

ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SO – Sonstiges Sondergebiet

Sonstiges Sondergebiet SO - Freizeitnutzung mit Zweckbestimmung Pferdehaltung und Reitsport, im Sinne des § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990 (BG BLIS, 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S.132) geändert worden ist. Zusätzlich sind im Planbereich eine Eigentümerwohnung sowie eine Mitarbeiterwohnung zugelassen.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundflächenzahlen GRZ

0,50

Geschoßflächenzahlen GFZ

0,6

Wandhöhe

Als Wandhöhe gilt, an der höchstgelegenen Stelle des Gebäudes an der Außenwand gemessen, das Maß von der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Max Wandhöhe.: 7,0 m

Firsthöhe

Als Firsthöhe gilt, an der Außenwand gemessen, das Maß von der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis Oberkante First bei Sattel und Pultdächern.

max. Firsthöhe: 11,0 m

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

Offene Bauweise (nach § 22 Abs 2 BauNVO) (siehe Ziffer 4.1 der textlichen Festsetzungen) Abeichend von § 22 Abs 2 BauNVO sind Gebäude mit einer Länge von über 50m zulässig.

Baugrenze

4. BAUGESTALTUNG

Im Planbereich sind Sattel und Pultdächer zulässig

Sattel- und Pultdächer sind mit dem First über die Längsseite des Hauptkörpers zu erstellen.
SD= Satteldach
PD= Pultdach

Dachneigung bis 10°-45°

5. VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

6. GRÜNFLÄCHEN

private Grünflächen

öffentliche Grünflächen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

Bäume zu pflanzen

Bäume zu erhalten

7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

6,00 – Maßzahlen in Metern

9. HINWEISE

Lage bestehender Gebäude

964 – Flurnummern

bestehende Flurstücksgrenzen

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 22.02.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes **"Sonstiges Sondergebiet - Freizeitnutzung"** Zweckbestimmung Pferdehaltung und Reitsport - Gemarkung Glött weng beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.01.2013 bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegungen

1. Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
Der Vorentwurf des Bebauungsplans **"Sonstiges Sondergebiet - Freizeitnutzung"** Zweckbestimmung Pferdehaltung und Reitsport - in Glöttweng in der Fassung vom 22.05.2012 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 12.02.2013 bis 12.03.2013 zum Ersten mal öffentlich ausgelegt

2. Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Der Entwurf des Bebauungsplans **"Sonstiges Sondergebiet - Freizeitnutzung"** Zweckbestimmung Pferdehaltung und Reitsport - in Glöttweng in der Fassung vom 27.10.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.12.2016 bis 31.01.2017 zum Zweiten mal öffentlich ausgelegt

Beteiligung Träger öffentlicher Belange

1. Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping)
Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans **"Sonstiges Sondergebiet - Freizeitnutzung"** Zweckbestimmung Pferdehaltung und Reitsport - in Glöttweng in der Fassung vom 22.05.2012 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB (Scoping) in der Zeit vom 29.01.2013 bis 28.02.2013 beteiligt.

2. Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans **"Sonstiges Sondergebiet - Freizeitnutzung"** Zweckbestimmung Pferdehaltung und Reitsport - in Glöttweng in der Fassung vom 27.10.2016 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.12.2016 bis 25.01.2017 beteiligt.

Die Gemeinde Landensberg/ Glöttweng hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 09.03.2017 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 27.10.2016 mit redaktionellen Ergänzungen vom 09.03.2017 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Landensberg/ Glöttweng, den 22.05.2017

Unterschrift 1. Bürgermeister Sven Tull

Der Bebauungsplan wurde Ausgefertigt am 22.05.2017

Gemeinde Landensberg/ Glöttweng, den 23.05.2017

Unterschrift 1. Bürgermeister Sven Tull

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 24.05.2017 gemäß § 10 Abs.3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Gemeinde Landensberg/ Glöttweng, den 24.05.2017

Unterschrift 1. Bürgermeister Sven Tull

Der Bebauungsplan ist damit rechtkräftig in Kraft getreten.

Gemeinde Landensberg/ Glöttweng, den 24.05.2017

Unterschrift 1. Bürgermeister Sven Tull

BEBAUUNGSPLAN
"SONSTIGES SONDERGEBIET - FREIZEITNUTZUNG"
LANDENSBERG



GEMEINDE LANDENSBERG

PROJEKT - NR.	ENTWURFSVERFASSER	MASSTAB
2010 - 022	ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS – ARCHITEKT BY AK 150 169	1:1000
FASSUNG VOM 27.10.2016 mit redaktionellen Ergänzungen vom 09.03.2017		

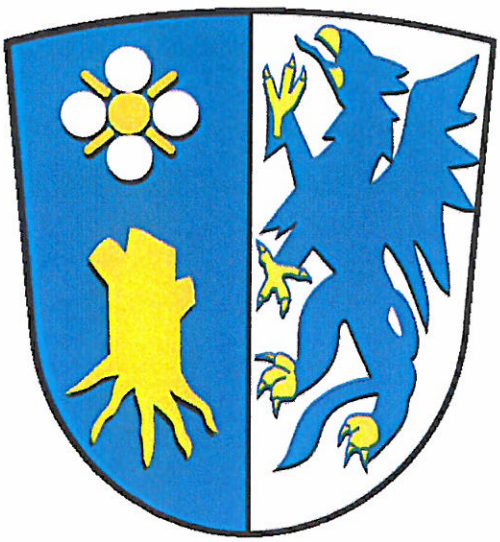
ARCHITEKT DIPL. ING. FH GERHARD GLOGGER
86483 BALZHAUSEN BLUMENSTR.2 TEL. 08281/9907-0
eMail: info@glogger-architekten.de FAX. 08281/9907-22

H/B = 470 / 1160 (0.55m²)

Allplan 2012

Gemeinde Landensberg/ Glött-weng

Landkreis Günzburg



Bebauungsplan

„Sonstiges Sondergebiet – Freizeitnutzung“

Zweckbestimmung Pferdehaltung und Reitsport

Satzung

Fassung vom 27.10.2016

mit redaktionellen Ergänzungen vom 09.03.2017

Planung

Architekturbüro
Gerhard Glogger, Architekt
Blumenstr. 2, 86483 Balzhausen
Tel. 08281 / 99070, Fax 08281 / 9907-22

SATZUNG

Die Gemeinde Landensberg/Glöttweng erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) den vorliegenden Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textteil jeweils in der Fassung vom 27.10.2016 mit redaktionellen Ergänzungen vom 09.03.2017 für das **"Sonstiges Sondergebiet - Freizeitnutzung"** Zweckbestimmung Pferdehaltung und Reitsport - Gemarkung Glöttweng als Satzung.

1. Allgemeine Vorschriften

§ 1. Inhalt des Bebauungsplanes

Für das **"Sonstiges Sondergebiet - Freizeitnutzung"** Zweckbestimmung Pferdehaltung und Reitsport in Glöttweng gilt die vom Architekturbüro Gerhard Glogger, Blumenstr. 2, 86483 Balzhausen ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 27.10.2016 mit redaktionellen Ergänzungen vom 09.03.2017. Die Begründung zum Bebauungsplan ist dem Bebauungsplan beigefügt.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Nutzungen zulässig.

2.1 Sonstiges Sondergebiet SO – Freizeitnutzung mit Zweckbestimmung Pferdehaltung und Reitsport, im Sinne des § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist. Zusätzlich sind im Planbereich eine Eigentümerwohnung sowie eine Mitarbeiterwohnung zugelassen.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Grundflächenzahl GRZ

(0,5)

3.2 Geschossflächenzahl GFZ

0,6

3.3 Wandhöhe

Als Wandhöhe gilt, an der höchstgelegenen Stelle des Gebäudes an der Außenwand gemessen, das Maß von der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Max Wandhöhe.: 7,0 m

3.4 Firsthöhe

Als Firsthöhe gilt, an der Außenwand gemessen, das Maß von der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis Oberkante First bei Sattel und Pultdächern.

max. Firsthöhe: 11,0 m

3.5 Begrenzung der Anzahl von Wohnungen

die Zahl der Wohnungen innerhalb des Plangebiets ist auf zwei begrenzt.

§ 4 Bauweise

4.1 Im Plan gilt die offene Bauweise.

4.2 Abweichend von § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.

§ 5 Gestaltung

5.1 Im Planbereich sind Sattel und Pultdächer zulässig

5.2 Sattel- und Pultdächer sind mit dem First über die Längsseite des Hauptkörpers zu erstellen.

5.3 Dachneigung

10° bis 45°

5.4 Baustoffe
Baustoffe mit glänzenden Oberflächen und Farbgestaltungen mit Signalwirkung dürfen bei den Außenflächen von Gebäuden nicht

verwendet werden. Der Einsatz von modernen Betontechniken und Fassadenverkleidungen aus Kunststoff- und Blechmaterialien, sind unter Beachtung der vor genannten Bedingungen zulässig.

5.5 Dacheindeckungsmaterial
Als Dacheindeckungsmaterial sind Dachziegel und Betondachsteine in roten bzw. rot braunen Farbtönen zu verwenden.

§ 6 Grünordnung

6.1. Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind zu begrünen und zu bepflanzen. Es sind Gehölzarten gem. § 6.2 zu verwenden. Verwendung finden Sträucher, leichte Heister und Hochstämme.

Zaunanlagen sind mit entsprechenden Durchlässen für wandernde Tierarten vorzusehen.

6.2. Folgende Baum- und Straucharten sind zu verwenden.

Bäume: -Stammumfang mindestens 14-16 cm 3xv

Linde (Tilia cordata)
Buche (Fagus sylvatica)
Stieleiche (Quercus robur)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Esche (Fraxinus excelsior)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
Vogelkirsche (Prunus Avium)
Feldahorn (Acer campestre)
Schwarzerle (Alnus glutinosa)
Silberweide (Salix alba)
heimische Obstgehölze (Hochstamm bewährter Sorte)

Sträucher: 60-100cm, 2xv Pflanzabstand

Haßelnuß (Corylus avellana)
Gemeine Heckenkirsche (Lonicera corylus)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Schlehe (Prunus spinosa)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Wasserschneeball (Viburnum opulus)
Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
Salweide (Salix caprea)

Die Bäume sind als Hochstamm auf Sämlingsunterlage zu pflanzen. Da es sich um eine Pflanzung in Außenbereichslage handelt, ist ein Verbissschutz erforderlich. Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen

6.3. Die Anzahl der in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten Bäume ist zu pflanzen. Zur Auswahl stehen Pflanzenarten laut Pflanzliste unter 6.2.

6.4 Unterpflanzung der Ortsrandeingrünung Südseite und Nordseite teilweise (südlicher Bereich) Pflanzraster 1,50 x 1,50 m

Die Eingrünung auf der Nordseite (südlicher Bereich) als Baumreihe ohne Unterpflanzung

§ 7 Abstandsflächenregelung

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO. Baugrenzenfestlegungen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 in Verbindung mit Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 sind nicht zugelassen.

§ 8 Ausschluss zur Durchführung des Freistellungsverfahren für gewerbliche Bauvorhaben nach Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO

Die Gemeinde Landensberg - Glöttweng macht von der rechtlichen Option des Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO Gebrauch und schließt durch örtliche Bauvorschrift das Freistellungsverfahren für gewerbliche Bauvorhaben aus.

§ 9 Niederschlagswasserbeseitigung – Versickerung von Oberflächenwässern

Bei Neubauvorhaben innerhalb des Planbereichs ist im Umfeld der geplanten Baumaßnahme die Sickerfähigkeit des Untergrunds zu überprüfen. Ist die Sickerfähigkeit gegeben, sind die anfallenden Oberflächenwässer unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben zu flächenhaft versickern.
Eine Versickerungsunfähigkeit ist gegenüber der Wasserrechtsbehörde des Landratsamtes Günzburg nachzuweisen.

§ 10. Flächen für Versorgungsanlagen

Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind, soweit gesetzliche Festlegungen nicht entgegenstehen, unterirdisch zu verlegen.

§ 11 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise/ Empfehlungen

Bodenversiegelungen
unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden und Niederschlagswasser soweit möglich zu versickern

Immissionsbelastungen aus landwirtschaftlicher Betrieb Auf Fl. Nr. 174 und 176, Gemarkung Glöttweng
Auf Fl. Nr. 174 und 176, Gemarkung Glöttweng, befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, der im Haupterwerb mit Pferdezucht, Jungpferdeaufzucht, Mutterkuhhaltung und Rindermast bewirtschaftet wird. Die landwirtschaftliche Hofstelle des Betriebes befindet sich südwestlich der gewerblichen Pferdehaltungsbetriebe bzw. Reitanlagen und damit in der Hauptwindrichtung. Emissionen durch Geruch und Geräusch ausgehend von dem Betrieb können nicht ausgeschlossen werden.
Die von diesem Betrieb ausgehenden Immissionen in Form von Geruchs- und Lärmbelästigungen sind hinzunehmen und zu dulden.

Unterirdische Verlegung von Erschließungsanlagen:
Es ist anzustreben, dass sämtliche Erschließungsanlagen, Wie Strom- und Telekommunikationsleitungen unterirdisch verlegt werden. Hierzu sind die entsprechenden Erschließungsträger wie Energieversorger und Deutsche Telekom frühzeitig in die Erschließungsplanung mit einzubeziehen.

Balzhausen, 09.03.2017 Ausgefertigt am 22.05.2017

Gerhard Glogger, Architekt Sven Tull. 1. Bürgermeister