

# Stadt Bad Windsheim, Stadtteil Rüdिसbronn

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 56

### "Reitanlage Rüdिसbronn"



#### A. Festsetzungen durch Planzeichen

##### Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

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

Sondergebiet für Reitsport und Pferdehaltung

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

**GR** maximal zulässige Grundfläche  
Angabe in m<sup>2</sup>

Baugrenze

**TH** maximal zulässige Traufhöhe, wie Planeintrag  
Bezugspunkt: mittlere natürliche Geländehöhe  
an der südlichen Fassade

**FH** maximal zulässige Firsthöhe  
Bezugspunkt: mittlere natürliche Geländehöhe  
an der südlichen Fassade

**SD** Dachform  
SD = Satteldach, PD = Pultdach,  
FD = Flachdach

0 - 25° Maß der zulässigen Dachneigung

##### Bauweise

**a** abweichende Bauweise

##### Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche, Erschließungsweg

##### Grünflächen und Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 15 und 25 BauGB), Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

private Grünfläche,  
mit der Zweckbestimmung:

Reitsport und Pferdehaltung

Pflanzgebot für die Anpflanzung von Laub- oder  
Obstbaumhochstämmen

Pflanzgebot für die Anpflanzung von heimischen  
standortgerechten Hecken, mind. 3-reihig

Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich  
im Sinne von § 9 (1a) BauGB

Flächen für die Wasserrückhaltung und Versickerung  
von Niederschlagswasser  
(§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

##### Nachrichtlich

vorhandene Versorgungsleitung, oberirdisch  
(20-KV-Freileitung) mit Baubeschränkungsbereich

vorhandene Ver- und Entsorgungsleitung,  
unterirdisch (Kanal, Trinkwasser)

Naturparkgrenze

bestehende Grundstücksgrenze

bestehende Flurnummer

vorgeschlagene Lage der  
geplanten Reit- und Stallanlagen  
(Reithalle, Stall, Mistlagerung, Dressurplatz)

bestehende Grundstücksgrenze

bestehende Flurnummer

vorgeschlagene Lage der  
geplanten Reit- und Stallanlagen  
(Reithalle, Stall, Mistlagerung, Dressurplatz)

bestehende Grundstücksgrenze

bestehende Flurnummer

vorgeschlagene Lage der  
geplanten Reit- und Stallanlagen  
(Reithalle, Stall, Mistlagerung, Dressurplatz)

bestehende Grundstücksgrenze

bestehende Flurnummer

vorgeschlagene Lage der  
geplanten Reit- und Stallanlagen  
(Reithalle, Stall, Mistlagerung, Dressurplatz)

bestehende Grundstücksgrenze

bestehende Flurnummer

vorgeschlagene Lage der  
geplanten Reit- und Stallanlagen  
(Reithalle, Stall, Mistlagerung, Dressurplatz)

#### C. Textliche Festsetzungen

##### 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Reitsport und Pferdehaltung dient der Unterbringung von Einrichtungen für den Reitsport. Zulässig sind

- Reithalle mit Nebenanlagen und Zufahrtsbereichen
- Stallungen für maximal 22 Pferde

##### 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundfläche  
Innerhalb des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung für Reitsport und Pferdehaltung wird die zulässige Grundfläche (GR) mit 2.800 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf nach § 19 (4) BauNVO nur durch Flächen für Stellplätze und Zufahrten um 1.000 m<sup>2</sup> überschritten werden, wenn diese wasserdurchlässig oder mit einem Fugenteil von mindestens 30 % hergestellt werden.

2.2 Private Stellplätze sind auf dem Baugrundstück innerhalb des Sondergebiets unterzubringen. Sie sind wasserdurchlässig zu gestalten.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen  
Die Traufhöhe (TH) darf maximal 6,50 m, die Firsthöhe (FH) max. 11,0 m über dem Bezugspunkt betragen. Bezugspunkt ist die mittlere natürliche Geländehöhe an der südlichen Fassade der geplanten Reithalle.

2.4 In dem im Plan dargestellten Baubeschränkungsbereich der bestehenden 20-KV-Freileitung ist die Errichtung von baulichen Anlagen und die Nutzung als Reitplatz unzulässig.

##### 3. Bauweise

3.1 Es wird gemäß § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt, wonach die Gebäude im Sinne der offenen Bauweise zu errichten sind, die Länge von Gebäuden jedoch 50 m überschreiten darf.

##### 4. Gestaltungsfestsetzungen

4.1 Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind zur Nutzung von Sonnenenergie mit Photovoltaikmodulen belegte Flächen. Begrünte Dachflächen können bis zu 30 % auf den nachzuweisenden Grünflächenanteil angerechnet werden.

4.2 Für die Außenbeleuchtung innerhalb der Bauflächen sind insektenverträgliche Natrium-Dampflampen zu verwenden. Innerhalb der Grünflächen ist die Errichtung von Beleuchtungsanlagen unzulässig.

4.3 Aufschüttungen innerhalb des Sondergebiets sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Höhenunterschiede im Gelände sind auf dem Grundstück selbst durch zu bepflanzende Böschungen (nicht steiler als 1:1,5) auszugleichen.

4.4 Einfriedungen sind als optisch durchlässige Zäune mit einer Höhe bis zu 1,80 m zulässig. Innerhalb der Grünflächen sind bevorzugt einfache Weidezäune oder Holzzäune zu verwenden. Innerhalb der im Plan dargestellten Leitungsschutzzone dürfen Zäune aus leitenden Materialien nicht verwendet werden. Die Zäune sind von Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Wegen mindestens 2,0 m zurückzusetzen. Zur Durchlässigkeit für Kleintiere ist eine ausreichend Bodenfreiheit von 15 cm einzuhalten. Sockelmauern sind nicht zulässig.

##### 5. Grünflächen und Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 15 und 25 BauGB)

5.1 Innerhalb der Grünflächen sind Flächenversiegelungen, Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig. Die notwendigen Befestigungen von Anlagen für den Reitsport dürfen eine Fläche von 1.200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten und sind wasserdurchlässig auszubilden.

5.2 Für private Grundstücksflächen gilt ein generelles Pflanzgebot für mind. einen Laubbaumhochstamm pro 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Die im Plan dargestellten anzupflanzenden Bäume werden angerechnet. Die Grünflächen sind mit standortgerechten Rasenmischungen anzusäen.

5.3 Als Mindestqualitäten für die Gehölzpflanzungen werden festgesetzt:  
Laubbaum, Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm  
Obstbaum, Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm  
Heister, 2xv. 150-175 / 3xv. 175-200 cm  
Sträucher, v. Str. 3-5 TR. 40-60 / 60-100 cm

5.4 Es wird die Verwendung autochthoner, standortgerechter Laubgehölze oder ortstypischer Obstbaumarten festgesetzt; die Verwendung von Nadelgehölzen ist unzulässig.

*Hochstämmen und Heister, z.B.*  
Stieleiche, Traubeneiche; Winterlinde, Vogelkirsche, Hainbuche, Feldahorn

*Sträucher, z.B.*  
Hortensie, Haselnuss, Weißdorn, Schlehe, Hundrose, Faulbaum, Holunder, Pfaffenhütchen, Liguster

*Ortstypische Obstbaumarten von Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Walnuss als Hochstämmen*

5.5 Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Abschluss Bauarbeiten ausgeführt werden. Der Vorhabenträger ist für die ordnungsgemäße Pflege und Erhaltung der Begrünungsmaßnahmen verantwortlich. Ausgefallene Bäume sind vom Grundstückseigentümer durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen. Weidenutzung (Pferdekoppel) ist außerhalb der Ausgleichsflächen zulässig.

5.6 Bei der Bepflanzung müssen zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken Grenzabstände gemäß Art. 47 und 48 Bayer. Ausführungsgesetz zum BCG eingehalten werden.

5.7 Zwischen Baumstandorten und unterirdischen Versorgungsleitungen sind Schutzabstände von beidseits mind. 2,50 m vom Leitungsverlauf einzuhalten (vgl. DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“).

5.8 Ein Schutzstreifen von 20 m beidseits der 20-KV-Freileitung ist von Bewuchs mit einer Höhe über 4,50 m freizuhalten.

##### 6. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 9 (1a) und (1) Nr. 20 BauGB)

6.1 Die Ausgleichsflächen sind durch Ansaat von autochthonem Saatgut als extensiv genutzte Wiesenstreifen anzulegen und durch 8 Laubbaumhochstämmen, einzeln oder in Gruppen, zu bepflanzen. Die Säme sind 1x jährlich im Herbst zu mähen.

6.2 Die Festsetzungen 5.3 bis 5.7 gelten in den Ausgleichsflächen entsprechend.

6.3 Zur Rückhaltung von unverschmutztem Niederschlagswasser ist die Anlage von flachen Wiesenmulden als Retentions- und Versickerungsflächen in die Fläche zu integrieren.

##### 7. Maßnahmen zur Behandlung von Niederschlagswasser

7.1 Das innerhalb des Geltungsbereichs auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in den Grünflächen bzw. in den Ausgleichsflächen über den belebten Oberboden breitflächig vollständig zu versickern oder in geeigneter Weise (z.B. Mulden, Riegeln) aufzufangen. Erforderliche Überläufe sind an den vorhandenen Graben im Norden des Grundstücks anzuschließen.

7.2 Bei Einhalten der Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i.d.F. der Änderung v. 11.09.2008 ist eine Versickerung erlaubnisfrei.

7.3 Bei Planung, Bemessung und Bau von Anlagen zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser sind die einschlägigen Merkblätter und Richtlinien (z.B. ATV-Merkblatt M 153, DWA Arbeitsblatt A 138) zu beachten.

##### 8. Maßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Umweltauswirkungen

8.1 Die Stallbereiche und die Mistlagerung sind auf den vom bestehenden Ortsrand abgewandten Gebäudeseiten im Norden und Westen anzuordnen.

#### D. Textliche Hinweise

1. Bodenfunde (Art. 8 und 9 DStG)  
Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodendenkmalen und Denkmälern am Fundort unverändert zu belassen und unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

2. Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB, § 9 (1) Nr. 20 BauGB)  
Mutterboden ist, möglichst auf dem Baugrundstück getrennt von unbelebtem Boden zu lagern und wieder zu verwenden bzw. oberflächlich einzubauen. Während der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeinträgen zu schützen.

3. Für die Errichtung der Reitanlage und der Pferdehaltung sind die Anforderungen des Anhang 5 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und Fachbetriebe (VawS) zu beachten.

4. Es wird empfohlen, die Mistlagerung zu überdachen.

5. Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Leitungsnetz der Stadtwerke Bad Windsheim im Bereich der Osing-/oder Spielbergstraße südlich des Plangebiets. Die Kosten sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.

6. Wird während der Baumaßnahme Grundwasser freigelegt, ist dies gemäß Art. 34 BayWG umgehend der Kreisverwaltungsbehörde anzuzeigen. Für Entnahme und Ableitung von Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 17a BayWG erforderlich.

#### Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Stadt Bad Windsheim hat in seiner Sitzung am 15.10.2008 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 56 „Reitanlage Rüdिसbronn“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 31.10.2009 örtlich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.10.2008 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 10.11.2008 bis 12.12.2008 öffentlich ausgelegt.

Zum Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.10.2008 mit Begründung und Umweltbericht wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 10.11.2008 bis 12.12.2008 beteiligt.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.07.2009 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 03.08.2009 bis 18.09.2009 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 25.08.2009 bekannt gemacht.

Zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.07.2009 mit Begründung und Umweltbericht wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 03.08.2009 bis 18.09.2009 beteiligt.

Die Stadt Bad Windsheim hat mit Beschluss des Stadtrats vom 11.02.2012 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB in der Fassung vom 13.10.2009 als Satzung beschlossen.

Bad Windsheim, den 25.02.2012

1. Bürgermeister

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde am 25.02.2012 gemäß § 10 (3) BauGB örtlich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. Nr. „Reitanlage Rüdिसbronn“ in Kraft getreten (§ 10 (3) BauGB).

Bad Windsheim, den 25.02.2012

1. Bürgermeister

(Siegel)

Stadt Bad Windsheim  
Landkreis Neustadt a. d. Aisch / Bad Windsheim

Nr.	Art der Änderung	Datum
5		
4		
3		
2	Redaktionelle Ergänzungen: textl. Festsetzungen und Hinweise	13.10.09
1	Einarbeitung von Anregungen der Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	21.07.09

Stadt Bad Windsheim, Stadtteil Rüdिसbronn  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 56  
"Reitanlage Rüdिसbronn"

bearbeitet:	GR/AM	14.10.2008
Projekt - Nr.:	08-057	M 1 : 1000

arc-grün  
Wirth · Rentsch · Schöffner  
Landschaftsarchitekten  
Rittenstraße 14 · 91734 Windsheim  
Tel. 09321-932011 · Fax 09321-932011  
Internet www.arc-gruende.de