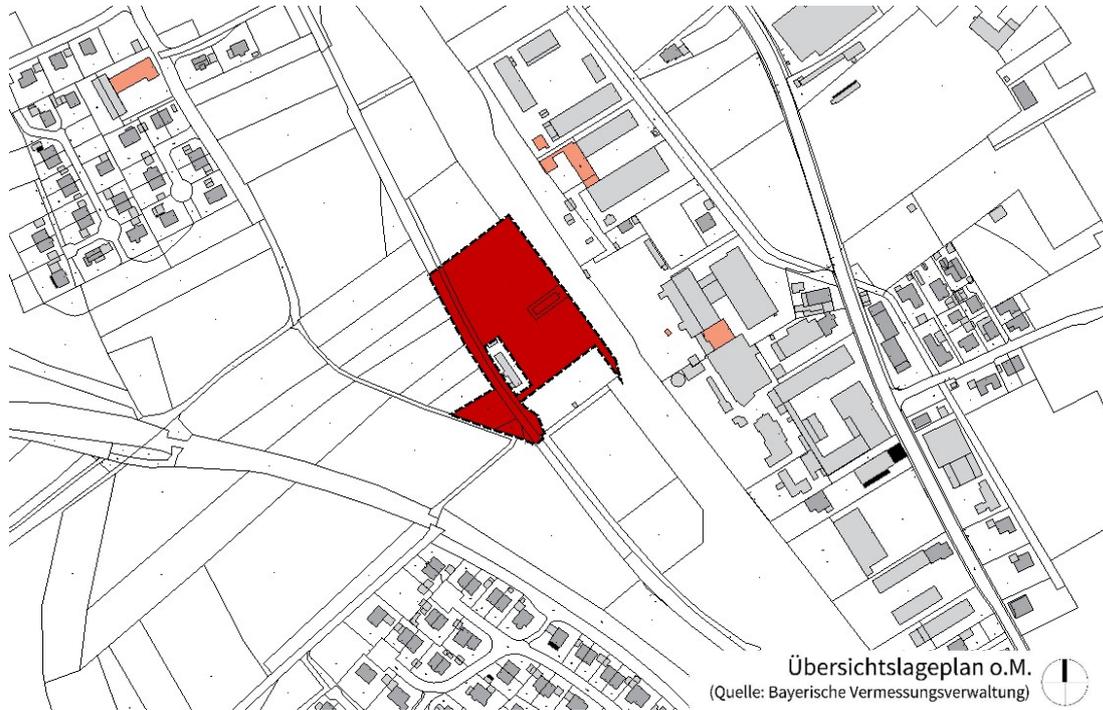


Markt Wolnzach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 160

„Kinder- und Therapiereitschule am Bahndamm“

Festsetzungen und Hinweise durch Text



Gesonderter Teil der Begründung:

Umweltbericht nach §2a BauGB ohne Eingriffsermittlung vom __.__.2024
(Landschaftsarchitekt Norbert Einödshofer)

Anlagen:

- Geotechnischer Bericht vom 15.05.2024 (INGEOTECH)
- Vorhabens- und Erschließungsplan vom 23.07.2024 (Eichenseher Ingenieure GmbH)
- Vorhabens- und Betriebsbeschreibung vom 08.07.2024 (Frau Cornelia Schäch)

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 23.07.2024

Wolfgang Eichenseher
Eichenseher Ingenieure GmbH
Luitpoldstraße 2a
85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm



Norbert Einödshofer
Landschaftsarchitekt
Marienstraße 7
85298 Scheyern



D) Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1. Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Das Gebiet wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kinder- und Therapiereitschule/ Freizeit, Erholung und Reitsport“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Veranstaltungen im Rahmen des Reitsports inklusive Bewirtung von Gästen sowie eine Wohnung für Aufsichtspersonen, um die Versorgung der Tiere sicherzustellen. Gewerbliche Fremdenbeherbergung ist nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1. Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Unterer Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe ist der festgesetzte Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull des Fertigfußboden Erdgeschoss. Der festgesetzte Bezugspunkt zur Höhe gilt noch als eingehalten, wenn dieser um maximal 50 cm über- oder unterschritten wird.

2.2. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Der obere Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe wird definiert als traufseitiger Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

2.3. Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§§ 16 und 19 BauNVO)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf 0,6 nicht überschreiten.

2.4. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im Plangebiet allgemein zulässig.

3. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 Abs. 1 BayBO)

3.1. Dachform

Satteldächer mit einer Neigung von 10° - 45° und begrünte Flachdächer mit Neigungen bis 6°.

Dachdeckung

Es sind Ziegel- und Metalldeckungen in naturrot zulässig. Metalldeckungen dürfen nur beschichtet ausgeführt werden. Grelle, hochglänzende oder stark reflektierende Materialien wie glasierte oder engobierte Dachziegel sind unzulässig. Dunkle Dachdeckungen sind nur zulässig, wenn die Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in die Dachflächen integriert werden. Flachdächer sind zu mindestens 60% ihrer Fläche zu begrünen.

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur in Form von technischen Anlagen (z. B. Aufzugsüberfahrten) zulässig und dürfen eine Höhe von 1,0 m über Dachhaut nicht überschreiten.

3.2. Fassadengestaltung

Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind unzulässig.

3.3. Außengestaltung

Geländeänderungen

Abgrabungen sind bis zu 1,0 m Tiefe und Auffüllungen bis zu 1,0 m Höhe, gemessen vom natürlichen Gelände, zulässig.

Böschungen dürfen maximal mit einem Verhältnis von Böschungshöhe zu -länge von 1:2 ausgeführt werden.

3.4. Einfriedungen

Als Einfriedungen sind nur sockellose Zäune mit Holzlattung, einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm und einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig.

4. Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie

Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind zulässig und der Dachneigung anzupassen. Es sind mindestens 20% der Dachflächen mit Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie zu versehen. Auf Dächern von Garagen und Carports dürfen die Anlagen aufgeständert werden, jedoch die Dachhaut – gemessen jeweils in der Vertikalen – um nicht mehr als 1,0 m überragen.

5. Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

6. Grünordnung

6.1. Private Grundstücksflächen zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes
gemäß Festsetzung durch Planzeichen B.5.1

Diese Flächen sind in ihrem Bestand zu erhalten.

6.2. Anpflanzung von Einzelbäumen

gemäß Festsetzung durch Planzeichen B.5.2

heimische, standortgerechte Laubbäume oder an den Klimawandel angepasste Bäume

1. oder 2. Wuchsordnung,

heimische Bäume z.B.

Acer campestre (Feld-Ahorn)

Acer platanoides (Spitz-Ahorn)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Fagus sylvatica (Rot-Buche)

Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Ulmus laevis (Flatter-Ulme)

Klimabäume z.B.:

Acer freemannii 'Autumn Blaze' (Herbst-Flammen-Ahorn)
Alnus spaethii (Purpur-Erle)
Gleditsia triacanthos 'Skyline' (Gleditschie)
Liquidambar styraciflua 'Worplesdon' (Amberbaum)
Ostrya carpinifolia (Hopfenbuche)
Pyrus calleryana 'Chanticleer' (Stadt-Birne)
Sophora japonica 'Regent' (Schnurbaum)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm

Stückzahlen und Standort jeweils entsprechend der zeichnerischen Festsetzung,
vom dargestellten Standort kann bis 10 m abgewichen werden,

Festlegung der exakten Lage und der Baumart erfolgt im Freiflächengestaltungsplan zum
Bauantrag.

- 6.3. Nicht überbaute, befestigte oder anderweitig gewerblich genutzte Grundstücksflächen
innerhalb der Sondergebietsfläche

Diese Flächen sind als Freianlagen mit Rasen-/Wiesenflächen oder Bepflanzungen anzulegen.
Die Grünflächen sind möglichst naturnah anzulegen; unbegrünte Schotter- und Kiesbeete
sind nicht zulässig. Die Flächen von Grundstückszufahrten und Stellplätzen sind mit einem
wasserdurchlässigen Belag zu versehen.

- 6.4. Zeitpunkt der Pflanzungen

Die festgesetzten Pflanzungen sind jeweils spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme der
jeweiligen Gebäude folgenden Pflanzperiode (15. Oktober bis 30. April) auszuführen und
abzuschließen.

Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen und bis zu ihrer Bestandssicherung
entsprechend zu pflegen. Pflanzenausfälle sind umgehend in der darauffolgenden
Pflanzperiode zu ersetzen.

7. Artenschutz

Maßnahmen zur Vermeidung

Vermeidungsmaßnahme V1:

Gehölbeseitigungen dürfen nur zwischen Oktober und Ende Februar außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis September) durchgeführt werden.

Vermeidungsmaßnahme V2:

Zur Vermeidung der Anlockung von Nachtfaltern und anderen Fluginsekten durch Straßen- und Objektbeleuchtung sind vollständig geschlossene LED-Lampen mit asymmetrischen Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden. Künstliche Lichtquellen sollen kein kaltweißes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K emittieren. Ein erhöhter Anteil von langen Wellenlängen im Lichtspektrum (Rotlichtanteil) ist vorteilhaft.

E) Hinweise durch Text

1. Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nicht geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
2. Die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage kommenden Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8 BayDSchG der Meldepflicht.
3. Für alle Bauvorhaben sind prüfbare Berechnungen zur Niederschlagswasserbeseitigung, zur Bemessung von Versickerungsanlagen, Regenwasserbehandlungsanlagen sowie für die Berechnung und Einhaltung der ggf. vorgegebenen Drosselabflüsse vorzulegen.
4. Sollten sich im Zuge des Bauleitplanverfahrens oder bei Baumaßnahmen Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Bebauungsplangebiet ergeben, sind unverzüglich das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.
5. Bedingt durch die Lage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.
6. Für alle Bauvorhaben ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit den Bauvorlagen einzureichen. Dieser muss die vorgesehene Gestaltung der nicht überbauten Flächen, den Nachweis des Versiegelungsgrades und die Maßnahmen zur Grünordnung, insbesondere die Vegetationsplanung, darstellen.
7. Für die Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen sind „FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen“ zu beachten und einzuhalten.
8. Zuordnung der naturschutzfachlichen Ausgleichsfläche für den vorliegenden Bebauungsplan. Der für den Eingriff erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt auf einer geeigneten Fläche außerhalb des Bebauungsplangebietes (der Umfang wird im nächsten Verfahrensschritt ermittelt).
Eine Konkretisierung der vorgesehenen Fläche erfolgt im nächsten Verfahrensschritt.
Die o. g. Ausgleichsfläche wird gemäß § 9 Abs. 1a BauGB diesem Bebauungsplan zugeordnet.
Sämtliche Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen sind entsprechend den Festlegungen im Umweltbericht (wird zum nächsten Verfahrensschritt erstellt) durchzuführen.