

# A. Festsetzungen durch Planzeichen

## 1. 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 Vollgeschosse (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

1. Abstandsflächen  
Es gelten die Abstandsflächen-Vorschriften der Bayerischen Bauordnung.
2. Dachform, Wandhöhe  
Pult- und Flachdächer sind nicht erlaubt. Die Wandhöhe der Wirtschaftsgebäude wird mit maximal 4,5m festgesetzt.
3. Sonnenkollektoren  
Sonnenkollektoren sind erlaubt.
4. Niederschlagswasser  
Niederschlagswasser wird im Geltungsbereich dezentral (unter Berücksichtigung der NMFrelV) versickert. Zisternen sind möglich.
5. Bodenbeläge  
Erschließungsflächen und alle Stellflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen.
6. Mistlager  
Anfallender Mist wird auf einen Wagen geladen. Der Stellplatz ist überdacht.
7. Einfriedungen  
Einfriedungen dürfen nicht höher als 1,70 m sein. Zaunsockel und Mauern sind nicht zulässig.
8. Baumfallzone  
Zum angrenzenden Wald im Osten und Süden wird eine Baumfallzone von 30m freigehalten, in der keine Gebäude errichtet werden.
9. Der Ausgleich für die Baumaßnahmen erfolgt im Umgriff des Bebauungsplans als Gehölzpflanzung (773m<sup>2</sup>). Zielzustand ist eine mesophile Hecke. Gehölzarten nach Liste in der Begründung als 3-reihige Hecke. Pflanzabstand 1m x 1,50m. Die heimischen Gehölze sind autochtoner Herkunft.
10. 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 Laubbaum zu pflanzen. Die Wiesenflächen werden mit einer Saatgutmischung für Pferdeweiden mit Kräutern ohne Zuchtgräser, Saatstärke 4-5g/m<sup>2</sup> angesät.

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 Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

## C. Hinweise durch Planzeichen

1332	Bestehende Grundstücksgrenze
Bestehende Flurnummern	
SO II	Art der Nutzung
0,18 0,15	Zahl der Vollgeschosse
0	Geschößflächenzahl
0	Grundflächenzahl
30° - 48°	Offene Bauweise
	Dachneigung



## D. Hinweise durch Text

Maßgebend 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.

Markt Vestenbergsgreuth  
Vorhaben- und Erschließungsplan  
Pferdehof mit Ferienhäusern  
OT Oberwinterbach

Stand: 27.2.2023  
Bearb.: GH; BH  
Gerhard Horak  
Architekt / Landschaftsarchitekt  
August-Sperl-Str. 16 97355 Castell Tel 09325-99999  
M 1:1.000