

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Das Sondergebiet „Pferdehaltung/Landwirtschaft“ SO 1 dient der Unterbringung von Anlagen für Pferdehaltung, und Pferdesport sowie von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe.

Allgemein zulässig sind:

- Anlagen für die Pferdehaltung
- Anlagen für den Pferdesport
- Anlagen für therapeutisches Reiten
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe

Ausnahmsweise sind in Zuordnung zu allgemein zulässigen Nutzungen zulässig:

- Wohnungen, jedoch nur in den mit A bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen
- Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, jedoch keine Schank- und Speisewirtschaften und keine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Ferienwohnungen

1.2 In den Sondergebieten „Pferdehaltung/Landwirtschaft“ SO 2 und SO 5 sind allgemein zulässig:

- Anlagen für die Pferdehaltung
- Anlagen für den Pferdesport
- Anlagen für therapeutisches Reiten
- landwirtschaftliche Nutzungen

1.3 Im Sondergebiet „Pferdehaltung/Landwirtschaft“ SO 3 sind allgemein zulässig:

- Reitplätze (nicht überdacht)
- Nebengebäude zur Unterbringung von zu einem Reitplatz gehörigen Sozialräumen und Sanitäranlagen
- Koppelflächen zur artgerechten Pferdehaltung
- Maximal dreiseitig geschlossene Pferdeunterstände mit unversiegeltem Boden. In den Unterstand kann ein zweiseitig offenes Heulager integriert werden.
- landwirtschaftliche Nutzungen

- 1.4 Im Sondergebiet „Pferdehaltung/Landwirtschaft“ SO 4 sind allgemein zulässig:
- Koppelflächen zur artgerechten Pferdehaltung
 - Maximal dreiseitig geschlossene Pferdeunterstände mit unversiegeltem Boden. In den Unterstand kann ein zweiseitig offenes Heulager integriert werden.
 - landwirtschaftliche Nutzungen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Unterstände gemäß den Festsetzungen 1.3 und 1.4 sowie Nebengebäude gemäß Festsetzung 1.3 sind bis zu einer Größe von maximal 40 m² Grundfläche zulässig, soweit sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl kein geringes Maß ergibt.
- 2.2 Auf die Grundflächenzahl sind nur Gebäude und wasserundurchlässig befestigte Flächen anzurechnen.
- 2.3 Die maximal zulässige Traufhöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen der natürlichen, an das Gebäude angrenzende Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und OK Dachhaut. Bei einem Pultdach gilt nur der tieferliegende Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und OK Dachhaut als Traufe.
- 2.4 Die maximal zulässige Firsthöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen der natürlichen, an das Gebäude angrenzende Geländeoberfläche und dem höchsten Punkt des Gebäudes.
- 2.5 Bei Maßnahmen zum Umbau und zur Erhaltung von zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplans bestehenden Gebäuden kann von der festgesetzten First- und Traufhöhe abgewichen werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Im SO 1 sind Nebengebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 3.2 Im SO 3 und SO 4 sind Unterstände gemäß den Festsetzungen 1.3 und 1.4 sowie Nebengebäude gemäß Festsetzung 1.3 außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 3.3 Unterstände gemäß den Festsetzungen 1.3 und 1.4 sowie Nebengebäude gemäß Festsetzung 1.3 sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur in einem Abstand von mindestens 5 m zur nächstgelegenen Verkehrsfläche oder Verkehrsgrünfläche zulässig.
- 3.4 Befinden sich mehrere Pferdeunterstände auf einer Koppel, so muss der Abstand dazwischen mindestens 20 m betragen.

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsgrünflächen sind mit Schotterrasen als Wiesenflächen anzulegen. Eine Nutzung als Parkplatzflächen ist zulässig.

5. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen sowie die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit einer dreireihigen Feldhecke aus je einem Strauch je 2,5 m² (2x verpflanzt, 1,0 - 1,5 m Höhe) und im Wechsel je einem Laubbaum II. Ordnung (Heister, 2x verpflanzt, 2,5 - 3,0 m Höhe) sowie einem Laubbaum I. Ordnung (3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm) bzw. ein regionstypischen Obstbaumhochstamm zu bepflanzen. Der Abstand von Baum zu Baum hat 8 bis 10 m zu betragen.

6. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Ein 2,0 m breiter Geländestreifen beiderseits der öffentlichen Erschließungsstraßen und Wirtschaftswege, gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie, wird als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers festgesetzt.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

7. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Pferdeunterstände gemäß der Festsetzung 1.3 und 1.4 sowie Nebengebäude gemäß der Festsetzung 1.3 sind in Holzbauweise zu errichten.

8. Dächer (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

8.1 Im SO 5 sind ausschließlich Satteldächer mit einer Neigung von 30 – 50 Grad zulässig.

8.2 Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

9. Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

9.1 Einfriedungen von Koppelflächen sind als Zaun bis 1,50 m Höhe mit zwei Querholmen mit einem Durchmesser von maximal 12 cm auszuführen. Der unterste Holm muss einen Abstand von mindestens 0,30 cm zum Gelände einhalten.

9.2 Alternativ oder ergänzend zu Querholmen ist die Verwendung von Elektrobändern zulässig.

C. HINWEISE

Niederschlagswasserableitung

Die auf den Dachflächen und Erschließungsflächen anfallenden

Niederschlagswässer sollen – in Abhängigkeit von den Versickerungseigenschaften - vorbehaltlich einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung auf den Grundstücksflächen breitflächig über die belebte Bodenzone versickert bzw. als Brauchwasser genutzt werden.

Bei der Nutzung von unverschmutzten Oberflächenwasser als Brauchwasser ist insbesondere § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung zu beachten.

Niederschlagswässer aus besonderer Flächennutzung (z.B. Dunglagen) sind der zentralen Abwasserreinigungsanlage zuzuleiten.

Denkmalschutz

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes zu beachten. Die Erdarbeiten sind vor Beginn der Generaldirektion Kulturelles Erbe in Speyer anzuzeigen. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, S. 158 f.) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle so weit wie möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.

Nachbarrecht

Bei Einfriedungen und Anpflanzungen sind die nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz vorgeschriebenen Grenzabstände zu beachten.

Unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen

Bei der Ausführung von Baumaßnahmen oder Pflanzungen im Umfeld unterirdischer Leitungen sind die einschlägigen Regelungen und Richtlinien zum Leitungsschutz zu beachten.

Dunglage

Der im Plangebiet anfallende Pferdemist ist in geeigneten Anlagen, die den Vorgaben der Landesverordnung über Anforderungen an Anlagen zum Lagern und Abfüllen von Jauche, Gülle, Silagesickersäften, Festmist und Silagen vom 01.04.1999 (GVBl. S.102), zuletzt geändert durch Verordnung v. 25.11.2005 (GVBl. S.522) entsprechen, zu lagern.

Die Bemessung der Pferdemistlagerstätte muss sich jeweils an der Anzahl der maximal gehaltenen Pferde orientieren.

Schädliche Bodenveränderungen

Sollten Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altanlagen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, wie z. B. Schadstoffverunreinigung, Bodenverdichtung oder Erosion (Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderung) vorliegen oder sich ergeben, sind die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Neustadt a.d. Weinstraße, und die Untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.

Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten sind objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

Bepflanzung

Bei der Pflanzenauswahl für die Randeingrünung sowie aller weiterer gärtnerischer Anlagen ist auf die Verwendung von nicht für Pferde schädliche Arten / Sorten zu achten.

Zur Bepflanzung können insbesondere folgende Arten verwandt werden:

Bäume:

Spitzahorn	Acer platanoides
Feldahorn	Acer campestre
Esche	Fraxinus excelsior
Eberesche	Sorbus aucuparia
Traubenkirsche	Prunus padus
Winterlinde	Tilia cordata
Rot-Erle, Schwarz-Erle	Alnus glutinosa

sowie Obsthochstämme regionstypischer Sorten (u.a. Birne, Apfel, Pflaume, Kirsche)

Sträucher:

Hundsrose	Rosa canina
Bibernell-Rose	Rosa pimpinellifolia
Vielblütige Rose	Rosa multiflora
Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa
Holunder	Sambucus nigra
Kornelkirsche	Cornus mas
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Gemeine Rainweide	Ligustrum vulgare
Purpur-Weide	Salix purpurea
Hasel	Corylus avellana
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna