

Stadt Blaubeuren

Bebauungsplan Nr. 1.91.00.

"Schillingshof", Blaubeuren Seißen

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.7.2011 (BGBl. I S.1509)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S.358 ber. S.416)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1.  Sondergebiet mit der
Zweckbestimmung Reitsportanlage (§ 11 BauNVO)

1.1.1.1. Zulässig ist:
- die Errichtung einer Reit- und Fahrhalle und eines Spring- und Dressurplatzes sowie für die
Zweckbestimmung ergänzende Nutzungen

1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1. **0,8** maximal zulässige Grundflächenzahl

1.2.2. **max. OK = 8,00 m** maximale Höhe der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen
System) als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO).

1.2.3. Die Gebäudeoberkante wird als relatives Maß zum Bezugspunkt definiert. Bezugspunkt für
die Höhenermittlung ist die gemittelte Geländeoberfläche, gemessen in der Mitte der
maßgeblichen Außenwand der baulichen Anlagen. Maßgeblich ist dabei jeweils die am tiefsten
Punkt liegende Außenwand der baulichen Anlagen.

1.3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

1.3.1. **a** abweichende Bauweise

1.3.2. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

1.4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.4.1.  Baugrenze

1.4.2. Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze in der Baugebietsfläche zulässig.

1.4.3. Spring- und Dressurplätze sind auch außerhalb der Baugrenze in der Baugebietsfläche zulässig.

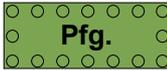
1.5. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11)

1.5.1.  Ein-/Ausfahrtsbereiche

1.5.2. Die Ein-/Ausfahrtsbereiche können zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden.

1.6. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

1.6.1.  Pfb. Erhaltungsgebot mit Ergänzungspflanzung

1.6.2.  Pfg. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß Artenliste

1.6.3. Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen (Pfb. und Pfg.) werden insgesamt 470 m² Feldhecke autochthoner Arten der Artenliste 1 gepflanzt.
Gepflanzt wird mittig zweireihig versetzt bei 4 m Breite, Pflanzstreifen an Reitplatz und dreireihig versetzt bei 5 m Breite, Pflanzstreifen an Halle. Der Reihenabstand beträgt 1 m, der Pflanzenabstand je Reihe 1,5 m (Pflanzqualität: 2xv, Container, mind. 3-4-triebige, 60-100).

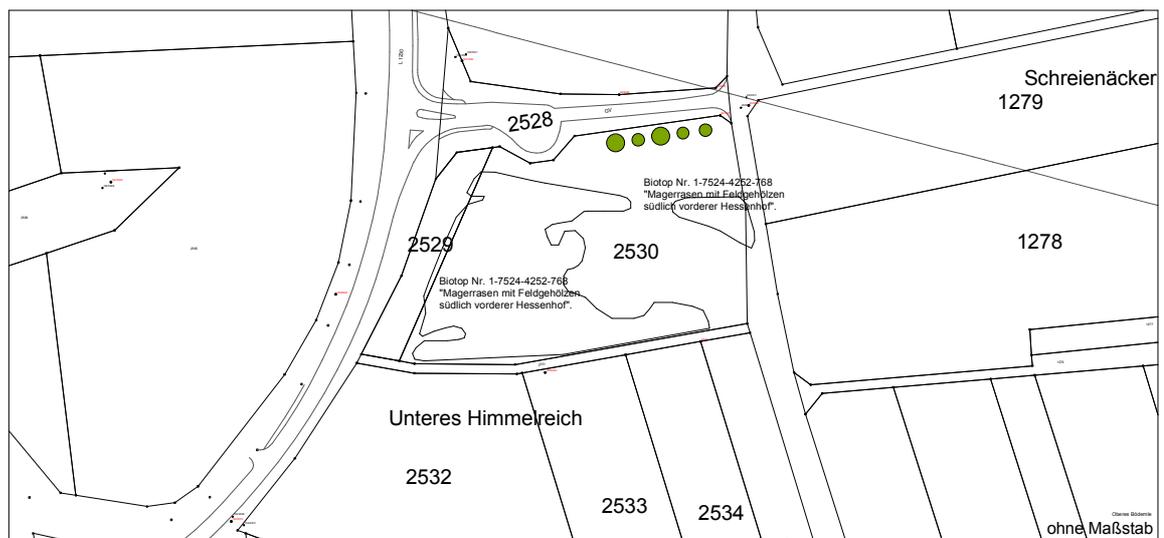
1.6.4. Artenlisten

1.6.4.1. Artenliste 1

- Acer campestre - Feld-Ahorn
- Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
- Corylus avellana - Hasel
- Euonymus europaeus - Gewöhnliches Pfaffenhütchen
- Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
- Prunus spinosa - Schlehe
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- Sambucus racemosa - Trauben-Holunder

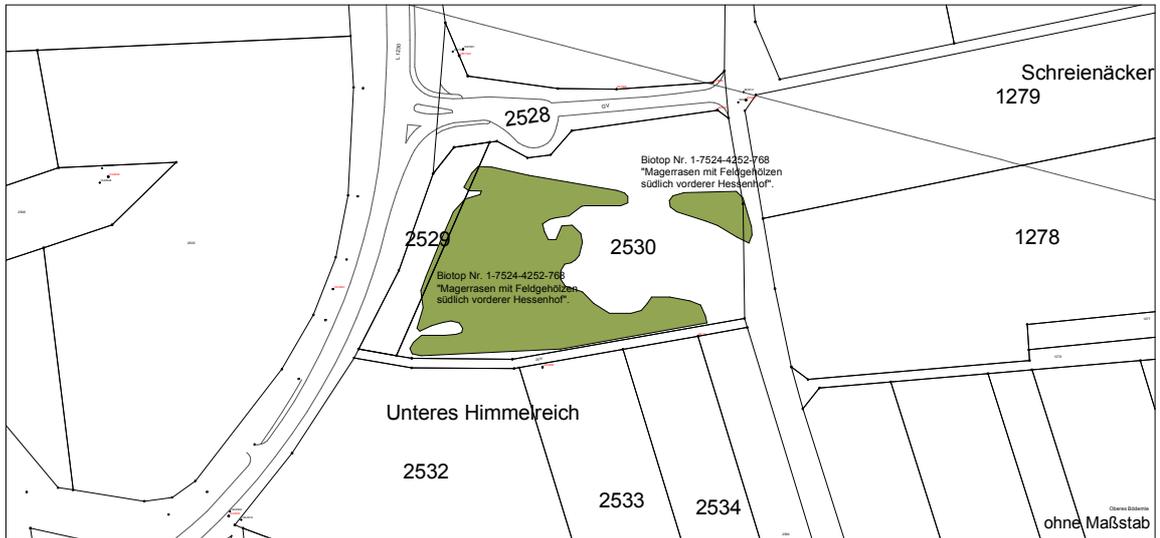
1.7. FLÄCHE FÜR AUSGLEICHSMASSNAHMEN
(§ 9 Abs. 1a BauGB)

1.7.1. Pflanzung einer Baumreihe auf Flurstück Nr. 2350



1.7.1.1. Pflanzung einer Baumreihe aus heimischen Arten (Bäume erster und zweiter Ordnung). Es handelt sich um Bäume autochthoner Herkunft (2 Wildkirschen, 3 Ebereschen).

1.7.2. Externe Ausgleichsmaßnahme Entbuschung Biotop 1-7524-4252-768, Flurstück Nr. 2530



1.7.2.1. Entbuschung von rund 1.200 m² stark verbuschtem Magerrasen des geschützten Biotops Nr. 1-7524-4252-768 "Magerrasen mit Feldgehölzen südlich vorderer Hessenhöfe".

1.7.3. Ausgleichsmaßnahmen Oberflächenwasser

1.7.3.1. Zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft ist generell auf den Baugrundstücken anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen auf der Grundlage der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr oberflächlich über eine belebte Bodenschicht zu versickern.

Zur Vermeidung von weitergehenden Behandlungsmaßnahmen des anfallenden Oberflächenwassers vor der Versickerung ist auf Dach- und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink, und Blei zu verzichten.

Soweit es nicht nach anderen Rechtsvorschriften zum Schutze des Grundwassers erforderlich ist, dürfen untergeordnete befestigte Flächen der Baugrundstücke nur mit wasserdurchlässigen Belägen auf wasserdurchlässigem Unterbau versehen werden. Alternativ kann das Niederschlagswasser auf den Freiflächen versickert werden.

1.8. **SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

1.8.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.8.2. Nutzungsschablone

SO Reitsportanlage	-	Art der baulichen Nutzung	-
0,8	-	Grundflächenzahl (GRZ)	-
a	SD, 18°	Bauweise	Dachform
OK max. = 8,00 m		Höhe der baulichen Anlagen (Höchstmaß)	

2. **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

2.1.  Feldheckenbiotop Nr. 1-7524-4252-770

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO-BW)

3.1. Dachform

SD = Satteldach

Es sind Satteldächer bis zu einer Dachneigung von 18° zulässig.

3.2. Freiflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch unter Verwendung von Stauden, Gräsern und Gehölzen anzulegen. Es sind überwiegend standortgerechte Gehölze zu verwenden.

3.3. Material

Für die Außenwandverkleidung sind ungehobelte Bretter (z.B. Holzdeckelschalung, Kippschalung etc.) zu verwenden.

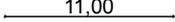
3.4. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur im Zusammenhang mit der Reitsportanlage zulässig. Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel-, und Blinklicht sind unzulässig.

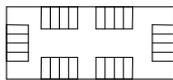
3.5. Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer max. Höhe von 1,20 m mit transparenten Materialien (z.B. Maschendraht, Stahlgitter) ohne Sockel, kleintiergängig zulässig.

4. HINWEISE

4.1.  Maßangaben in Meter (m)

4.2. Landschaftsschutzgebiet



Das Plangebiet grenzt an das Landschaftsschutzgebiet "Blaubeuren" an.

4.3. Regenwasserbewirtschaftung

Das anfallende Regenwasser Wege- und Hofflächen ist entsprechend den rechtlichen Vorgaben zu behandeln und anschließend wieder dem Grundwasser zuzuführen.

4.4. Umgang mit dem Mutterboden

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Der bei Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten.

4.5. Hinweis zur Denkmalpflege

Sollten während der Maßnahme, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige unverändert im Boden zu belassen.