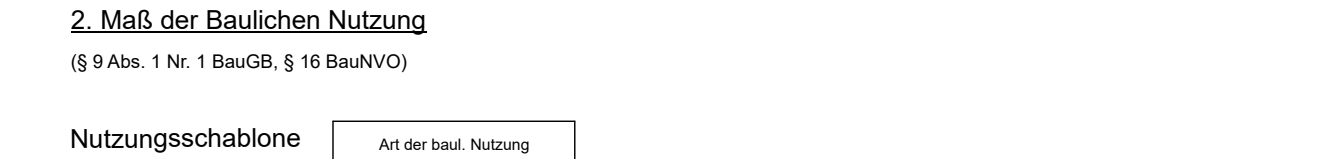


- 1. Art der Baulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - § 1 bis 11 der Bauordnungsverordnung - BauAVO -)
Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Pferdehaltung" (§ 11 BauNVO)
- 2. Maß der Baulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



- 3. Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- 4. Verkehrsflächen**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 5. Grünflächen**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Grünflächen als Bewegungsräume
- Weidflächen
- Grünflächen

- 6. 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)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

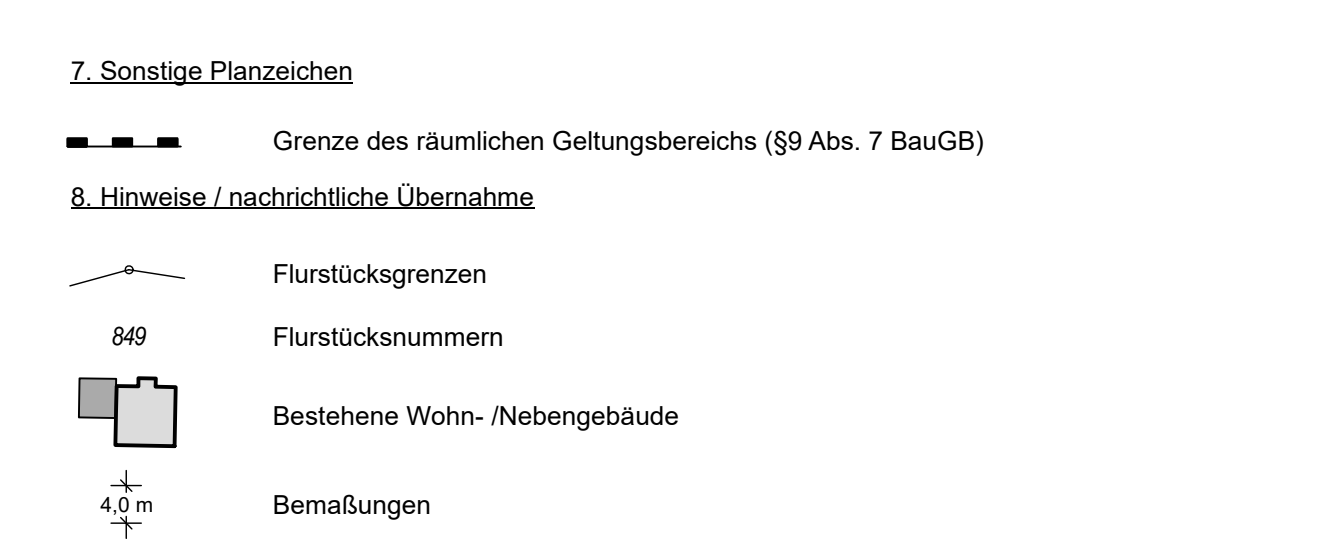
[Symbol]	Ausgleichsmaßnahmen
----------	---------------------

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Anpflanzen:

[Symbol]	Bäume	[Symbol]	Erhaltung:	[Symbol]	Bäume
[Symbol]	Sträucher/Hecke				

- 7. Sonstige Planzeichen**
 [Symbol] Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 8. Hinweise / nachrichtliche Übernahme**



Der Markt Dentlein am Forst erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.V.v. 14.08.2020
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Bauordnungsverordnung (BauNVO) v. 23.11.1980, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1 132, zuletzt geändert durch Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Stand 21.11.2017,
- der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 381)
- in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 786; BayRS 2020-1-1-1), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) geändert worden ist

folgenden

Vorhabenbezogener Baugebungsplan
Sondergebiet „Aktivstall am Forst“

als Satzung.

Der Baugebungsplan besteht aus dem Planblatt, den nachfolgenden Festsetzungen und der Begründung mit allen Anlagen, jeweils in der Fassung vom _____. 2020.

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 3,7 ha und enthält das Flurstück 853 der Gemarkung Thümhofen.

- I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)**
 Der Geltungsbereich wird als sonstiges Sondergebiet (SO) i. S. d. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Pferdehaltung“ festgesetzt.
 Zulässig sind:
 - Reitplatz und Reithalle sowie eine überdachte Führ- und Longierhalle
 - Stallungen mit Bewegungsräumen und Fütterungsautomaten
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen
 - Räumlichkeiten zur Verpflegung von Besuchern und sonstigen Nutzern
 - die zum Betrieb der Anlage notwendigen Erschließungsflächen
 - Nebengebäude zur Unterbringung von Futtermitteln und Maschinen für den Betrieb der Reitanlage
 - Flächen zur Mistlagerung, überdacht
 - Nebengebäude wie Putzplätze, Reiterstübchen und zur Aufbewahrung von Reitzubehör
 - 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 - 20 BauNVO)**
Grund- und Geschossflächenzahl (§§ 19 und 20 BauNVO)
 Die maximale zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,6 festgesetzt.
Höhe der baulichen Anlagen - Bezugspunkt (§ 18 BauNVO)
 Die maximale zulässige Gesamthöhe (GH) der baulichen Anlagen darf maximal 11,0 m betragen. Unterer Bezugspunkt ist die im Mittel, der am Gebäude anliegenden natürlichen Geländeoberfläche.

- 3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)**
 Die Errichtung von Gebäuden ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Abweichend davon ist die Errichtung von Nebenanlagen und Stellplätzen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Im Bereich der Bewegungsräume sind Nebenanlagen in Form von verschiedenen Fütterungsautomaten mit Überdachungen, als auch ein überdachtes Mistlager zulässig. Die Fütterungsautomaten sind in einer Größe von maximal 11,0 m auf 6,0 m sowie einer maximalen Gesamthöhe von 3,5 m zulässig. Das Mistlager ist mit einer Größe von maximal 12,0 x 10,0m, sowie einer Höhe von 3,5 m zulässig.
- 4. Verkehrsflächen / Sichtdreieck (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 Die verkehrsmäßige Anbindung erfolgt über die Gemeindeverbindungsstraße Richtung Dentlein am Forst im Westen. Zur Staatsstraße 2222 Richtung Wieselhofen ist ausschließlich eine Ausfahrt zulässig. Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Einfriedungen keine Hochbauten errichtet werden. Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen u. a. mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Die Pflanzung von Bäumen mit Hochstämmen ist zulässig, die Bäume müssen mindestens einen Abstand von 7,50m zur Fahrbahnkante haben.

- 6. Grünordnung**
 Auf den Grundstücksflächen ist die in der Plananstellung dargestellte Private Grünfläche „Eingrünung“ auf der Nord-, Ost-, Süd- und Westseite zu bepflanzen entsprechend der Festlegung zur Pflanzfläche, Pflanzhöhe und Artenliste. Jegliche Begrünung ist fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Pflanzen sind zu ersetzen.
Festlegung Pflanzfläche:
 Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten und zur Schaffung von freiwachsenden Gehölzpflanzen sind Säume von 2,0m zwischen den unterschiedlichen Nutzungen vorzusehen.
Pflanzdichten:
 1 Baum je 100qm Pflanzfläche und 1 Strauch je 5qm Pflanzfläche - Ziel ist die Erstellung einer lockern 2-reihigen Hecke mit Einzelbäumen zur Eingrünung auf der Westseite und eine Bauweise auf der Nordseite. Die bestehenden Bäume auf der Nordseite sind soweit als möglich zu erhalten, bzw. bei Ausfall gleichartig- und wertig zu ersetzen. Auf der Ostseite ist eine lockere 2-reihige Hecke und auf der Südseite eine lockere 3-reihige Hecke zu erstellen. Nachdem die Eingrünung auf der Ostseite und Südseite Verbindung zur freien Landschaft hat, wird diese Eingrünung entsprechend als Ausgleich gewertet.
 Die gesetzlichen Bestimmungen zum erforderlichen Grenzabstand nach Art. 47 - 52 AGBGB 82 werden von der Satzung nicht berührt und sind einzuhalten.
 Die Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Erstellung des verbindlichen Baubauschnittes zu erstellen. Die Pflanzung und Erhaltung jeglicher dargestellten und festgesetzten Pflanzung ist verbindlich.
 Die verwendeten Gehölze müssen den Anforderungen der „FLL Gütebestimmungen für Baumsculpflanzen“ in der aktuellen Fassung entsprechen.
Artenliste
Pflanzangebot für Laubbäume
Laubbäume 2x v 200 - 250 mind. 5% der Bepflanzung

Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Malus domestica	Wild-Äpfel
Fytus comminus	Wald-Birne

Heckengpflanzen 2x v 200 - 250 mind. 5% der Bepflanzung

Cornus sanguinea	Hortrieegel
Corylus avellana	Haselnuß
Prunus spinosa	Schlehdorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Sambucus nigra	Holunder
Crataegus spec.	Weißdorn

Obstbäume Hochstamm STU 8-10
 regionale, bewährte Sorten

- 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
 Die lockere 2-reihige Hecke auf der Ostseite bzw. die 3-reihige Hecke auf der Südseite sind entsprechend den Festsetzungen zu pflanzen und als Ausgleich dauerhaft zu erhalten.
 Auf der Südwestseite wird dem bestehenden Gehölz vorgelagert 2-reihig ein Strauchmantel gepflanzt.
 Die Hecken und der Strauchmantel sind dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind gleichartig- und gleichwertig zu ersetzen. Nach ca. 15 Jahren können die Hecken abschnittsweise, max. 1/5 der Hecken gepflegt werden durch Einzelentnahme von Gehölzen.
 Als Ergänzung der bestehenden Obstbäume wird eine Streubstweie angelegt.
 Dafür sind 12 Obstbäume Hochstamm STU 8-10 regionale, bewährte Sorten jeweils im Abstand von 12m x 12m zu pflanzen, die Obstbäume sind mit einem Pfählereck zu sichern und mit einem Verbleibschutz zu versehen.
 Das Grünland ist mit 1-2 Schnitten im Jahr, ab 15. Juni zu mähen, keine Düngung, kein Pflanzenschutzmittel- und Herbizidsatz das Mähgut ist abzuführen. Die Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Die Obstbäume sind mit einem fachgerechten Erziehungschnitt und nach erfolgten Kronenaufbau mit einem Erhaltungschnitt zu pflegen.

- 7. Vermeidungsmaßnahmen**
 - **MO1:** Baufeldräumungen und Erdarbeiten sind außerhalb der Hauptwanderungszeiten von Amphibien, ab Mitte April bis Februar durchzuführen.
 - **MO2:** Bei den Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass kein Sedimenteintrag in den nahegelegenen Weiher erfolgt. Dieser muss als potentielles Laichgewässer für Amphibien erhalten werden.
 - **MO3:** Um Störungen und Verluste von jagenden Fledermausindividuen während der Baumaßnahmen zu vermeiden, ist auf Nachbararbeiten in der Zeit von April bis Oktober zu verzichten.
 - **MO4:** Bei der Planung ist ein Augenmerk auf die Fallwirkung für Kleintiere wie Amphibien zu richten. Strukturen wie Lichtschächte, offene Fallrohre und ähnliches müssen für Kleintiere abgedichtet/verschlossen werden. Hierfür können feinmaschige Abdeckungen verwendet werden.

- III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (ART. 81 BAYVO)**
- 1. Dachgestaltung**
 Die Dachdeckung hat ohne reflektierende, spiegelnde Materialien und ohne glänzende Oberflächen zu erfolgen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf Gebäuden zulässig.
 - 2. Fassadengestaltung**
 Die Außenwände sind in gedeckten Farben zu halten.
 - 3. Gestaltung der Außenanlagen**
 Zur Minimierung der Oberflächenversiegelung sind Park- und Abstellflächen für PKW's sowie Fußwege mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden.
 - 4. Einfriedungen**
 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 2 m zulässig. Zur Durchlässigkeit der Kleintiere ist eine ausreichende Bodenfreiheit von 20 cm einzuhalten.
 Unterer Bezugspunkt der Einfriedungen ist das jeweilige Urgelände.
 - 5. Beleuchtung**
 Für die Beleuchtung sind energiesparende und gleichzeitig insektenchonende Lampen mit nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden.

- III. HINWEISE**
- 1. Entwässerung**
 Die Entwässerung der Fläche erfolgt im Trennsystem.
 Anfallendes Schmutzwasser wird dem öffentlichen Kanalnetz zugeleitet.
 Das Oberflächenwasser ist in geeigneten Rückhalteanlagen zurückzuhalten. Das Rückhaltevolumen wird auf 3 m³ pro 100 m² befestigte Fläche festgesetzt.
 Der geplante Umgang mit Schmutz- und Oberflächenwasser ist nachweislich und prüfbar in den Planantragsunterlagen. Das erforderliche Rückhaltevolumen ist im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen.
 Unbelastetes Niederschlagswasser in den Zisternen kann als Beregnungswasser verwendet werden.

- 2. Denkmalschutz**
 Bodenmerkmal sind im Planungsgebiet bisher nicht bekannt. Da bei Baumaßnahmen grundsätzlich mit archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 9 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde hingewiesen.
 Für Bodenergrünung jeglicher Art im Geltungsbereich des Baugebungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- 3. Versorgungsleitungen**
 Sämtliche Versorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches sind unterirdisch zu verlegen.
 Bei der Durchführung von Baupflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mind. 2,50 m Entfernung von Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen der Anlage notwendig. (DIN 1998) ist einzuhalten.
- 4. Brandschutz**
 Das Merkblatt "Vorbeugender Brandschutz" ist zu beachten
- 5. Plangrundlagen**
 Kartengrundlage des Lageplanes im M 1:1000 ist die digitale Flurkarte des Vermessungsamtes Bayern.
 Die Grundlage des Baugebungsplanes ist die Planung von HIT-Aktivstall mit Stand vom November 2020.

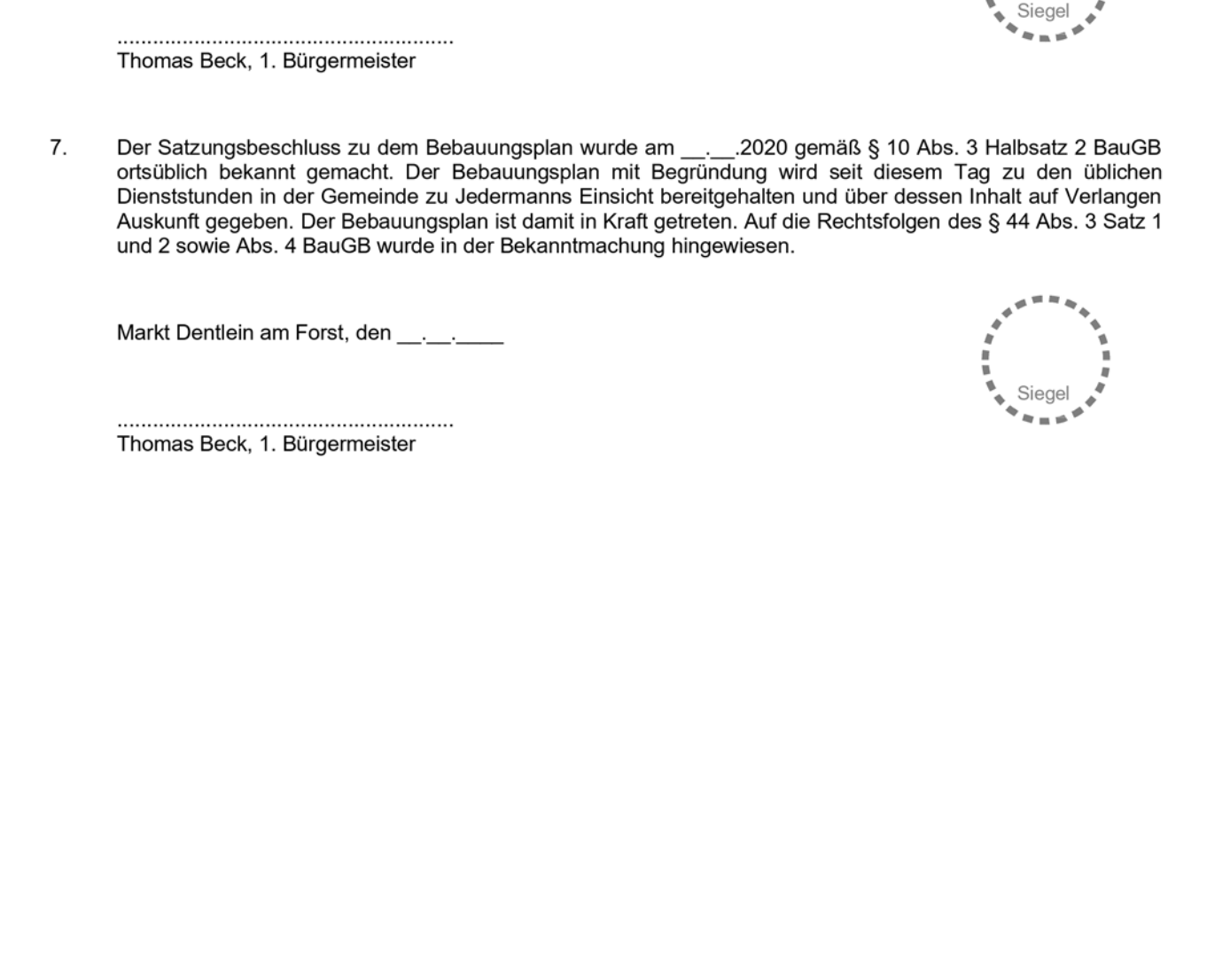
- VERFAHRENSVERMERK**
- Der Markt Dentlein am Forst hat in der Sitzung vom _____. 2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Baugebungsplanes für das Sondergebiet „Aktivstall am Forst“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____. 2020 ortsüblich bekanntgemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Baugebungsplanes in der Fassung vom _____. 2020 hat in der Zeit vom _____. bis einschließlich _____. stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Baugebungsplanes in der Fassung vom _____. 2020 hat in der Zeit vom _____. bis einschließlich _____. stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des Baugebungsplanes in der Fassung vom _____. 2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____. bis einschließlich _____. beteiligt.
 - Der Entwurf des Baugebungsplanes in der Fassung vom _____. 2020 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____. bis einschließlich _____. öffentlich ausgestellt.
 - Der Markt Dentlein am Forst hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom _____. den Vorhabenbezogenen Baugebungsplan für das Sondergebiet „Aktivstall am Forst“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____. 2020 als Satzung beschlossen.

Markt Dentlein am Forst, den _____.

 Thomas Beck, 1. Bürgermeister

Markt Dentlein am Forst, den _____.

 Thomas Beck, 1. Bürgermeister



Gemeinde Dentlein am Forst
 Landkreis Ansbach

Index

Index	Art der Änderung	Datum	Bearbeiter	Prüfer
00	Planerstellung	16.11.2020	Hofacker	Heller
01				
02				
03				
04				

verwendete Bezugssysteme:	Hauptlage-system: Gauß-Krüger (Zone 4)	Haupt Höhensystem: NHN (DHN 1916)
---------------------------	--	-----------------------------------

2020396B-Plan_1000_PLT
 Ingenieurbüro Heller GmbH
 Scheinberg 20 | 91867 Heroldsheim | Tel. 0935/92086 - Fax -50
 Internet: www.b-heller.de | E-Mail: info@b-heller.de

Vorhabensbezeichnung:
Vorhabenbezogener Baugebungsplan
„Aktivstall am Forst“

Plannummer:
 2020396B-Plan_1000_PLT
 Leistungsphase:
 Vorentwurf

Maßstab:
 1:1000

Index / Datum:
 00 / 16.11.2020

Vorbereitender: Philipp Zirk	Entwurfsverfasser: Ingenieurbüro Heller GmbH
(Datum)	(Datum)
(Unterschrift)	(Unterschrift)