ _____
Klaus Faatz, Erster Bürgermeister

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

Mühlhausen, _____ _____
Klaus Faatz, Erster Bürgermeister

## VII. WEITERE UNTERLAGEN DES BAULEITPLANVERFAHRENS

**Begründung** — Valentin Maier Bauingenieure AG in der Fassung vom 16. Januar 2024

**Umweltbericht** mit Ermittlung der Ausgleichsfläche — Landschaftsarchitektin Kathrin Nißlein in der Fassung vom 21. Dezember 2023

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


DATUM _____ UNTERSCHRIFT _____

DATUM 16.01.2023 UNTERSCHRIFT _____

| | | | |
|---|---|---|---|
| **BEBAUUNGSPLAN NR. 24 "SONDERGEBIET PFERDEHOF"** | | UNTERLAGE | 1 |
| | | BLATT-NR. | |
| | | PROJEKT-NR. | 232947 |
| | | PLANFLÄCHE | 0.49 m² |
| PLANUNGSPHASE | **FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG** 29.01.2024 - 01.03.2024 | | |
| | | ENTW. 16.01.2023 | SCHEIDIG |
| MAßSTAB | 1 : 1.000 | GEPR. 16.01.2023 | SCHREIBER |