

# Textliche Festsetzungen

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch ( BauGB ) i. d. F. v. 23.09.2004 ( BGBl. I S. 2414 ),  
zuletzt geändert durch Artikel 4 des Ges. vom 12.04.2011 ( BGBl. I S. 619 )  
Baunutzungsverordnung ( BauNVO ) i. d. F. v. 23.01.1990 ( BGBl. I S. 132 ),  
geändert durch Artikel 3 des Ges. vom 22.04.1993 ( BGBl. I S. 466 )  
Landesbauordnung ( LBO ) v. 05.03.2010 ( GBl. Nr. 7, S. 358 )

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 ( 1 ) BauGB i.V.m. §§ 1 - 23 BauNVO

### I.1. Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet (§ 11 BauNVO):

Sondergebiet Pferdehof - Landwirtschaftliche Nutzung und Pferdehaltung/ -zucht sowie Reitbetrieb.

Wohngebäude für Betriebsinhaber und Betriebsangehörige sind zulässig, wenn sie untergeordnet sind.

Ferienwohnungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie untergeordnet sind und dem Betriebszweck dienen.

### I.2. Bauweise

o : Offene Bauweise

a : In der Abweichenden Bauweise sind Grenzabstände wie bei der offenen Bauweise einzuhalten. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

### I.3. Pflanzgebote

Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzausfälle sind in der gleichen Qualität zu ersetzen.

Die entsprechend den nachfolgenden Pflanzgeboten zu verwendenden Pflanzen sind der Pflanzartenliste im Anhang zu entnehmen.

Pflanzgebot 1 (PFG 1):

Zur Eingrünung der baulichen Anlagen und zur Entwicklung hochwertiger Biotopstrukturen ist auf der gekennzeichneten Fläche eine heckenartige Gehölzpflanzung aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzulegen. Zur Auflockerung der Bepflanzung sind die Hecken in 10-20 m langen Streifen zu pflanzen, die von Saumbereichen unterbrochen werden sollen. Ergänzend zu den Sträuchern ist mindestens alle 15 m ein heimischer hochstämmiger Laubbaum (Pflanzliste 1 und 2 , Solitär, Mindeststammumfang 10-12, 3 x verpflanzt mit Ballen) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Sträucher (Qualität 60 100, 2 x verpflanzt) sind entsprechend der Pflanzliste 3 auszuwählen. Sie sind mindestens 3-reihig im Abstand von 1,00 x 1,50 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die nicht bepflanzten Flächen sind mit einer artenreichen Wiesenmischung einzusäen. Die Wiesenflächen sind extensiv (1-2 mahlige Mahd / Jahr) zu pflegen, die Säume sind alle 2-3 Jahre zu mähen. Zur Erhöhung der Biotopvielfalt werden innerhalb der Saumbereiche Steinriegel angelegt. Die Neuanlage von künstlichen Steinriegeln sollte durch Schüttung von linearer Steinwälle (Breite 1-2 m, Höhe 0,5 1 m, Länge 5 - 10 m) erfolgen. Der Pflanzgebotsstreifen darf nicht als Lagerfläche für Holz, Kompost etc. genutzt werden.

Pflanzgebot 2 (PFG 2):

Entlang der vorhandenen Wege sind Baumreihen mit einem Baumabstand von ca. 15 m zu pflanzen. Es sind heimische hochstämmige Laubbäume (Pflanzliste 1 und 2 , Solitär, Mindeststammumfang 10-12, 3 x verpflanzt mit Ballen) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Auf der zur einer mageren Flachland - Mähwiese zu entwickelnden Fläche, sind zwei Einzelbäume zu pflanzen.

### I.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (T-Flächen) § 9 (1) Ziff. 20 BauGB

In diesen Bereichen ist die Grünlandnutzung zu extensivieren und es sind magere Glatthaferwiese zu entwickeln.

Bewirtschaftung der Wiesenflächen mit folgenden Nutzungsbeschränkungen:

- In den ersten 4-5 Jahren ist eine erhöhte Schnitthäufigkeit in Abhängigkeit vom Aufwuchs anzustreben. Die Flächen sollen nicht mehr aufgedüngt werden. Mittelfristiges Ziel ist es die Flächen weiter auszuhagern
- Der erste Schnitt auf den mageren bzw. ausgehagerten Wiesen erfolgt nach dem 01.07. des jeweiligen Jahres.
- Ein zweiter Schnitt ist ab September des jeweiligen Jahres möglich.
- Zur Vermeidung eines Nährstoffeintrags darf das Mähgut nicht auf der Fläche verbleiben. Es ist zu verwerten oder zu entsorgen.

### I.5 Beleuchtungsanlagen

Die Verwendung von Natrium-Dampfleuchten wird vorgeschrieben. Durch die exponierte Lage des Standortes sollen die Beleuchtungsanlagen so gebaut sein, dass ihre anlockende Wirkung auf nachtaktive Insekten so gering wie möglich ist. Die Lichtstärke der einzelnen Leuchten soll deshalb gering gehalten, die bestrahlten Flächen nicht hell und der beleuchtete Bereich auf das notwendige Maß reduziert werden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu beschränken.

### I.6 Bodenverwendung

Zur Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Boden wird festgesetzt, dass der anfallende Bodenaushub soweit möglich bei der Geländegestaltung innerhalb des Gebietes zu verwenden ist. Der anfallende Oberboden ist zur Gestaltung der Pflanzgebotsflächen zu verwenden.

### I.7. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, zulässig.

### I.6. Entwässerung

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist zu sammeln (Zisternen) und zur Bewässerung zu verwenden, oder, unter Beachtung der wasserechtlichen Vorschriften, auf dem Grundstück zu versickern.

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 74 LBO ( Örtliche Bauvorschriften )

### II.1. Höchstgrenze von Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhe darf den Planeintrag nicht überschreiten.

(FH max. = maximale Firsthöhe in Meter ü. N.N.)

Bei Nebenanlagen sind betriebs- bzw. zweckbestimmte Ausnahmen zulässig.

### II.2. Befestigte Flächen

Die Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Versiegelte Flächen außerhalb der Gebäude sind nicht zulässig.

### II.3. Dächer, Fassaden

Es sind nur gedeckte Grün- und Brauntöne als Dach- und Fassadenfarben zulässig. In den im Plan gekennzeichneten Bereichen ist eine extensive Dachbegrünung vorgeschrieben.

Änderung in der erneuten Auslegung : Satz 2 entfällt.

## III. Hinweise

III.1 Das Plangebiet befindet sich in Zone III A des Wasserschutzgebiets „Westliche Lauchert“ für die Grundwasserfassungen der Gemeinde Neufra, des Zweckverbandes Wasserversorgung Zollesmaß und der Stadt Veringerstadt. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Sigmaringen über die Festsetzung des Wasserschutzgebiets vom 19.01.2010 sind zu beachten.

III.2 Nach vorläufiger Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Ausstrichbereich von Karbonatgesteinen (Massenkalken, Kalkmergelsteine) des Oberjuras, die von unterschiedlich mächtigem, teils bindigem Verwitterungslehm bedeckt sein können.

Der Verwitterungslehm stellt einen uneinheitlichen, mitunter stark setzungsfähigen Baugrund dar. Vor allem die Massenkalksteine können stellenweise stark verkarstet sein. Auf hinsichtlich des Setzungsverhaltens einheitliche Gründungsbedingungen der Fundamente ist zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge weiterer Planungen oder Baumaßnahmen (z.B. zum genauen Untergrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts, bei verkarstungsbedingten Fehlstellen im Gründungshorizont in Form von offenen oder lehrerfüllten Spalten, etc.) wird eine objektbezogene Baugrunduntersuchung bzw. eine Baugrubenabnahme durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.