

- Teil B -

Gemeinde Moorenweis

Landkreis Fürstentfeldbruck



**Bebauungsplan
„Langwied - Reiterhof“**

- VORENTWURF -

T E X T T E I L

vom 13.10.2021

**ARNOLD CONSULT AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing**

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Moorenweis erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 sowie des § 9 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 79 und des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (Bay-NatSchG) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgenden

Bebauungsplan „Langwied - Reiterhof“

als

Satzung.

B.1. Allgemeine Vorschriften

B.1.1. Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet innerhalb des in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Geltungsbereiches gilt die von der Arnold Consult AG, 86438 Kissing, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A) in der Fassung vom 13.10.2021, die zusammen mit nachstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) ebenfalls in der Fassung vom 13.10.2021 den Bebauungsplan „Langwied - Reiterhof“ bildet.

Die Begründung mit vorläufigem Umweltbericht (Teil C) in der Fassung vom 13.10.2021 liegt dem Bebauungsplan „Langwied - Reiterhof“ ebenfalls bei.

B.1.2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Langwied - Reiterhof“ wird für das Grundstück Flur Nr. 1330 und eine Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 1332, jeweils Gemarkung Langwied, nördlich der Straße „Langwied“ am nordöstlichen Ortsrand der Ortslage Langwied aufgestellt.

Der konkrete räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Langwied - Reiterhof“ ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

B.1.3. Baunutzungsverordnung

Für den Bebauungsplan „Langwied - Reiterhof“ gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.06.2021.

B.2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

B.2.1. Art der baulichen Nutzung

Die in der Planzeichnung mit SO gekennzeichneten Bereiche werden als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Reiterhof“ im Sinne des § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Das Sondergebiet SO_{Reiterhof} dient vorwiegend zu Zwecken der reitsportbezogenen Freizeit- und Erholungsnutzung.

Innerhalb des SO_{Reiterhof} sind folgende Nutzungen zulässig:

- Gebäude und Überdachungen für die Haltung und Bewegung von Pferden (Stallungen, Reithalle etc.), Lager- und Vorratsgebäude,
- im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit der Nutzung als Reiterhof stehende Büro-, Betriebs- und Verwaltungsgebäude,
- im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit der Nutzung als Reiterhof stehende Schank- und Speisewirtschaften (nur in Baufeld 1),
- Stellplätze, Garagen für Kfz und Pferdeanhänger sowie sonstige erforderliche Nebenanlagen entsprechend §§ 12 und 14 BauNVO,
- Anlagen und Bauten zur Einrichtung von Parcours und zur Durchführung von Reitturnieren (z. B. auch Tribünen, Hindernisse und Wasserflächen, Longierzirkel),
- im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit der Nutzung als Reiterhof stehende Technikgebäude und technische Anlagen (z. B. Transformatorstationen etc.),
- Pferdekoppeln und offene Futterstellen,
- sonstige landwirtschaftliche Anlagen und Nutzungen.

Innerhalb des SO_{Reiterhof} sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

- eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Reiterhof zugeordnet und gegenüber dessen baulicher Anlagen in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist (nur in Baufeld 1). Eigenständige Wohngebäude sind im gesamten Sondergebiet nicht zulässig,
- Werbeanlagen ausschließlich für die im Sondergebiet zulässigen Nutzungen bis zu einer Gesamtansichtsfläche von 4,0 m².

B.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

B.2.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- B.2.3.1. Im gesamten Sondergebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- B.2.3.2. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

B.2.6. Abstandsflächen

Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Bayer. Bauordnung (BayBO) bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt und sind damit innerhalb des Plangebietes unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen zu beachten. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt im Sondergebiet 0,2 H.

B.2.7. Höhenlagen

- B.2.7.1. Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens darf maximal 0,40 m über dem natürlichen Gelände liegen. Für die Ermittlung maßgebend ist die bestehende natürliche Geländeoberfläche im Bereich der geplanten Gebäudemitte, jeweils getrennt für Hauptgebäude, Nebengebäude und Garagen.
- B.2.7.2. Die Wandhöhe, jeweils gemessen von der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens bis zum oberen Abschluss der Wand (=Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut), darf 6,0 m nicht überschreiten. Die Firsthöhe, jeweils gemessen von der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens bis zum oberen Abschluss des Gebäudes (=Firsthöhe), darf 10,0 m nicht überschreiten. Durch untergeordnete technische Anlagen, wie Klima-, Abluftgeräte, Schornsteine etc. darf die Firsthöhe um maximal 2.0 m überschritten werden.

B.2.8. Gestaltung der Gebäude

- B.2.8.1. Die Firstlinie der Dächer muss entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil A) verlaufen und ist parallel zur längeren Seite des jeweiligen Grundrisses auszuführen.
- B.2.8.2. Dachform und Dachneigung
Die Gebäude im Sondergebiet sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 10° bis 30° auszubilden. Bei den Dächern erdgeschossiger Wintergärten oder erdgeschossiger Anbauten (Erker, etc.) darf von der festgesetzten Dachform und Dachneigung abgewichen werden.

B.2.8.3. Einfriedungen

Einfriedungen vor Garagen- bzw. Stellplatzeinfahrten sind nur dann zulässig, wenn ein Stauraum von 5,0 m zwischen Einfriedung und Grundstücksgrenze für wartende Kraftfahrzeuge gegeben ist. Sämtliche Zäune und Einfriedungen sind sockellos auszubilden.

B.2.8.4. Werbeanlagen

Bewegliche Werbeanlagen sowie blinkende Leuchtreklamen und Himmelsstrahler (Skybeamer) sind nicht zulässig. Werbeanlagen dürfen grundsätzlich nur indirekt beleuchtet werden.

B.2.8.5. Alle Leitungen, die der Ver- und Entsorgung der Neubauten im Sondergebiet dienen, sind unterirdisch zu verlegen. Oberirdische Öl- und Gasbehälter sind unzulässig.

B.2.9. Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen

B.2.9.1. Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Moorenweis in der jeweils gültigen Fassung.

B.2.9.2. Garagen und Carports sind im Sondergebiet nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

B.2.9.3. Garagen und Carports sind mit begrünten Flachdächern bzw. als Flachdach mit Blecheindeckung oder in der Dachform und Dachneigung des zugehörigen Hauptgebäudes auszuführen.

B.2.9.4. Anlagen und Bauten zur Einrichtung von Parours und zur Durchführung von Reitturnieren (z. B. auch Tribünen, Hindernisse und Wasserflächen, Longierzirkel), sowie sonstige Nebenanlagen und offene Stellplätze sind im Sondergebiet nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der eigens in der Planzeichnung (Teil A) hierfür festgesetzten Flächen („Na“) zulässig.

B.2.9.5. Stellplätze und deren Zufahrten, sowie Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag (z. B. Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) auszuführen.

B.2.10. Grünordnung

Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

B.2.10.1. Innerhalb des Sondergebietes (SO_{Reiterhof}) ist je 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum der Artenliste a) zu pflanzen, wobei die in der Planzeichnung (Teil A) als zu erhalten dargestellten Bestandsbäume hierbei angerechnet werden dürfen.

- B.2.10.2. Entlang der nordöstlichen Einfriedung des Sondergebietes ist auf mindestens 50 % Abwicklungslänge dieser Einfriedung eine frei wachsende Heckenstruktur aus heimischen Laubgehölzen gemäß Artenliste b) auszubilden. Je 1.000 m² Grundstücksfläche des Sondergebietes sind dabei mindestens 10 Sträucher zu pflanzen.
- B.2.10.3. Sämtliche Grundstücksflächen innerhalb des Sondergebietes, die nicht durch Gebäude, Pferdekoppeln, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege in Anspruch genommen werden, sind als bodenschlüssige, wasseraufnahmefähige Grünfläche zu gestalten. Eine Verwendung künstlicher Gestaltungselemente oder Belagsflächen (Kunstrasen, Kunstpflanzen, etc.) sowie eine Anlage von geschotterten Steingärten ist hierbei unzulässig.
- B.2.10.4. Für die zeichnerisch und textlich festgesetzten Anpflanzungen sind die folgenden Angaben zu Artenauswahl und Pflanzzeitpunkt der Pflanzung zu beachten.

Artenliste für Gehölzpflanzungen

a) vorgeschlagene Bäume

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

b) vorgeschlagene Sträucher

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehdorn	<i>Prunus spinosa</i>
Alpenbeere	<i>Ribes alpinum</i>
Wildrosen	<i>Rosa</i> i. S.
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

Ausführungszeitpunkt der Pflanzung

Die Durch- und Eingrünung auf den privaten Grundstücken ist spätestens eine Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme eines neuen Gebäudes bzw. einer sonstigen neuen Anlage innerhalb des Sondergebietes umzusetzen.

B.2.10.5. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

In Folge der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind zusätzliche Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erforderlich.

Insgesamt ist für den Eingriff aus dem geplanten Sondergebiet eine Kompensationsfläche von ca. 1.026 m² nötig. Da der Ausgleich nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Langwied - Reiterhof“ erfolgen kann, sind externe Flächen im Gemeindegebiet naturschutzfachlich aufzuwerten. Hierzu wird eine Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 2970, Gemarkung Moorenweis, herangezogen und dem Bebauungsplan „Langwied - Reiterhof“ planungsrechtlich zugeordnet (Teilplan 2).

Die Konkretisierung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrens in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

B.2.11. Grundwasser, Niederschlagswasserbeseitigung

Das nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser von Dach-, Hof- und wenig befahrenen Verkehrsflächen ist auf den privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten und soweit möglich über geeignete Versickerungsanlagen nach Regelwerk DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ unter Berücksichtigung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der dazugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen vor Ort zur Versickerung zu bringen.

B.3. Schlussbestimmungen

B.3.1. Ordnungswidrigkeiten

Mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften in dieser Satzung zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO).

B.3.2. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan „Langwied - Reiterhof“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

B.4. Textliche Hinweise

B.4.1. Denkmalschutz

Grundsätzlich unterliegen Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen sollten, der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen demzufolge unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, mitgeteilt werden.

B.4.2. Altlasten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Fürstenfeldbruck einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

B.4.3. Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der im Umfeld des Plangebietes liegenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke und Anwesen auftreten können, zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr etc.) auch vor 06:00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z. B.: während der Erntezeit (Mais- Silage-, Getreide- und evtl. Zuckerrübenenernte) auch nach 22:00 Uhr und an Wochenenden zu dulden.

B.4.4. Wasserdichte Bauweise, Schutz vor Überflutungen

B.4.4.1. Es wird empfohlen die Gebäude bis zur Geländeoberkante wasserdicht auszuführen und gegen drückendes und aufsteigendes Wasser, Hang- und Schichtenwasser sowie gegen Auftrieb zu sichern. Bei Öltanks sollte eine Auftriebssicherung vorgesehen werden.

B.4.4.2. Infolge von Starkregenereignissen können im Plangebiet Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in

Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Kellerfenster sowie Keller-
eingangstüren sollten wasserdicht und / oder mit Aufkantungen, z.B. vor
Lichtschächten, ausgeführt werden.

B.4.5. Bauwasserhaltung

Sofern durch zu Tage tretendes Grund- und Schichtenwasser Bauwasser-
haltungen erforderlich werden sollten, ist hierfür eine wasserrechtliche Er-
laubnis des Landratsamtes Fürstfeldbruck erforderlich.

B.4.6. Wasser- und Abfallwirtschaft

- B.4.6.1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasser-
versorgungsanlage angeschlossen sein.
- B.4.6.2. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die gemeindlichen Anlagen im
Mischsystem, entsprechend der jeweils gültigen Entwässerungssatzung.
- B.4.6.3. Die Müllentsorgung hat entsprechend den jeweils gültigen Bestimmungen
des Landkreises Fürstfeldbruck zu erfolgen. Eigenkompostierung wird
empfohlen.

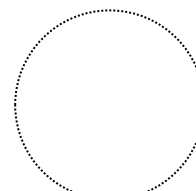
B.4.7. Zugänglichkeit der im Bebauungsplan genannten Normblätter

Die der Planung zu Grunde liegenden speziellen Vorschriften und Regel-
werke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) sind beim
Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Sie sind bei der
Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6 in 10787 Berlin zu beziehen.

Die der Planung zu Grunde liegenden kommunalen Vorschriften und Re-
gelwerke können in der Gemeindeverwaltung Moorenweis bei der auch der
Bebauungsplan „Langwied - Reiterhof“ zur Einsicht bereit liegt, nach telefo-
nischer Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

Moorenweis, _____

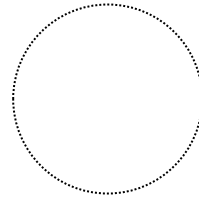
Joseph Schäffler
Erster Bürgermeister



Siegel

Ausgefertigt, _____

Joseph Schäffler
Erster Bürgermeister



Siegel