

Planzeichenerläuterung
nach BauGB i.V.m. BauNVO und PlanZVO 1990

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB ; §§ 1 - 11 BauNVO)	
	Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) hier: Reiterhof und Turnierstätte
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	
GRZ 0,6	Grundflächenzahl
FH	Höhe bauliche Anlage, hier: Firsthöhe
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	
a	abweichende Bauweise
	Baugrenze
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
	Einfahrtsbereich
Versorgung, Abfallentsorgung, Abfallbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)	
	Regenrückhaltebecken
	Gasversorgung
	hier: Gittermaststation Hunacker Hof
Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)	
	hier: Mittelspannungserdkabel
Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)	
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
M1 - M3	Maßnahme zum Schutz von Natur und Landschaft
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sowie von Gewässern
P1 - P6	Pflanz- bzw. Erhaltungsmaßnahme
Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)	
	Flächen für die Landwirtschaft
Sonstige Planzeichen	
	Bereiche unterschiedlicher Nutzungen
	Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Teil B: Textteil

Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO	
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)	
1.1 Sonstiges Sondergebiet hier: Reiterhof und Turnierstätte (§ 11 BauNVO)	<p>Im Sinne des § 11 BauNVO wird das Planungsgebiet als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Reiterhof und Turnierstätte" festgesetzt und in vier Bereiche (A - D) unterteilt.</p> <p>Zulässig sind folgende Nutzungen:</p> <p>Bereich A:</p> <ul style="list-style-type: none">- Bestehende Reithalle- Überdachter Reitplatz (ca. 40 x 20 m)- Bestehende Stallungen für Pferde mit Nebenfläche- Lagerflächen, die dem Betrieb des Hofes dienen <p>Bereich B:</p> <ul style="list-style-type: none">- Hofeigene Gastronomie mit eigenproduzierten landwirtschaftlichen Erzeugnissen in Direktvermarktung- Hofladen mit Direktvermarktung <p>Bereich C:</p> <ul style="list-style-type: none">- Bestehende Stallungen und Nebenflächen, die der landwirtschaftlichen Tierhaltung dienen- Lagerflächen, die dem Betrieb des Hofes dienen <p>Bereich D:</p> <ul style="list-style-type: none">- Bestehende Wohnungen für Betriebsinhaber und Angehörige- Wintergarten <p>Für alle Bereiche sind für den ordnungsgemäßen Betrieb folgende erforderlichen Nebenanlagen allgemein zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none">- Für die innere Erschließung erforderliche Wege- Zaunanlage zur Sicherung von Weideplätzen- Stellplätze mit ihren Zufahrten, nur zur Deckung des durch die Anlage verursachten Bedarf- die für die Ver- und Entsorgung erforderlichen Anlagen und Einrichtungen- Aufenthaltsbereiche <p>siehe Nutzungsschablone</p> <p>Die Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb des Sonstigen Sondergebietes wird auf 0,6 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundfläche von:</p> <ul style="list-style-type: none">- Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird mitzurechnen. <p>Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der o. a. Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.</p>
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)	
2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)	

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 BauNVO)	siehe Planeinschrieb
	Im Sonstigen Sondergebiet wird eine maximale Höhe der baulichen Anlage, hier FH (Firsthöhe) gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Die Firsthöhe wird ermittelt über den Abstand zwischen höchstem Gebäudepunkt (Oberkante First) und dem unteren Bezugspunkt. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante Erdgeschossfußboden des Gebäude- bestandes.
3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	
3.1 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)	siehe Nutzungsschablone
	Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird für den gesamten Geltungsbereich die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Dadurch sind Gebäude mit einer Maximalausdehnung von über 50 m mit Grenzabstand möglich. Ebenso kann der Abstand zwischen den einzelnen Gebäuden zueinander unterschritten werden.
3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)	siehe Planzeichnung
	Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, die dem Plan zu entnehmen sind. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (bis 0,5 m) kann zugelassen werden. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig
4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)	siehe Planzeichnung
	Stellplätze sind innerhalb der in der Planzeichnung dafür vorgesehenen und festgesetzten Flächen zulässig. Zu- und Abfahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die durch den Betrieb des Reiterhofs notwendigen Stellplätze für landwirtschaftliche und dem Betrieb des Hofes dienenden Fahrzeuge sind auch außerhalb der Fläche für Stellplätze zulässig.
5. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	siehe Planzeichnung, hier: Einfahrtsbereich
6. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	siehe Planzeichnung hier: - Gittermaststation Hunacker Hof - Mittelspannungserdkabel
7. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	siehe Planzeichnung hier: Regenrückhaltebecken
8. Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB)	siehe Planzeichnung

Bodenkennmkäler
Bei Bodenkunden wird auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot gemäß § 12 SDschG hingewiesen.

Trinkwasserversorgung
Bei Neueinrichtung oder Änderung einer Wasserversorgungsanlage oder Teilen davon ist dem Gesundheitsamt gemäß § 13 Abs. 4 der Trinkwasserverordnung 2001 anzuzeigen.
§ 17 Abs. 2 der Trinkwasserverordnung ist entsprechend zu beachten.

Rodungs- und Rückschnittarbeiten
Entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG sind erforderliche Rodungs- und Rückschnittarbeiten im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres durchzuführen.

Baumpflanzungen
Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei den Baumpflanzungen zu beachten. Bei der Ausführung der Erdarbeiten oder Baumaßnahmen müssen die Richtlinien der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" beachtet werden. Das DVGW-Regelwerk GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" ist bei der Planung zu beachten.

Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Hierbei sind die Bestimmungen der DIN 18320 zu beachten.

Einhaltung der Grenzabstände
Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß dem Saarländischen Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

Artenschutz
Im Rahmen von Gebäudeumbauten, -sanierungen oder auch Gebäudeabrissen sind die Vorgaben des §44BNatSchG zu beachten. Um Verbotstatbestände im Sinne des §44BNatSchG zu vermeiden, sind die betroffenen Gebäude bzw. Gebäudeabschnitte vor Beginn der Baumaßnahme auf das Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten (z.B. gebäudebrütende Vogel- und Fledermausarten) sowie ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch einen faunistischen Gutachter zu untersuchen. Im Falle eines Vorkommens sind geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Gegebenenfalls sollten die Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Sind Fortpflanzungs- oder Ruhestätten betroffen, sind geeignete Ersatz-Nistplätze in geeigneter Entfernung zu installieren oder in die Baumaßnahme zu integrieren.
Zum Schutz der Herpetofauna sind Baumaßnahmen im Bereich des Tümpels (Regenrückhaltebecken) und der vorhandenen Drainagegräben im Zeitraum von August bis Anfang November durchzuführen, da die Tiere dann noch ausreichend mobil sind.
Zum Schutz der Avifauna sind unabhängig von betroffenen Brutstätten zusätzliche Nisthilfen für Gebäudebrüter an den Außenwänden der Stallgebäude und Scheunen anzubringen.
Als geeignete Nisthilfen sind die folgenden Typen zu nennen (vgl. Internetseite des SCHWEGELERSHOP: http://www.schweglershop.de/shop/index.php?cPath=21_84):

- 00331/7 Rauchschatwabenest Nr. 10B
- 00330/0 Rauchschatwabenest Nr. 10

Bei der Anbringung der Nisthilfen ist der fachliche Rat der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

Abfallwirtschaftssatzung
Bei der Planung sind die entsprechenden Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des EVS- hier die §§ 7,8,13,15 und 16 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 29 vom 01.01.2012, bzw. 13.07.2012 S. 736 ff) - sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften zu beachten."

Löschwasserbevorratung
Auf dem Grundstück ist eine ausreichende Menge an Löschwasser vorzuhalten. Hierzu bietet sich eine Zisterne mit einem Volumen von ca. 50 m³ an.

Deponie
Kornpostwerk, Wertstoff-Zentrum, Umladestation und der Grüngutsammelplatz der Gemeinde Mandelbachtal werden auf Dauer betrieben. Daraus resultiert ein hohes Verkehrsaufkommen durch Kleinanlieferer (Kunden des Wertstoff-Zentrums, des Grüngutsammelplatzes und der Umladestation), aber auch durch Schwerlastverkehr beim Betrieb aller oben aufgeführten Anlagen.

Das Zwischenlager für Restabfall wird noch für die nächsten Jahre bis zur Restverfüllung der Deponie betrieben. Mit Beginn der Deponieverfüllung und der anschließenden Rekultivierung wird der Schwerlastverkehr über viele Jahre drastisch zunehmen.

