

# A. Festsetzungen durch Planzeichen



- Art der baulichen Nutzung**  
Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO  
Zweckbestimmung Pferdehof mit Ferienhäusern

## 2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,18 Geschößflächenzahl (GFZ) Höchstgrenze
- 0,15 Grundflächenzahl (GRZ) Höchstgrenze
- II Zahl der Vollgeschöbe (Höchstgrenze), wobei das zweite ein ausgebautes Dachgeschöß ist

## 3. Bauweise / Baugrenzen

- 0 Offene Bauweise
- Baugrenze
- 10° - 48° Dachneigung

## 4. Verkehrsflächen

- private Straßenverkehrsflächen
- Begrenzungslinie Straßenverkehrsflächen
- Zufahrten

## 5. Flächen für die Abfallentsorgung

- Fläche für die Abfallentsorgung

## 6. Grünflächen

- Private Grünfläche Gartenfläche
- Private Grünfläche Portionsweiden

## 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Pflanzung als Ausgleich
- Pflanzung von heimischen Bäumen nach Pflanzliste (Begründung)
- Pflanzung von heimischen Sträuchern nach Pflanzliste (Begründung)

## 8. Sonstige Planzeichen

- Grenze des Geltungsbereichs
- Baumfallzone
- geplante Wohn-, Ferien-, Neben- u. Wirtschaftsgebäude
- Stellplätze

## B. Festsetzungen durch Text

- Abstandsflächen  
Es gelten die Abstandsflächen-Vorschriften der Bayerischen Bauordnung.
- Dachform, Wandhöhe  
Pult- und Flachdächer sind nicht erlaubt. Die Wandhöhe der Wirtschaftsgebäude wird mit maximal 4,5m festgesetzt.
- Sonnenkollektoren  
Sonnenkollektoren sind erlaubt.
- Niederschlagswasser  
Niederschlagswasser wird im Geltungsbereich dezentral (unter Berücksichtigung der NWF-reV) versickert. Zisternen sind möglich.
- Bodenbeläge  
Erschließungsflächen und alle Stellflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen.
- Mistlager  
Anfallender Mist wird auf einen Wagen geladen. Der Stellplatz ist überdacht.
- Einfriedigungen  
Einfriedigungen dürfen nicht höher als 1,70 m sein. Zaunsockel und Mauern sind nicht zulässig.
- Baumfallzone  
Zum angrenzenden Wald im Osten und Süden wird eine Baumfallzone von 30m freigehalten, in der keine Gebäude errichtet werden.
- Der Ausgleich für die Baumaßnahmen erfolgt im Umfang des Bebauungsplans als Gehölzpflanzung (773qm). Zielzustand ist eine mesophile Hecke. Gehölzarten nach Liste in der Begründung als 3-reihige Hecke. Pflanzanstand 1m x 1,50m. Die heimischen Gehölze sind autochthoner Herkunft.
- Zur Begründung werden Sträucher und Bäume (Pflanzgröße Sträucher 1xv, Bäume H 6-8 cm) gepflanzt. Für die Heckenpflanzung am Westrand gilt das gleiche wie die Ausgleichsmaßnahme (mesophile Hecke). Pro Haus ist mindestens ein heimischer Laubbäum zu pflanzen. Die Wiesenflächen werden mit einer Saatgutmischung für Pferdeweiden mit Kräutern ohne Zuchtgräser, Saatstärke 4-5g/m<sup>2</sup> angestät.

11. Vorhaben- und Erschließungsplan  
Der Vorhaben- und Erschließungsplan enthält die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans. Gemäß §12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

## C. Hinweise durch Planzeichen

- Bestehende Grundstücksgrrenze
- Bestehende Flurnummern

SO II	Zahl der Vollgeschöbe
0,18/0,15	Grundflächenzahl
0	Offene Bebauung
30° - 48°	Dachneigung

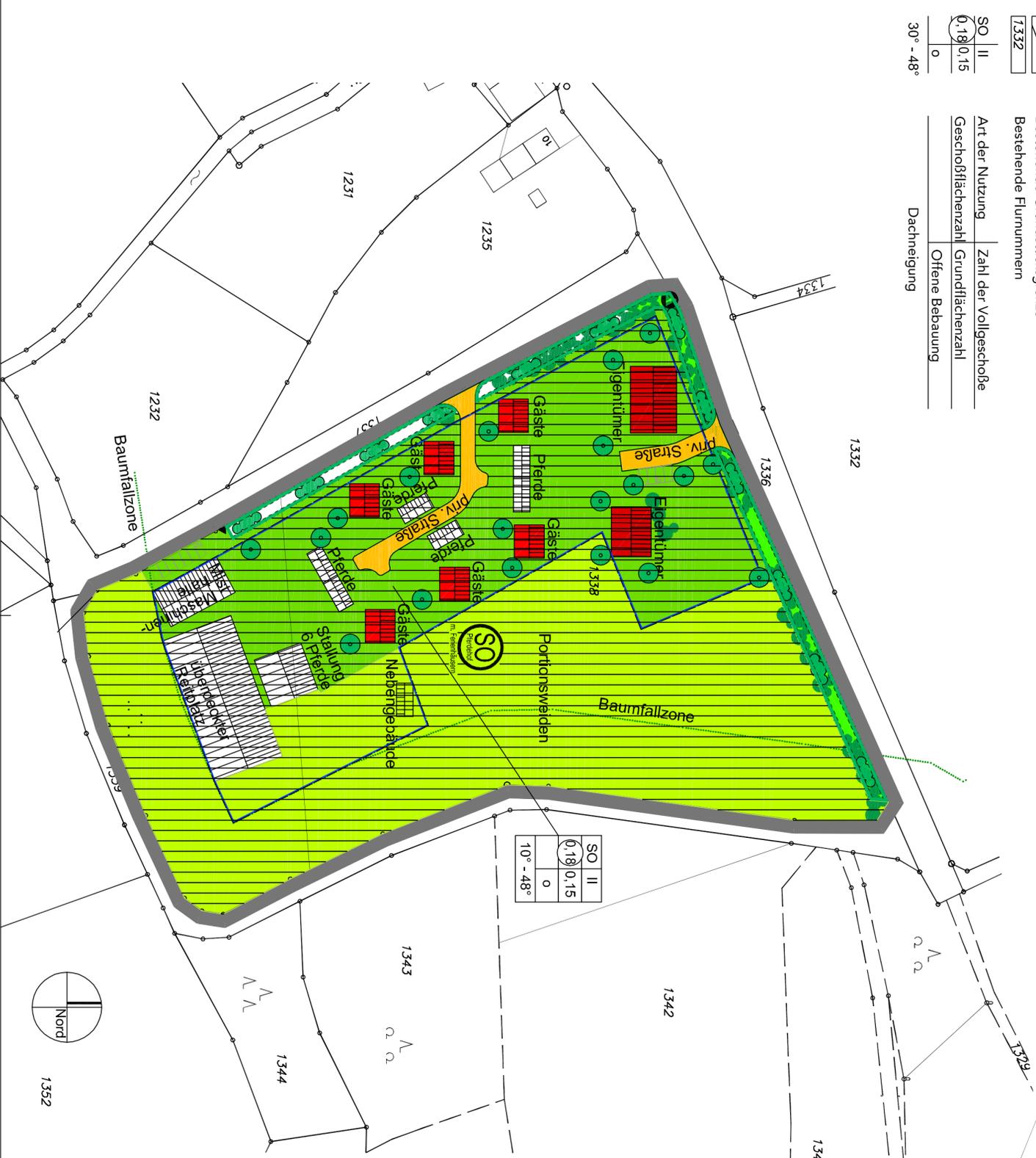
## D. Hinweise durch Text

- Malgbeund für den gesamten Bebauungsplan sind
- das Baugesetzbuch (BauGB 2021) und
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO 2021)

in der jeweils gültigen Fassung.

Gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sind eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde sind unverändert zu belassen.

Die Versorgung mit Löschwasser und der Hydrantenplan werden mit der Brandschutzstelle abgestimmt.



## D. Verfahrensvermerke

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 22.11.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 9 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschlusses wurde am 25.2.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.11.2021 hat in der Zeit vom 7.3.2022 bis 8.4.2022 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.11.2021 hat in der Zeit vom 7.3.2022 bis 8.4.2022 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Vestenbergsgreuth hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Markt Vestenbergsgreuth, den .....

..... (Siegel)

1. Bürgermeister Helmut Lottes

7. Ausgefertigt

Markt Vestenbergsgreuth, den .....

..... (Siegel)

1. Bürgermeister Helmut Lottes

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Markt Vestenbergsgreuth, den .....

..... (Siegel)

1. Bürgermeister Helmut Lottes

## Markt Vestenbergsgreuth Vorhabenbezogener Bebauungsplan Pferdehof mit Ferienhäusern OT Oberwinterbach BP Nr. 32

Stand: 25.4.2022 Entwurf  
Bearb.: GH, BH  
Gerhard Horak  
August-Sperl-Str. 16 97355 Castell Tel 09325-999999

M 1:1.000