

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

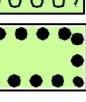
(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



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



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



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)

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.

Zulässig sind folgende Nutzungen:

Bereich A:

- Bestehende Reithalle
- Überdachter Reitplatz (ca. 40 x 20 m)
- Bestehende Stallungen für Pferde mit Nebenflächen
- Lagerflächen, die dem Betrieb des Hofes dienen

Bereich B:

- Hofeigene Gastronomie mit eigenproduzierten landwirtschaftlichen Erzeugnissen in Direktvermarktung
- Hofladen mit Direktvermarktung

Bereich C:

- Bestehende Stallungen und Nebenflächen, die der landwirtschaftlichen Tierhaltung dienen
- Lagerflächen, die dem Betrieb des Hofes dienen

Bereich D:

- Bestehende Wohnungen für Betriebsinhaber und Angehörige
- Wintergarten

Für alle Bereiche sind für den ordnungsgemäßen Betrieb folgende erforderlichen Nebenanlagen allgemein zulässig:

- 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

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

siehe Nutzungsschablone

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:

- Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der o. a. Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

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 Gebäudebestandes.

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 voneinander 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 den Plan zu entnehmen sind.
Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigen 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

Gesetzliche Grundlagen

Bund:

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz BlmSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) Vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 102 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).

Land:

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), Gesetz Nr. 1731 vom 18. November 2010 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2599), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790).

Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juni 2016 (Amtsblatt des Saarlandes Seite 840).

Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz SNG), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1592 zur Neuordnung des Saarländischen Naturschutz- rechts vom 05. April 2006 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13.10.2015 (Amtsblatt des Saarlandes Seite 790).

Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 3. Dezember 2013 (Amtsbl. I 2014 S. 2).

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG), Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1498), zuletzt geändert durch Adas Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsblatt des Saarlandes Seite 790).

Landesbauordnung (LBO), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Bauberufsrechts vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Juli 2016 (Amtsbl. I S. 714, 2017 I S. 280).

Saarländisches Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juli 2015 (Amtsbl. I S. 632).

Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (SBodSchG)- Saarländisches Bodenschutzgesetz vom 20. März 2002 (Amtsblatt des Saarlandes S. 990) zuletzt geändert durch Art.10 Abs.3 i.V.m. Art.14 des Gesetzes Nr.1632 zur Reform der saarländischen Verwaltungsstrukturen vom 21. November 2007 (Amtsblatt des Saarlandes S.2393).

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Mandelbachtal hat in seiner Sitzung am ____ die Aufstellung des Bebauungsplans "Hunacker Hof" beschlossen (§ 3 Abs.1 BauGB).

Der Aufstellungsbeschluss wurde am ____ durch Veröffentlichung ortsüblich bekannt gemacht.

Der Rat der Gemeinde Mandelbachtal hat in seiner öffentlichen Sitzung am ____ die abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft.

Das Abwägungsergebnis wurde mit Schreiben vom ____ den Personen und Stellen, die Stellungnahmen abgegeben haben, mitgeteilt.

Beteiligungsverfahren

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch Auslegen der Planunterlagen vom ____ bis zum ____ durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am ____.

Der Bebauungsplan "Hunacker Hof" wurde in der öffentlichen Sitzung am ____ vom Rat der Gemeinde Mandelbachtal als Satzung beschlossen.

Die Begründung wurde gebilligt. (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Ausfertigung

Die Satzung des Bebauungsplans "Hunacker Hof" wird hiermit ausgefertigt.

Mandelbachtal, den ____

.....

Der Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am ____ durch Veröffentlichung ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan "Hunacker Hof" ist damit in Kraft getreten.

Mandelbachtal, den ____

.....

Der Bürgermeister



Maßstab

1 : 500

Projektbezeichnung

MAN-BP-HUN-16-053

Plaformat

965 x 904 mm

Verfahrensstand

Datum

Bearbeitung

Satzungsbeschluss

22.03.2018

Dipl.-Ing. S. Schlüter

Dipl.-Geogr. I. Minnerath

Gemeinde Mandelbachtal

Bebauungsplan

"Hunacker Hof"