

# TEXT (TEIL B)

## 1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 21 BauNVO)

### 1.1 Sonstiges Sondergebiet 'Landwirtschaft und Tourismus' (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Landwirtschaft und Tourismus' dient der Unterbringung eines Betriebes mit baulichen Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen der Landwirtschaft, der Pferdezucht und der Pferdehaltung sowie der in Verbindung mit dem Betrieb stehenden touristischen Nutzung durch Ferienwohnungen und Ferienhäuser.

Zulässig sind im Teilbereich 1:

- Landwirtschaftlich genutzte Haupt- und Nebenanlagen,
- Pferdeboxen und -stallungen inkl. Sattelkammer und Nebenanlagen,
- Stallungen und Unterstände für Klein- und Nutztiere,
- Schuppen für Lagerung von Maschinen und Rohfutter,
- Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des landwirtschaftlichen Betriebes und der touristischen Nutzung (inkl. des Wohnmobilplatzes),
- insgesamt 4 Ferienhäuser,
- insgesamt 4 Ferienwohnungen,
- eine Wohnung für den Betriebsinhaber,
- eine Altenteiler-Wohnung für die betriebsbezogene Dauerwohnnutzung.

Zulässig sind im Teilbereich 2:

- insgesamt 10 Standplätze für Wohnmobile sowie deren Zufahrten, Fahrgassen und Wendemöglichkeiten,
- Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Wohnmobilstellplatzes (Strom, Frischwasser, Hausmüll, Brauchwasser, Fäkalien, Kabelanschluss, Internet etc.).
- Unzulässig ist das Abstellen von Zelten, Wohnwagen und Mobilheimen.
- Eine ganzjährige Aufstellung und Nutzung des Platzes von Wohnmobilen ist zulässig.

Zulässig sind im Teilbereich 3:

- Reitplätze und Anlagen für den Reitunterricht und die Reitpädagogik,
- Überdachungen für die Reitanlagen mit max. 6 m Gebäudehöhe,
- für den Reitbetrieb erforderliche Nebenanlagen.

1.2 Gem. § 12 Abs. 3a BauGB sind im Sonstigen Sondergebiet 'Landwirtschaft und Tourismus' unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.3 Stallungen für kleine Nutztiere (Hühner, Schafe, Enten, Kaninchen, Ziegen u.ä.) mit Grundflächen von jeweils max. 30 m<sup>2</sup> und Gebäudehöhen von max. 3,50 m sind in den Teilbereichen 1 und 2 auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

1.4 Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Wohnmobilstellplatzes gem. Ziff. 1.1 mit Gebäudehöhen von max. 3,50 m sind in Teilbereich 2 auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

### 1.5 Zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundfläche in Teilbereich 1 darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von insgesamt 3.000 m<sup>2</sup> überschritten werden.

Die zulässige Grundfläche in den Teilbereichen 2 und 3 darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht überschritten werden.

### 1.6 Höhe der baulichen Anlagen

Die Firsthöhe der Hauptgebäude in Teilbereich 1 darf max. 19,50 m über NHN liegen.

Die Firsthöhe der Ferienhäuser in Teilbereich 1 ist auf max. 15,00 m über NHN begrenzt.

Für Nebenanlagen gem. des § 14 BauNVO ist die Höhe der baulichen Anlagen auf max. 3,50 m beschränkt.

## 2 GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

2.1 Innerhalb der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Reitbahn' sind folgende Nutzungen zulässig:

- Reitplätze ohne Überdachung,
- Führanlagen,
- Pferdekoppeln und -weiden.

Gem. § 12 Abs. 3a BauGB sind innerhalb der festgesetzten Grünflächen unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

## 3 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

3.1 Die in der Planzeichnung festgesetzte 'anzupflanzende Hecke' ist zweireihig anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Hierbei sind Gehölze I. und II. Ordnung als verpflanzte Heister, 80-100 cm hoch, Sträucher als verpflanzte Sträucher, 3-4 triebig, 60-100 cm hoch zu verwenden. Für die Bepflanzung dürfen nur heimische, bodenständige Laubgehölze verwendet werden.

3.2 Innerhalb der Maßnahmenfläche ist ein landschaftstypischer Knick herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Der Knickwall ist mit gebietseigenen, standortgerechten Gehölzen (3 Pflanzen je m, zweireihig, versetzt) zu bepflanzen. Hierbei sind Gehölze der Pflanzqualität leichte Sträucher, Höhe 70-90 cm zu verwenden. Als künftige Überhälter sind drei Bäume I. Ordnung als Hochstamm 12-14 cm Stammumfang zu pflanzen.

Alle Maßnahmen, die den Fortbestand gefährden, wie Verdichtung des Bodens, Eingriffe in den Wurzelraum und Grundwasserabsenkung, sind zu unterlassen. Pflegemaßnahmen an dem Knick sind im gesetzlichen Rahmen zulässig.

3.3 Stellplätze sind aus fugenreichem Material herzustellen (z.B. Schotterrasen, Betongrassteine, Pflaster).

## 4 BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO)

### 4.1 Dachform und Dachneigung

4.1.1 Es sind nur geneigte Dächer mit Neigungswinkeln von mind. 25 Grad zulässig. Nebendachflächen bis zu 20 % der Dachflächen der jeweiligen Hauptanlagen sind auch mit geringeren Dachneigungen zulässig.

Für die Überdachung des Reitplatzes in Teilbereich 3 sind nur flachgeneigte Sattel- oder Pultdächer mit Dachneigungen bis max. 25 Grad zulässig.

4.1.2 Die Dachflächen sind aus nicht glänzenden und nicht reflektierende Materialien herzustellen.

4.1.3 Solar- und Photovoltaik-Anlagen sind auf den Dachflächen zulässig.