



## ZEICHENERKLÄRUNG

### BAULICHE NUTZUNG

- SO Sondergebiet (§4 BauNVO)
- 0,6 Grundflächenzahl (§19 BauNVO)
- I Zahl der Vollgeschosse (§20 BauNVO)

### BAUWEISE

- o offene Bauweise (§22 BauNVO)
- ⊕ Gebäude- und Firstrichtung (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

### BEGRENZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche Baugrenze (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
- Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
- Rechtskräftige Flurstücksgrenze
- Grundstücksgrenze unverbindlich

### VERKEHRSFÄCHEN

- Verkehrsfläche (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

### SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Flächen mit Pflanzgebot für Bäume und Sträucher (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)
- Anpflanzen Bäume
- Anpflanzen Sträucher
- 215 Flurstücknummer
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- geplante Abwasserleitung unterirdisch

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Bebauungsplan "Sondergebiet Pferdehaltung und Pferdesport" in Vogelsberg

Rechtsgrundlage der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind:  
 - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.  
 - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.  
 - die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

#### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB, BauNVO)

1.1 Bauliche Nutzung		
1.1.1 Art der baulichen Nutzung	Z	GRZ § 19 BauNVO
Sondergebiet	I	0,6 § 11 BauNVO

#### 1.1.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

entsprechend den Einschreibungen im Plan als Höchstwerte festgesetzt

#### 1.1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

offene Bauweise

#### 1.2 Stellung baulicher Anlagen

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan Die Hauptfirstrichtungen sind parallel zu den Richtungspfeilen zu stellen. Untergeordnete Nebengebäude gemäss § 14 Abs. 1 BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

#### 1.3 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen (§9 Abs. 2 BauGB)

Die im Lageplan eingetragene Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird festgelegt als Höhe des Rohfußbodens über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze Eine Abweichung von den im Lageplan eingetragenen EFH-Werten um +/- 50 cm ist zulässig.

Folgende Firshöhen sind einzuhalten:

max. 11,0 m

#### 1.4 Pflanzflächen (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die mit Pflanzgebot gekennzeichneten Flächen sind mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen bzw. zu erhalten. Die Umsetzung der Bepflanzung sollte zeitnah (max. 2 Jahre) nach Fertigstellung der Gebäude erfolgen.

#### PFLANZLISTE

- |  |                     |
|--|---------------------|
| <b>Bäume</b>                                 | Feldahorn           |
| Acer campestre                               | Spitzahorn          |
| Acer Platanoides                             | Stieleiche          |
| Quercus robur                                | Winterlinde         |
| Tilia cordata                                | Hainbuche           |
| Carpinus betulus                             | Hänge-Birke         |
| Betula pendula                               | Eisbeere            |
| Sorbus torminalis                            | Vogelbeere          |
| Sorbus aucuparia                             | Salweide            |
| Salix caprea                                 | Prunus avium        |
| Prunus avium                                 | Vogelkirsche        |
| Hochstämme von Kirsche, Apfel, Birne, Walnuß |                     |
| <b>Sträucher</b>                             | Hasele              |
| Corylus avellana                             | Schlehe             |
| Prunus spinosa                               | Hundsrose           |
| Rosa canina                                  | Wolliger Schneeball |
| Viburnum lantana                             | Kreuzdorn           |
| Rhamnus                                      | Weißdorn            |
| Crataegus                                    | Schwarzer Holunder  |
| Sambucus nigra                               | Liguster            |
| Ligustrum                                    | Hartriegel          |
| Cornus                                       | Pfaffenhütchen      |
| Euonymus europaeus                           |                     |

#### Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise
Dachform	Firshöhe

#### 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 74 LBO

##### 2.1 Dachform

Es sind nur Satteldächer zugelassen  
 Dachaufbauten  
 Dachaufbauten sind zulässig, müssen jedoch mindestens 1,50m vom Ortsgang Abstand halten und dürfen 1/2 der Dachlänge nicht überschreiten.  
 Der Einschnitt zum Hauptdach muss senkrecht gemessen mind. 0,50m unter dem Hauptfirst liegen. Diese Beschränkungen gelten nicht für Photovoltaikanlagen und Solaranlagen. Deren Installation wird ausdrücklich empfohlen.

##### 2.2 Außengestaltung der baulichen Anlagen

Auffallende Farben des Putzes oder der Verschalung sind zu vermeiden, keine reflektierenden Verschalungen / Metallverkleidungen.

##### 2.3 Dachgestaltung

Zulässig sind rote und rotbraune und anthrazitfarbene Dachdeckungselemente sowie begrünte Dächer.  
 Reflektierende metallische Dachflächen sind für die Dachdeckung nicht zulässig.  
 Unbeschichtete Dachflächen aus Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig

##### 2.4 Einfriedungen

Allgemein bodenständige Hecken als Laubgehölze wie Buche, Liguster, Ahorn, Hainbuche.  
 Mauern sind als Einfriedungen nicht zugelassen.  
 Einfriedungen müssen Kleintierdurchlässig hergestellt werden.

##### 2.5 Geländeformen

Auflüngen und Abgrabungen sind in dem für die Erreichung der vorgeschlagenen EFH erforderlichen Umfang zulässig. Ausgenommen Baugrundstück Nr. 4. Hier ist eine Abgrabung für eine Garagenzufahrt zulässig.

##### 2.6 Beleuchtung

Im Plangebiet sind zur Außen- und Hofbeleuchtung nur auf dem Boden gerichtete Leuchten zulässig. Diese sind mit insektenfreundlichen energiesparenden Beleuchtungskörpern auszustatten

##### 2.7 Außenanlage

Im Plangebiet sind keine Kies- und Schotterbeete zugelassen, die Flächen müssen begrünt werden. Hofanlagen sind mit versickerungsfähigem Pflaster auszuführen. Der Einbau einer Zisterne wird empfohlen

## 3. Hinweise

### 3.1 Darstellung der Grundstücksgrenzen

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen ist nicht verbindlich.

### 3.2 Geländeschnitte

Dem Baugesuch sind als Bestandteil des Lageplans mind. 2 Geländeschnitte beizufügen, aus denen das vorhandene und das geplante Gelände sowie die Straßen- und Kanalhöhen hervorgehen.

### 3.3 Bodendenkmale

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.  
 Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).  
 Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DSchG wird hingewiesen.

### 3.4 Baugrund

Objektbezogene Baugrundgutachten gemäß DIN 4020 und erdbautechnische/ingenieurgeologische Gutachten werden aufgrund der vorhandenen Geologie empfohlen.

### 3.5 Bodenschutz

- Mutterboden, der beim Bau (der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderen Änderungen der Erdoberfläche) anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und in maximal zwei Meter hohen Mieten zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB).  
 Bei der technischen Durchführung ist die DIN 19731 zu beachten.  
 - Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets darf der Mutterboden des Ureländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.  
 - Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.  
 - Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidliche Maß zu reduzieren. Entstandene Verdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

### 3.6 Grundwasser

- Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem LRA Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz, rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.  
 - Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser haben der Vorhabensträger sowie der mit den Arbeiten Beauftragte dem LRA Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz unverzüglich mitzuteilen. Die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, sind einzuweisen einzustellen. Das LRA Hohenlohekreis als Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen (§ 43 Abs. 6 WG).  
 - Jede Grundwasserableitung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von der Menge und Dauer der Zustimmung des LRA Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz.  
 - Ständige Grundwasserableitungen über Ring-/Sohlrännagen sind nicht zulässig.  
 - Bei Gründungen im Einflussbereich von Grundwasser bzw. lokalem und temporären Sicker-/Schichtwasser sind die notwendigen Schutzmaßnahmen vorzusehen (Abdichtung von erdberührten Bauteilen nach DIN).

## Verfahrensvermerke

Die Stadt Künzelsau hat am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Sondergebiet "Pferdesport und Pferdehaltung" in Vogelsberg beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Sondergebiet "Pferdesport und Pferdehaltung" in der Fassung vom ..... wurde mit der Satzung und Begründung gemäß § 3 Abs. 1 i.V.m. §4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Sondergebiet "Pferdesport und Pferdehaltung" in der Fassung vom ..... wurde mit der Satzung und Begründung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Die Stadt Künzelsau hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan Sondergebiet "Pferdesport und Pferdehaltung" in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Sondergebiet "Pferdesport und Pferdehaltung" wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Satzung und Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft erteilt.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle der Plan eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

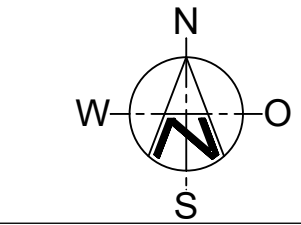
Auch auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 2 Satz 1,2 und § 4 BauGB, sowie des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Künzelsau, den .....

Stadt Künzelsau

Stefan Neumann

Bürgermeister



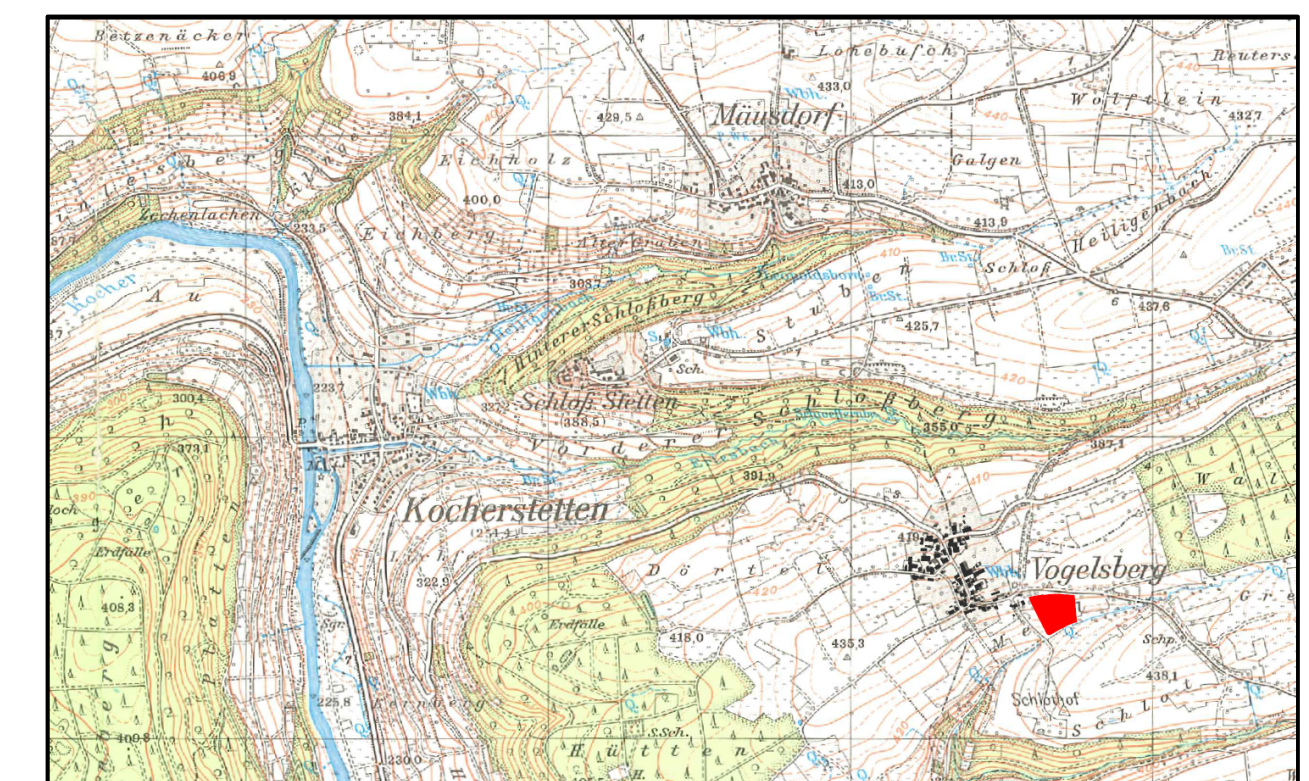
# STADT KÜNZELSAU

## BEBAUUNGSPLAN

### Sondergebiet Pferdehaltung und Pferdesport Reiterhof Flurstück 215 in Vogelsberg

### Vorentwurf

Maßstab 1 : 500



Auszug aus der Topographischen Karte, ohne Maßstab

Dipl.-Ing. (FH) Thomas Schwarz  
 Zepfelfstraße 15  
 74653 Künzelsau  
 Tel. (07140) 6081  
 Fax. (07140) 6083

**Schwarz**  
 Ingenieurbüro für Bauwesen  
 e-Mail: Kontakt@schwarz-ing.de  
 Internet: www.schwarz-ing.de

Fassung vom 12.04.2022