

die kreisstadt des hohenlohekreises

**künzelsau**

# STADT KÜNZELSAU BEBAUUNGSPLAN

**Sondergebiet  
Pferdehaltung und Pferdesport  
Flurstück 215  
in Vogelsberg**

## Entwurf

**Maßstab 1 : 500**



Dipl.-Ing. (FH) Thomas Schwarz  
Zeppelinstraße 15  
74653 Künzelsau  
Tel. (07940) 6081  
Fax. (07940) 6083

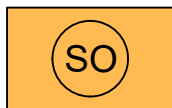
**Schwarz**  
Ingenieurbüro für Bauwesen GmbH & Co. KG

e-Mail: [Kontakt@schwarz-ing.de](mailto:Kontakt@schwarz-ing.de)  
Internet: [www.schwarz-ing.de](http://www.schwarz-ing.de)

Fassung vom 07.03.2023

# ZEICHENERKLÄRUNG

## BAULICHE NUTZUNG



Sondergebiet  
(§4 BauNVO)

0.5  
0.1

Grundflächenzahl  
(§19 BauNVO)

I

Zahl der Vollgeschosse  
(§20 BauNVO)

## BAUWEISE

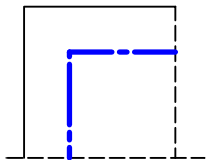
O

offene Bauweise  
(§22 BauNVO)

## BEGRENZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes  
(§9 Abs.7 BauGB)

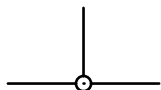


Nicht überbaubare Grundstücksfläche  
Baugrenze  
Überbaubare Grundstücksfläche

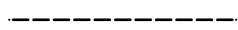
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

(§23 BauNVO)

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)



Rechtskräftige Flurstücksgrenze

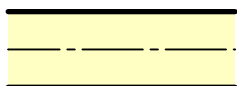


Grundstücksgrenze unverbindlich



Abgrenzung Flächen unterschiedlicher Nutzung

## VERKEHRSFLÄCHEN



Verkehrsfläche (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

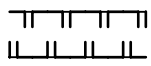
## SONSTIGE FESTSETZUNGEN



Pflanzbindung Feldhecke mittlerer Standorte (41.22)



Pflanzbindung Baumreihe (45.12)



Mit Geh-, Fahr- und Leitungs-  
rechten zu belastende Flächen



geplante Abwasserleitung unterirdisch

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Bebauungsplan "Sondergebiet Pferdehaltung und Pferdesport" in Vogelsberg

Rechtsgrundlage der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

#### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB, BauNVO)

##### 1.1 Bauliche Nutzung

##### 1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Baugebiet	Z	GRZ	§ 19 BauNVO
Sondergebiet 1	I	0,5	§ 11 BauNVO
Sondergebiet 2	I	0,1	§ 11 BauNVO

In der GRZ von 0,5 und 0,1 sind auch die Flächen von Zufahrten und Nebengebäuden enthalten.

Im Sondergebiet 1 sind zulässig: Reithallen, Wirtschaftsgebäude sowie Anlagen und Gebäude für die Tierhaltung (z.B. Führenanlage)

Im Sondergebiet 2 sind zulässig: Weideunterstände als Schutz vor Witterung und Nebengebäude für die Tierhaltung

##### 1.1.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

entsprechend den Einschrieben im Plan als Höchstwerte festgesetzt

##### 1.1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

offene Bauweise

- 1.2 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen (§9 Abs. 2 BauGB)  
Die im Lageplan eingetragenen Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) wird festgelegt als Höhe des Rohfußbodens.  
Eine Abweichung von den im Lageplan eingetragenen EFH-Werten um +/- 50 cm ist zulässig.

Folgende Firsthöhen sind einzuhalten:

SO1: max. 11,0 m

SO2: max. 6,50 m

- 1.3 Pflanzflächen (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
Die mit Pflanzgebot gekennzeichneten Flächen sind mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen bzw. zu erhalten. Die Umsetzung der Bepflanzung sollte zeitnah (max. 2 Jahre) nach Fertigstellung der Gebäude erfolgen.

Pflanzbindung: Feldhecke mittlerer Standorte (41.22)

Die mit einem Erhaltungsgebot festgesetzte Fläche für Feldgehölze ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sowie bei Abgang innerhalb einer Vegetationsperiode durch Neupflanzungen (Pflanzliste 1-3) an gleicher Stelle wieder aufzupflanzen.

Pflanzbindung: Baumreihe (45.12)

Mit einem Erhaltungsgebot festgesetzte Einzelbäume sind dauerhaft in artgerechter Form zu erhalten. Bei Abgang sind diese Bäume innerhalb einer Vegetationsperiode durch Neupflanzungen (Pflanzliste 1 und 3) an gleicher Stelle zu ersetzen; hierbei sind Abweichungen vom bisherigen Standort möglich.

Begrünung nicht überbaubarer Flächen:

Im Rahmen der Minimierungsmaßnahmen erfolgt die Eingrünung der nicht überbaubaren Flächenanteile im Geltungsbereich zu 100 % mit einer standortgerechten, autochthonen Wiesen-/Saum-Saatgutmischung. Die Grünfläche ist durch eine ein- bis zweischürige Mahd mit Abtransport des Mähguts zu unterhalten.

Anpflanzung von Einzelbäumen:

Im Rahmen der Minimierungsmaßnahme erfolgt die Pflanzung regionaltypischer Obstbaum-Hochstämme auf Sämlingsunterlage, von Wildobst-Hochstämmen oder gebietseinheimischen Laubbäumen (Pflanzliste 1 und 3) mit einer Stammhöhe von mindestens 1,80 m und einem Stammumfang von mind. 10 cm im Geltungsbereich.

Es müssen 22 Einzelbäume gepflanzt werden.

#### Pflanzliste 1 - Laubbäume 1. und 2. Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Frangula alnus	Faulbaum
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Populus tremula	Zitterpappel, Espe
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silber-Weide
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

#### Pflanzliste 2 - Sträucher und Heister

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Coryllus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus laevigata	Zweigfelliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Echte Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix rubens	Fahl-Weide

Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

### Pflanzliste 3 - Obstgehölze

Beispiele für Obst-, Walnuss- oder Wildobstbäume

**Äpfel:** Berlepsch, Bittenfelder, Boskoop, Brettacher, Gewürzluiken, Hauxapfel, Jacob-Fischer, James Grieve, Öhringer Blutstreifling, Rheinischer Bohnapfel, Rheinischer Winterrambur (=Theuringer), Rote Sternrenette, Schweizer Glockenapfel, Sonnenwirtsapfel, Zabergäurenette

**Mostbirnen:** Bayerische Weinbirne, Geddelsbacher Mostbirne, Kacherbirne, Kirchensaller Mostbirne, Palmischbirne, Schweizer Wasserbirne

**Tafelbirnen:** Alexander Lucas, Conference, Stuttgarter Geißhirtle

**Kirschen:** Büttners rote Knorpel, Große schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche

**Zwetschge / Mirabelle:** Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Mirabelle v. Nancy

**Wildobst:** Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Speierling (*Sorbus domestica*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Holz-Apfel (*Malus sylvestris*), Wildbirne (*Pyrus communis*)

**Walnuss:** Sämling, Weinsberg 1

### Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise
Dachform	Firsthöhe

## 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 74 LBO

### 2.1 Dachform

Es sind Satteldächer und Pultdächer zugelassen.

#### Dachaufbauten

Dachaufbauten sind zulässig, müssen jedoch mindestens 1,50m vom Ortgang Abstand halten und dürfen 1/2 der Dachlänge nicht überschreiten.

Der Einschnitt zum Hauptdach muss senkrecht gemessen mind. 0,50m unter dem Hauptfirst liegen.

Diese Beschränkungen gelten nicht für Photovoltaikanlagen und Solaranlagen.

### 2.2 Außengestaltung der baulichen Anlagen

Sehr kräftige oder leuchtende Farben des Putzes oder der Verschalung sind zu vermeiden, ebenso reflektierende Verschalungen und Metallverkleidungen.

### 2.3 Dachgestaltung

Zulässig sind rote und rotbraune und anthrazitfarbene Dachdeckungselemente sowie begrünte Dächer. Photovoltaikanlagen auf Dachflächen sind zu installieren. Diese müssen sich in die Dachfläche integrieren.

Unbeschichtete Dachflächen aus Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig

- 2.4 Einfriedungen  
Allgemein bodenständige Hecken als Laubgehölze wie Buche, Liguster, Ahorn, Hainbuche. Mauern sind als Einfriedungen nicht zugelassen. Einfriedungen müssen Kleintierdurchlässig hergestellt werden.
- 2.5 Geländeformen  
Auffüllungen und Abgrabungen sind in dem für die Erreichung der vorgeschlagenen EFH erforderlichen Umfang zulässig.
- 2.6 Beleuchtung  
Im Plangebiet sind zur Außen- und Hofbeleuchtung nur auf dem Boden gerichtete Leuchten zulässig. Diese sind mit Insektenfreundlichen energiesparenden Beleuchtungskörpern auszustatten
- 2.7 Außenanlage  
Im Plangebiet sind keine Kies- und Schotterbeete zugelassen, die Flächen müssen begrünt werden. Hofanlagen sind mit versickerungsfähigem Pflaster auszuführen  
Der Einbau einer Zisterne mit mindestens 15.000 Litern ist verpflichtend.  
Ein Retentionsvolumen von 3.000 Litern muss sichergestellt werden.  
Werbeanlagen sind nur in Form von Hinweisschildern zugelassen.

### 3. Hinweise

- 3.1 Darstellung der Grundstücksgrenzen  
Die Darstellung der Grundstücksgrenzen ist nicht verbindlich.
- 3.2 Geländeschnitte  
Dem Baugesuch sind als Bestandteil des Lageplans mind. 2 Geländeschnitte beizufügen, aus denen das vorhandene und das geplante Gelände sowie die Straßen- und Kanalhöhen hervorgehen.
- 3.3 Bodendenkmale  
Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DSchG wird hingewiesen.
- 3.4 Baugrund  
Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsgebiet von Gesteinen der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Diese werden am Südrand des Plangebiets von holozänen Abschwemmmassen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt.  
  
Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.  
  
Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.  
  
Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmerfüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
- 3.5 Bodenschutz  
- Mutterboden, der beim Bau (der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderen Änderungen der Erdoberfläche) anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und in maximal zwei Meter hohen Mieten zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB). Bei der technischen Durchführung ist die DIN 19731 zu beachten.

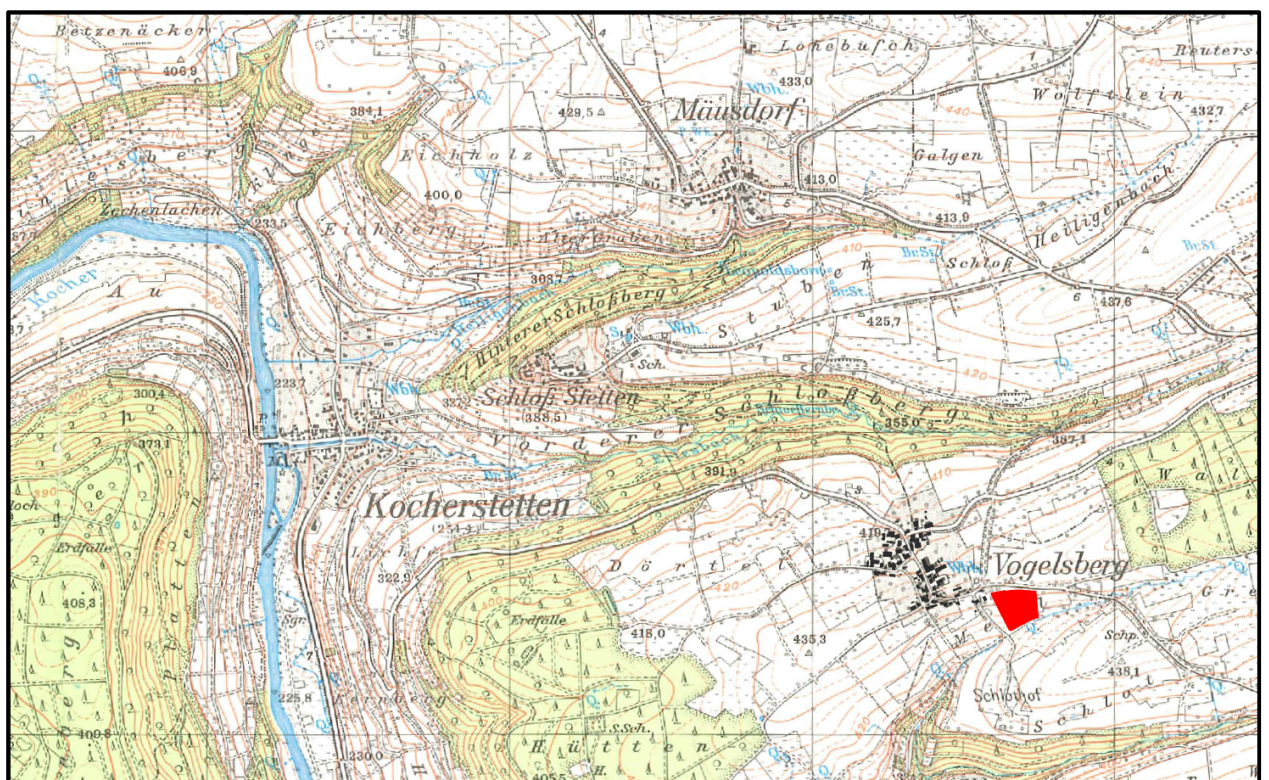
- Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets darf der Mutterboden des

Urgelände nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

- Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
- Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidliche Maß zu reduzieren. Entstandene Verdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

### 3.6 Grundwasser

- Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem LRA Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz, rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.
- Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser haben der Vorhabensträger sowie der mit den Arbeiten Beauftragte dem LRA Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz unverzüglich mitzuteilen. Die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, sind einstweilen einzustellen. Das LRA Hohenlohekreis als Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen (§ 43 Abs. 6 WG).
- Jede Grundwasserableitung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von der Menge und Dauer der Zustimmung des LRA Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz.
- Ständige Grundwasserableitungen über Ring-/Sohldränagen sind nicht zulässig.
- Bei Gründungen im Einflussbereich von Grundwasser bzw. lokalem und temporären Sicker-/Schichtwasser sind die notwendigen Schutzmaßnahmen vorzusehen (Abdichtung von erdberührten Bauteilen nach DIN bzw. Ausführung gemäß DafStb-Richtlinie „Wasserundurchlässige Baukörper aus Beton“).



Auszug aus der Topographischen Karte, ohne Maßstab



# Verfahrensvermerke

Die Stadt Künzelsau hat am 12.04.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Sondergebiet "Pferdesport und Pferdehaltung" in Vogelsberg beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Sondergebiet "Pferdesport und Pferdehaltung" in der Fassung vom 12.04.2022 wurde mit der Satzung und Begründung gemäß § 3 Abs. 1 i.V.m. §4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 11.07.2022 bis einschließlich 11.08.2022 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 07.07.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Sondergebiet "Pferdesport und Pferdehaltung" in der Fassung vom ..... wurde mit der Satzung und Begründung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Die Stadt Künzelsau hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan Sondergebiet "Pferdesport und Pferdehaltung" in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Sondergebiet "Pferdesport und Pferdehaltung" wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Satzung und Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft erteilt.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle der Plan eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Auch auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 2 Satz 1,2 und § 4 BauGB, sowie des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Künzelsau, den .....  
Stadt Künzelsau

Stefan Neumann .....  
Bürgermeister