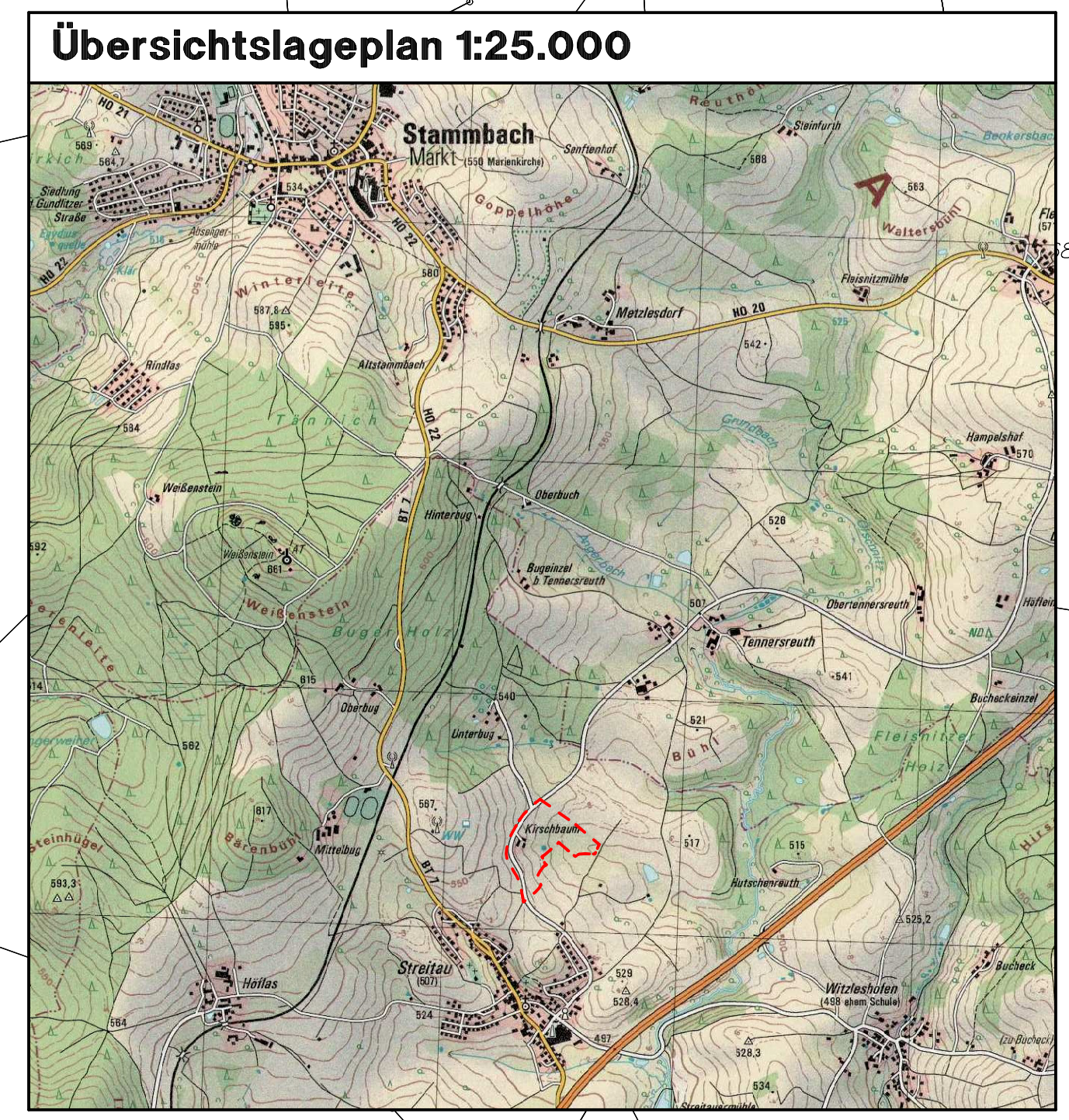


SO	GRZ 0,35
GOK<9m/TH<6m	SD 25°-40°
	PD>5°



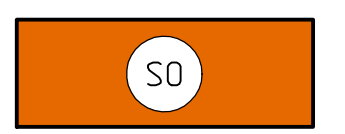
## Festsetzungen

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

##### 1.1.1. Sondergebiet

Sondergebiet „Pferdezucht“  
 Innerhalb des gekennzeichneten Bereichs sind alle baulichen Anlagen zulässig, die für den Betrieb einer Pferdezucht erforderlich sind. Dies sind z.B. Ställe, Reithalle, Scheune, überdachte Mistlege, Longierhalle, Reitplätze, Einfriedungen für Koppeln oder Stallplätze für Besucher. Auf dem Gelände ist ein Gebäude für Aufsichtspersonen und Betriebsanleiter sowie für Betriebsleiter und deren jeweilige Angehörige zulässig.  
 Im Bereich der Koppelflächen sind außerhalb der Baugrenzen bis zu maximal drei Weidewäldchen mit einer Größe von jeweils maximal 75 m² zulässig.  
 Sollten Gebäude geplant sein, die für eine Nutzung durch die Öffentlichkeit und den allgemeinen Besucherverkehr bestimmt sind, ist die barrierefreie Erschließung dieser Gebäude und der entsprechenden Außenanlagen gemäß DIN 18040-1 „Barrierefreies Bauen – Öffentlich zugängliche Gebäude“ sicherzustellen.



##### 1.1.2. Grundflächenzahl

Für die ausgewiesenen Bauflächen wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt. Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

GRZ 0,35

##### 1.1.3. Höhe baulicher Anlagen

Die Gebäudeoberkante darf eine Höhe von neun Metern (GOK<9m), die Wandhöhe eine Höhe von sechs Metern (WH<6m) nicht überschreiten, gemessen jeweils vom Erdgeschoss-Ferigfußboden im Bereich des Hauptzugangs bis zum höchsten Punkt des Daches bzw. zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut, Auffüllungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von maximal zwei Metern zulässig.

GOK<9m  
WH<6m

### 1.2. überbaubare und nicht überbaubare Grundstückflächen, Stellung der baulichen Anlagen

#### 1.2.1. Baugrenze

Bei allen zu errichtenden Gebäuden sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) einzuhalten.



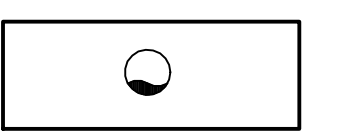
### 1.3. Verkehrsflächen

Die Erschließung des Vorhabens erfolgt über die Gemeindeverbindungsstraße Strettau-Fließnitz Flur-Nummer 569. Die gewidmete Gemeindeverbindungsstraße Flur-Nummer 569 bleibt vom Vorhaben unangetastet und ungeachtet des Vorhabens bestehen. Sie steht dem Gemeingebrauch zur Verfügung. Die Widmung bleibt unverändert gültig und wird durch das Vorhaben, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den Vorhaben- und Erschließungsplan nicht verändert.  
 Der Vorhabenträger darf die öffentliche Nutzung und den Gemeingebrauch nicht beeinträchtigen und hat alles zu unterlassen, was dies zur Auswirkung haben könnte. Die gesetzlichen Regelungen und behördliche Anordnungen und Regelungen bleiben durch das Vorhaben unbeeinträchtigt.

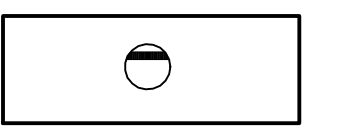


### 1.4. Fläche für Versorgungsanlagen

#### Tiefbrunnen



#### Kleinkläranlage

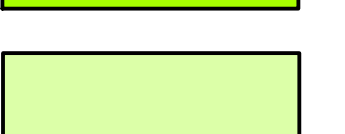


### 1.5. Grünflächen

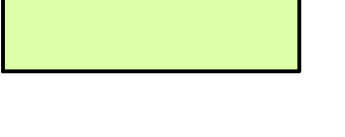
#### öffentliche Grünfläche



#### Straßenbegleitgrün



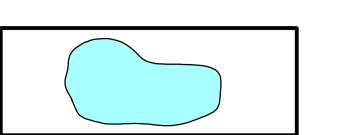
#### private Grünfläche



Im Bereich der privaten Grünflächen sind eingefriedete Anlagen zur Haltung von Pferden grundsätzlich zulässig.

### 1.6. Wasserflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

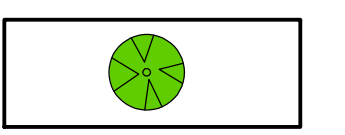
#### bestehender Teich



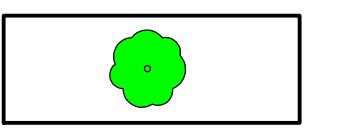
Der Teich im Norden des Planungsgebietes dient als Löschwasserteich.

### 1.7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

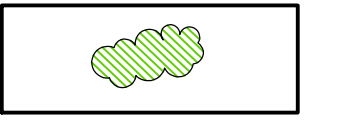
#### erhaltenswerter Baumbestand



#### Anpflanzung von Bäumen



#### Anpflanzung von Hecken



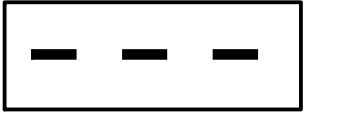
#### Ausgleichs-/Ersatzmaßnahme:

Gemäß den Planeintragungen sind entlang der Gemeindeverbindungsstraße Wildkirschenbäume oder Kirschbaum-Hochstämme in einem gegenseitigen Abstand von 15 Metern mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm zu pflanzen, landschaftsgärtnerisch zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Es sind heimische Sorten zu verwenden.  
 Entlang der südlichen Grundstücksgrenze ist gemäß den Planeintragungen eine dreireihige Hecke aus Wildrosen, Weißdorn, Salweide, Vogelbeere und weiteren heimischen und standortgerechten Laubbäumen zu pflanzen.  
 Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind spätestens in der auf den Beginn der Nutzung der Anlage folgenden Pflanzperiode (Frühling/Herbst) auszuführen.  
 Bei allen Pflanzmaßnahmen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

### 1.8. Sonstige Planzeichen

#### 1.8.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest.



### 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

#### 2.1. Dächer

Alle zu errichtenden Hauptgebäude wie Wohnhäuser oder Reithalle, sind mit Satteldächern auszuführen, wobei die Hauptdachsseiten gleiche Dachneigung aufweisen müssen.  
 Dächer sind mit einer Dachneigung zwischen 25° und 40° auszuführen.

SD  
25°-40°

Dächer von Wirtschafts- und Nebengebäuden, wie Scheunen, Ställe, Garagen, Mistlege oder Unterstellhütten, können auch als Pultdach mit einer Dachneigung von mindestens 5° ausgeführt werden.

Als Materialien für die Dacheindeckung sind Ziegel, Betonbacksteine sowie Trapezbleche in den Farben rot oder rotbraun oder in dunklen Grautönen zulässig. Dachbegrünungen, Solarthermieanlagen und Photovoltaikmodule sind grundsätzlich zulässig.

PD  
>5°

#### 2.2. Fassadengestaltung

Die Fassadenoberflächen sind als Putzfassade oder Sicht- bzw. Natursteinmauerwerk auszuführen. Verkleidungen mit Holz oder Naturstein sind grundsätzlich zulässig, ebenso Holzkonstruktionen. Metallverkleidungen sind nur zulässig, wenn sie bezüglich Farbgebung und Gestaltung optisch wie eine Holzverkleidung wirken.

#### 2.3. Einfriedigungen

Werden innerhalb der ausgewiesenen Bauflächen Einfriedigungen errichtet, so sind sie als Holzzaun bzw. Stahlgitter bzw. Maschendrahtzaun auszuführen, der mit Laubgehölzen oder Buschgruppen zu hinterpflanzen oder mit Rankgewächsen zu begrünen ist. Die Höhe der Einfriedung darf zwei Meter nicht überschreiten.  
 Im Bereich der Koppelflächen sind nur sockellose Zäune mit Holz- oder Kunststoffpfosten zulässig.  
 Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind mindestens drei Meter hinter die Grundstücksgrenze zurückzusetzen.

#### 2.4. Bodenversiegelung

Um die Grundwasserneubildung zu unterstützen, soll die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt werden. Daher sind Grundstückszufahrten, Wege und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern keine anderen Auflagen dies verbieten.  
 Niederschlagswasser von Dächern sollte in dafür geeignete Sammelbehälter geleitet und als Brauchwasser verwendet werden. Ansonsten ist Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern oder schadlos einem geeigneten Vorflur zuzuführen.

#### 2.5. Beleuchtungsanlagen

Der Verkehr auf der Kreisstraße darf nicht durch Scheinwerfer, lichtstarke Strahler oder Platzbeleuchtungen gefährdet, geläuscht oder in gefährdender Weise belastet werden.

### 3. Weitere Planeintragungen

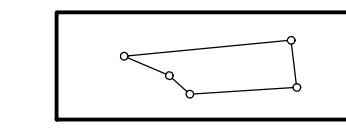
#### Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	SO	GRZ 0,35	Grundflächenzahl
Festhalle/Treidelhalle	GOK<9m/TH<6m	SD 25°-40°	Dachform, -neigung Hauptgebäude
		PD>5°	Dachform, -neigung Neben-, Wirtschaftsgebäude

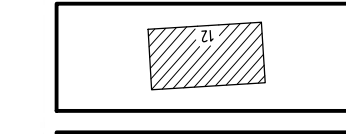
#### Flurstücksnummern

568/2

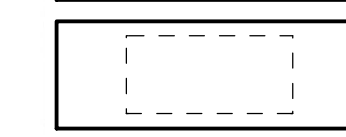
#### vorhandene Grundstücksgrenzen



#### bestehende Gebäude



#### geplante baulichen Anlagen (Lage veränderlich)



### 4. Hinweise

#### 4.1. Bodendenkmäler

Gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG ist, wer Bodendenkmäler auffindet, verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.  
 Gemäß Art. 8 Abs. 2 DSchG sind die aufgefundenen Gegenstände bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### 5. Verfahrensvermerke

#### 5.1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat beschloss in der Sitzung vom 19. März 2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Sondergebiet „Pferdezucht Kirschbaumeinzel“. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt 04/2020 bekannt gemacht.

#### 5.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Sondergebiet „Pferdezucht Kirschbaumeinzel“ in der Fassung vom 19. März 2020 fand in der Zeit vom 6. April bis 4. Mai 2020 statt. Außerdem wurden die Unterlagen auf der Internetseite der Stadt Gefrees eingestellt.

#### 5.3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Sondergebiet „Pferdezucht Kirschbaumeinzel“ in der Fassung vom 19. März 2020 fand in der Zeit vom 6. April bis 4. Mai 2020 statt.

#### 5.4. Behandlung im Stadtrat

Die während der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Stadtrat in der Sitzung am 18. Juni 2020 behandelt. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

### 5.5. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Sondergebiet „Pferdezucht Kirschbaumeinzel“ in der Fassung vom 18. Juni 2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20. Juli bis 21. August 2020 öffentlich ausgelegt. Außerdem wurden die Unterlagen auf der Internetseite der Stadt Gefrees eingestellt.

### 5.6. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden an der öffentlichen Auslegung

Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Sondergebiet „Pferdezucht Kirschbaumeinzel“ in der Fassung vom 18. Juni 2020 wurden die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20. Juli bis 21. August 2020 beteiligt.

### 5.7. Behandlung im Stadtrat

Die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Stadtrat in der Sitzung am 12. November 2020 behandelt. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

### 5.8. Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 12. November 2020 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Sondergebiet „Pferdezucht Kirschbaumeinzel“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12. November 2020 als Satzung beschlossen.

Gefrees, den 19. November 2020  
 .....  
 Stadt Gefrees  
 Oliver Dietel  
 Erster Bürgermeister

### 5.9. Ausgefertigt

Gefrees, den 26. November 2020  
 .....  
 Stadt Gefrees  
 Oliver Dietel  
 Erster Bürgermeister

### 5.10. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Sondergebiet „Pferdezucht Kirschbaumeinzel“ wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Gefrees zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Gefrees, .....  
 .....  
 Stadt Gefrees  
 Oliver Dietel  
 Erster Bürgermeister

Proj.-Nr. und Bauvorhaben:	<b>1.71.11</b>	
<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Sondergebiet „Pferdezucht Kirschbaumeinzel“, Stadt Gefrees</b>		
Planungsstand:	12. November 2020	<b>ENDFASSUNG</b>
Maßstab:	1:1.000	
Entwurfsverfasser:	 Am Kehlgraben 76 - 96317 Kronach Tel. (09261) 6062-0 - Fax (09261) 6062-0 e-mail: info@ivs-kronach.de - http://www.ivs-kronach.de	
bearb. / gez.:	kö / kö	 Dipl. Georg Norbert Köhler
Ort, Datum:	Kronach, im Dezember 2020	

BPL-Anwendungsplanung/SBP/Anwendungsplanung/PL11/UT/Nordel/321/D/HHN/2016/09/03/21