

# BEBAUUNGSPLAN NR. 28 „SONDERGEBIET FÜR PFERDESPORT UND BEHERBERGUNGSANLAGEN“ - 4. ÄNDERUNG



## 1. PLANZEICHNUNG

Die Gemeinde Gerolsbach erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung die

### 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "SO für Pferdesport und Beherbergungsanlagen" als SATZUNG

#### BESTANDTEILE DER SATZUNG

Die von der Wipfler Planungsgesellschaft mbH gefertigte Bebauungsplanänderung in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

#### FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Geltungsbereich**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
- Art der Nutzung**  
SO: Sonstiges Sondergebiet gemäß §11 BauNVO für "Pferdesport und Beherbergungsanlagen"  
A: Kennzeichnung eines Bereichs mit gesonderten Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Nutzungen innerhalb des sonstigen Sondergebiets, siehe Festsetzung durch Text 1.1, z.B. Bereich A
- Maß der Nutzung**  
Wandhöhen s. auch Pkt 2 Festsetzungen durch Text  
WH 4,20: maximale zulässige Wandhöhe in Metern, z.B. 4,20 m
- Baugrenzen**  
Baugrenze
- Flächen für Stellplätze**  
St: Flächen für Stellplätze
- Geh-, Wirtschaftswege**  
Geh-, Wirtschaftsweg - grunddienstlich zu Gunsten der Allgemeinheit zu sichern

#### 7. Grünflächen

private Grünfläche mit besonderer Pflanzbindung zur Ortsrandeingrünung von Bebauung freizuhalten (s.a. Festsetzung durch Text Nr. 6.2)

Hecke naturnah - zu pflanzen

#### 8. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlich zulässiger Nutzungen und Wandhöhen gem. Festsetzungen durch Text 1.1 und 2.3

Bereiche für Grundstückszufahrten

#### HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Grundstücksgrenze
- Flurstücknummer
- vorhandene Gebäude
- Höhenschichtlinien
- Regenrückhaltebecken
- Maßangabe in Metern

#### FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der Nutzung**  
1.1 Für das "SO für Pferdesport und Beherbergungsanlagen" gilt:  
Innerhalb der Bauräume der Bereiche A-D werden ausschließlich folgende Nutzungen zugelassen:  
Bereich A: Wohnungen, Büros  
Bereich B: Reithalle, Gastronomiebetrieb mit Tagungsstätte, sonstige, nicht störende Gewerbe, Wohnungen ausschließlich für Betriebsangehörige  
Bereich C: Pferdestallungen, Lager  
Bereich D: Halle für Reitsport, Heizanlage für Hackschnitzel
- Maß der Nutzung**  
2.1 Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung wird folgende Grundflächenzahl GRZ festgesetzt:  
Flur Nummer 198: GRZ 0,25  
Flur Nummer 198/36: GRZ 0,40  
Flur Nummer 198/37: GRZ 0,40  
2.2 Die höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ darf gem § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche im Bereich der Fl.Nr. 198 bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,50, im Bereich der Fl.Nr. 198/36 und 198/37 bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
- Wandhöhen**  
Die höchstzulässige Wandhöhe ist von Oberkante OK Gelände bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut zu messen.
- Dächer**  
3.1 Dachform: Satteldächer, Pultdächer  
Untergeordnete Bauteile dürfen mit Flachdächern errichtet werden.  
3.2 Dachdeckung: Dachplatten rot, Metaldeckung rot, Photovoltaikanlagen
- Garagen / Nebenanlagen / Stellplätze**  
4.1 Garagen (auch Carports) sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Ihre gesamte Grundfläche wird innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf max. 150 m<sup>2</sup> begrenzt.  
4.2 Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen nur innerhalb der hierfür ausgewiesenen Bauräume zulässig.
- Einfriedigungen**  
Einfriedigungen sind mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.  
Mauern bzw. vollflächig geschlossene Zaunanlagen sind unzulässig.  
Sichtbare Zaunsockel sind unzulässig.  
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten.
- Grünordnung**  
6.1 Je 1000 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Bestehende und planzeichnerisch festgesetzte Bäume werden angerechnet. Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind nicht zulässig.  
6.2 Private Grünflächen mit besonderer Pflanzbindung zur Ortsrandeingrünung Die entspr. durch Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern gem. Planzeichnung zu bepflanzen. Die betreffenden Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.  
6.3 Bei allen Pflanzmaßnahmen sind nur heimische Bäume und Sträucher zulässig. Für Pflanzungen auf Grünflächen sind folgende Bäume und Sträucher zu verwenden:  
Bäume: Feld-Ahorn, Spitz-Ahorn, Sand-Birke, Hainbuche, Esche, Vogel-Kirsche, Stiel-Eiche, Obstbäume in Sorten  
Sträucher: Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Haselnuss, Faulbaum, Liguster, Heckenkirsche, Wolliger Schneeball  
Cornus mas, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Frangula alnus, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Viburnum lantana
- Stellplätze und Zufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (z.Bsp. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasensteine u.s.w.).**
- Versorgungsleitungen und technische Nebenanlagen**  
Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Gewerbliche bauliche Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO, die außen als technische Anlagen erkennbar sind, sind unzulässig. Dies gilt insbesondere für Funk- und Sendeanlagen (Antennenanlagen) einschließlich deren Masten.

#### HINWEISE DURCH TEXT

- Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.  
Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.

Diese 4. Änderung ersetzt den Bebauungsplanes Nr. 28 "SO für Pferdesport und Beherbergungsanlagen" innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung vollständig

#### VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung der Bebauungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Gerolsbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Gerolsbach, den .....

Martin Seitz  
Erster Bürgermeister

Siegel

#### 7. Ausgefertigt

Gerolsbach, den .....

Martin Seitz  
Erster Bürgermeister

Siegel

#### 8. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Gerolsbach, den .....

Martin Seitz  
Erster Bürgermeister

Siegel

## GEMEINDE GEROLSBACH LANDKREIS PFAFFENHOFEN

### BEBAUUNGSPLAN NR. 28 „SONDERGEBIET FÜR PFERDESPORT UND BEHERBERGUNGSANLAGEN“ - 4. ÄNDERUNG

Fassung zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie zur frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

#### ÜBERSICHTSLAGEPLAN



ENTWURFSVERFASSER:

PFAFFENHOFEN, DEN 19.09.2017

**Wipfler PLAN**

Architekten Stadtplaner  
Bauingenieure  
Vermessungsingenieure  
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124  
85276 Pfaffenhofen  
Tel.: 08441 504622  
Fax: 08441 504629  
Mail: ue@wipflerplan.de

Proj. Nr. 6133.003