



B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden in Ergänzung zu den zeichnerischen Festsetzungen folgende Festsetzungen getroffen:

B.1 Festsetzungen durch Text

B.1.1 Art der baulichen Nutzung

SO – Sondergebiet nach § 11 BauNVO

SO (1)

Zulässig sind:

- Gebäude und Anlagen die der Pferdezucht, dem Pferde- und Reitsport, der Pferdepenion und der Landwirtschaft sowie der Unterbringung, der für den Betrieb und die Unterhaltung notwendigen Fahrzeuge und technischen Geräte dienen,
- Wohnungen für Inhaber, Betriebspersonal und Nutzer der Anlage,
- Einrichtungen für die Versorgung und Bewirtung des Betriebspersonals und der Nutzer der Anlage,
- Pferdeführanlage (überdacht).

Beherbergungs- und Gastronomiegewerbe außerhalb der festgesetzten Nutzung sind nicht zulässig.

SO (2)

Zulässig sind:

- Mistlagerstätte zur Lagerung des anfallenden Pferdemistes,
- Quarantänestation für die Pferdehaltung.

Die geplante Dunglege muss entsprechend der vorgesehenen Anzahl der Pferde ausreichend dimensioniert sein, sodass Lagerkapazität für den anfallenden Pferdemist für mind. 6 Monate vorhanden ist.

B.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Für die Sondergebiete SO1 und SO2 wird die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen als Höchstgrenze festgesetzt (s. Planeinschrieb).

Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhe der geplanten baulichen Anlagen wird für Gebäude mit Sattel- und Pultdach mit einer maximalen Traufhöhe (TH) – gemessen von der Bezugshöhe (B) bis Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut – und einer maximalen Firsthöhe (FH) – gemessen von der Bezugshöhe (B) bis zum First – festgesetzt. Für Flachdächer wird als maximale Gebäudehöhe die maximale Traufhöhe (hier Maß zwischen der Bezugshöhe (B) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Attika) festgesetzt.



Als Bezugsebene für die Höhe der baulichen Anlagen wird eine Bezugshöhe B über NN im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf über der Bezugshöhe liegen oder darf diese unterschreiten, sofern die max. zulässigen First- und Traufhöhen eingehalten werden.

B.1.3 Bauweise

Offene und abweichende Bauweise ohne Längenbeschränkung im Sinne von § 22 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO gem. Planeintrag.

B.1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen dargestellt (§ 23 BauNVO).

B.1.5 Stellplätze, Überdachte Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und § 23 BauNVO

Nicht überdachte Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der als Sondergebiet ausgewiesenen Flächen und in den gesondert ausgewiesenen Bereichen zulässig. Das Abstellen von Fahrzeugen, Maschinen, Anhängern oder sonstigem Gerät darf nur innerhalb der als Sondergebiet ausgewiesenen Flächen erfolgen.

B.1.6 Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 und § 23 BauNVO

Untergeordnete Nebenanlagen sind nur innerhalb der Sondergebietsflächen und in den im zeichnerischen Teil als Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen ausgewiesenen Bereichen zulässig.

Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigem Belag zu befestigen. Hiervon ausgenommen sind Lagerflächen für Stallmist und Kompostierung.

B.1.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen für Inhaber und Betriebsleiter, Personal, Pfleger sowie Lehrgangsteilnehmer wird beschränkt auf insgesamt 11 Wohnungen.

B.1.8 Immissionsschutz (§ 9 (1) 24 BauGB)

Zur Vermeidung eines immissionsschutzrechtlichen Konflikts mit der benachbarten Wohnbebauung müssen die Baulichkeiten der geplanten Dunglege möglichst weitgehend geschlossen ausgeführt werden. Es ist weiterhin darauf zu achten, dass ein ordnungsgemäßer Betrieb und regelmäßige Leerungen stattfinden.



B.2 Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

B.2.1 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die festgesetzten Pflanzgebote sind zu beachten und in Anlehnungen an die Vorschlagsliste (s. Umweltbericht Kap. 6.2.2 Pflanzliste) herzustellen.

Innerhalb der als private Grünflächen mit Zweckbestimmung gekennzeichneten Flächen sind folgende Nutzungen zulässig:

Reitsportplatz

Zulässig ist die Herstellung und Unterhaltung eines Sandreitplatzes wie Planeintrag.

Die Durchführung von Turnieren ist zulässig. Auf die entsprechenden Bestimmungen des BImSchG wird verwiesen.

Rasenreitplatz

Zulässig ist die Herstellung und Unterhaltung eines Rasenreitplatzes wie Planeintrag.

Führanlage

Zulässig ist die Herstellung und Unterhaltung einer nicht überdachten Pferdeführanlage wie Planeintrag.

Stellplätze

Zulässig ist die Errichtung von nicht überdachten Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen.

Pferdeboxen

Zulässig ist die Errichtung von nicht überdachten Pferdeboxen.

Weitere bauliche Anlagen und Gebäude, auch untergeordnete Anlagen und Einrichtungen sind innerhalb der privaten Grünfläche unzulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Einfriedigungen (s. Punkt C.4).

B.2.2 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

Es sind standortgerechte und naturraumtypische Gehölze aus regionaler Herkunft gemäß § 40 BNatSchG zu verwenden (gebietseigene Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 5.14). Anzuwenden ist das Sortiment der im Plangebiet (Naturraum 125) gebietsheimischen Gehölzarten sowie Obstbaumarten in regionaltypischen Sorten (s. Anlage Pflanzliste). Nadelgehölze/Koniferen jeglicher Art (Fichte, Scheinzypresse, Lebensbaum u.ä.) sind nicht zulässig. Nur im SO1 sowie in den mit pfg 4 gekennzeichneten Flächen sind auf 10% der Fläche auch Gehölze zulässig, die nicht in der Pflanzliste aufgeführt sind, z.B. Zuchtformen, fremdländische Arten, Form- und Ziergehölze.

Pflanzungen, die von Pferden erreichbar sind, sind auf Giftpflanzen für Pferde zu überprüfen.



Alle Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.

Die Bepflanzung muss spätestens 1 Jahr nach Abschluss der Baufertigstellung erfolgen.

Pflanzgebot Einzelbäume

Im Plangebiet sind mindestens 69 heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm (gemessen in 1 m Höhe über dem Boden) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb eines Jahres entsprechend zu ersetzen. Von den dargestellten Standorten kann geringfügig abgewichen werden. Die Anzahl der Bäume darf nicht unterschritten werden. Weitere 33 Bäume sind planextern entlang der nördlichen Umfahrung und an den östlichen Feldwegen bzw. Koppeln gemäß Grünordnungsplan zu pflanzen.

Flächenhaftes Pflanzgebot pfg 1 - Wiese extensiv

Die Wiesenflächen sind gemäß Planeintrag als extensive Wiese zu entwickeln (1-2 schürige Mahd ab Juni). Für die Ansaat ist eine artenreiche, standorttypische Wiesenmischung zu verwenden. Der Einsatz von Pestiziden ist nicht zulässig. Die Entfernung bzw. Bekämpfung von Giftpflanzen für Pferde wie z. B. Jakobskreuzkraut ist zulässig.

Flächenhaftes Pflanzgebot pfg 2 - Grünfläche (Intensivwiese, Rasen, Blumenbeet, Rabatte, Bodendecker, sonstige Begrünung)

Die mit pfg 2 bezeichneten Flächen sind als Intensivwiese, Rasen, Blumenbeet, Rabatte, Bodendecker, sonstige Begrünung anzulegen und zu unterhalten. Zur Förderung der Biodiversität, als Beitrag gegen den Insektenrückgang und zur Aufwertung des Landschaftsbildes sind stellenweise überjährige Blümmischungen als Bienenweide einzubringen.

Flächenhaftes Pflanzgebot pfg 3 - Hochstaudenfluren, Magerwiese und Gehölze im Gewässerrandstreifen

Innerhalb der mit pfg 3 bezeichneten Flächen ist ein naturnaher, 5 m breiter Gewässerrandstreifen mit Hochstaudenfluren, Magerwiese und Gehölzen zu entwickeln und zu unterhalten. Die Verbote des § 29 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) sind zu beachten.

Flächenhaftes Pflanzgebot pfg 4 - Garten

Die mit pfg 4 bezeichneten Flächen sowie die nicht überbauten oder anderweitig genutzten Grundstücksflächen innerhalb der Sondergebiete SO1 und SO2 sind als gärtnerisch gestaltete Grünflächen zu erhalten oder neu anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die gebäudenahen Freiflächen sind als Garten, Wiese, Rasen oder sonstige Grünfläche anzulegen. Alle Grünflächen sind möglichst naturnah zu bepflanzen und extensiv zu pflegen. Das Anlegen von Kies-, Stein- und Schottergärten ist nicht zulässig.

Sonstige Pflanzgebote gemäß Grünordnungsplan

Hecken sind als mindestens 5 m breite „Kraichgauhecken“ mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste anzupflanzen und zu unterhalten.

Die Streuobstwiese ist gem. den Vorgaben des Kapitels 7.1.2 des Umweltberichts anzulegen und extensiv zu pflegen.

Der Waldmantel mit Saumstreifen ist in einer Breite von 15 m aus Sträuchern der Pflanzliste anzupflanzen und zu unterhalten. Die Bepflanzung ist mit dem Forstamt abzustimmen.



Der Lohrgraben ist zwischen der geplanten Neuverdolung und der bestehenden Verdolung auf einer Länge von ca. 90 m naturnah umzugestalten.

Die Neuverdolung des Lohrgrabens ist so kurz wie möglich zu halten. Die Verdolung muss ausreichend dimensioniert sein (Lichtraum + Sohlsubstrat), wobei auf die Durchgängigkeit der Ufer- und Wasserwechselzone zu achten ist und die unteren 20 cm als naturnahe Sohle ausgebildet werden.

Das Regenrückhaltebecken ist als Erdbecken und naturnah als Wasser-, Wiesen- und Gehölzfläche anzulegen und zu extensiv zu unterhalten.

Pflanzbindungen

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Pflanzbindungen sind dauerhaft zu erhalten.

Pflanzbindung Gehölzgruppen (Bestand)

Außerhalb der Baugrenzen sind die im Grünordnungsplan dargestellten Bestandsgehölze zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen. Abgängige Nadelgehölze sind durch Laubgehölze zu ersetzen.

Bestandsbäume im Hofbereich und Neuanpflanzungen

Der Baumbestand im Hofbereich ist zu erhalten und durch Neuanpflanzungen gem. Planeintrag (großkronige Linde oder Eiche) zu ergänzen.

B.2.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind grundsätzlich als Wiesen oder Weiden zu erhalten oder neu anzulegen. Die Besatzdichte auf den Weiden muss so flächenverträglich sein, dass die Grasnarbe erhalten bleibt.

Außerhalb der Baugrenzen sind die gemäß Bebauungsplan nicht überbauten oder anderweitig genutzten Grundstücksflächen grundsätzlich als Wiesen oder Weiden zu erhalten oder neu anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Ggf. ist zur Herstellung gebietsheimisches Saatgut artenreicher Glatthaferwiesen zu verwenden. Die Entfernung bzw. Bekämpfung von Giftpflanzen für Pferde wie z. B. Jakobskreuzkraut ist zulässig.

Flächen für Reitplätze, Paddoks, Trab- und Trainingsbahn, Galoppbahn, Lagerflächen, Wege und Stellplätze sind so anzulegen, dass die Wasserdurchlässigkeit des Bodens gewährleistet ist. Auf den wasserdurchlässigen Flächen ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Wagen waschen usw. nicht zulässig.

Dunglegen, Dungbehälter und Jauchegruben sind wasserundurchlässig zu errichten, bestehend aus einer Betonplatte, Umfassungsmauern aus Beton, einer Spundwand sowie eines Sickersaftbehälters. Die ordnungsgemäße Entsorgung muss sichergestellt werden. Die Dunglege ist nach den gesetzlichen Vorschriften und Richtlinien auszuführen (siehe § 33 (4) LBO sowie „Merkblatt Anforderungen an Festmistlager“ des LRA Karlsruhe). Der Dung muss selbst verwertet oder ordnungsgemäß abtransportiert und verwertet werden.

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist weitgehend über Zisternen zur Rückhaltung von Gießwasser für die Bewässerung der Reitsportplätze und der Grünanlagen und zur Bevorratung von Löschwasser zu verwenden. Alternativ kann das anfallende Oberflächenwasser für den Brauchwasserkreislauf verwendet werden. Der Überlauf wird in den Lohrgraben eingeleitet. Das auf den versiegelten Verkehrsflächen



anfallende Niederschlagswasser wird, soweit keine Versickerung im anschließenden Gelände möglich ist, geordnet in die vorhandene Vorflut (Lohrgraben) eingeleitet.

Die nördliche Umfahrung ist als nicht asphaltierter Feldweg herzustellen.

Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs (§9 Abs. 1a BauGB)

Maßnahmen wie die naturnahe Umgestaltung des Lohrgrabens, die Bepflanzung der Koppelzäune und Baumpflanzungen tragen bereits zum Ausgleich bei.

Folgende weitere Ausgleichsmaßnahmen werden festgesetzt (s. auch Umweltbericht Kap. 7.1)

Streuobstwiese

Auf Flurstück 4252/10 im Süden des Plangebietes ist eine Streuobstwiese anzulegen und extensiv zu pflegen (s. Umweltbericht Kap. 7.1.2).

Wiederherstellung und Vergrößerung FFH-Mähwiese, Saumstreifen

Auf der FFH-Mähwiese auf Flurstück 4252/8 im Nordosten soll durch die Wiederaufnahme einer dem Standort angepassten Nutzung die Zunahme bzw. Wiederbesiedlung typischer FFH-Mähwiesen-Arten erfolgen, die FFH-Mähwiese wiederhergestellt und nach Süden und Westen erweitert werden (s. Umweltbericht Kap. 7.1.2).

Externe Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs (§9 Abs. 1a BauGB)

Kraichgauhecke

Auf Flurstück 4252/10 im Südosten des Plangebietes ist eine ca. 200 m lange, 3-reihige Kraichgauhecke in einer Breite von mindestens 5 m anzulegen. Für die Anpflanzung der struktur- und artenreichen Kraichgauhecke sind die Arten gemäß dem Umweltbericht Kap. 7.1.3 zu verwenden.

Waldmantel

Anlage eines artenreichen Waldmantels aus Sträuchern (v.a. fruchttragende Gehölze und Dornensträucher) unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten auf Flurstück 4252/10 im Südosten des Plangebietes (s. Umweltbericht Kap. 7.1.4). Ein vorgelagerter Saumstreifen wird mit einer Schmetterlings- und Wildbienenmischung aus gebietsheimischem Saatgut angesät.

Waldrefugium

Ausweisung eines Waldrefugiums im Rahmen des Alt- und Totholzkonzeptes Baden-Württemberg im Distrikt II Steinbuckel, Abteilung 2. Ausgewiesen werden soll eine Waldrandzone von ca. 20 bis 50 Metern Breite nordöstlich angrenzend an die Pferdeweide (geplante Ausgleichsfläche) des Erdbeerhofes (s. Umweltbericht Kap. 7.1.5).

Die Fläche ist im Süden durch die Waldbesitzgrenze und im Norden und durch einen Erdweg (Maschinenweg) eindeutig im Gelände abgegrenzt. Die Fläche beträgt insgesamt rd. 1,1 ha.

Baumpflanzungen

Außerhalb des Geltungsbereiches werden 33 heimische Laubbäume entlang der nördlichen Umfahrung und an den östlichen Feldwegen bzw. Koppeln gemäß Grünordnungsplan und den Vorgaben der Textfestsetzung Nr. 6 im Kapitel 6.2 des Umweltberichts gepflanzt.



B.2.4 Ergänzende Maßnahmen zum Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Die Rodung und der Rückschnitt von Bäumen, Hecken und Gebüsch dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden. Potenzielle Höhlenbäume und Bäume mit einem Brusthöhendurchmesser > 40 cm dürfen nur außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen im Zeitraum Anfang November bis Ende Februar gefällt werden. Soll von diesen Zeiträumen abgewichen werden, ist vorab gutachterlich eine Besatzfreiheit festzustellen.

Bei Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken ist eine Kleintier- und vogelsichere Abdeckung zu verwenden. Die Öffnungen der Abdeckungen sollten maximal 10 mm groß sein

Es sind 6 Fledermauskästen und 11 Nisthilfen für Vögel gemäß dem Fachgutachten Artenschutz aufzuhängen. Die Fledermauskästen sind in einer Gruppe in einem engen räumlichen Bezug zu verhängen, da einzelne Kästen deutlich schlechter angenommen werden.

Gondelsheim, den 30.03.2021



C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

C.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

C.1.1 Dachform und Dachneigung

Die Dachform und Dachneigung entsprechend Planeintrag.

Zulässig sind Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer.

C.1.2 Eindeckungsmaterial

Flachdächer und geneigte Dächer bis 15 ° Dachneigung sind zu begrünen.

Die wirksame Substratschicht der extensiven Dachbegrünung bei begrünten Dächern muss mindestens 10 cm dick und flächig auf dem Dach aufgebracht werden. Das Aufstellen von Pflanzkübeln ist keine Dachbegrünung im Sinne dieser Festsetzung.

Zur Dachdeckung sind glänzende und reflektierende Materialien mit Ausnahme von Dachflächenfenstern, Photovoltaikanlagen und Solaranlagen nicht zulässig. Dachflächen aus unbeschichteten Metaldeckungen wie Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig.

C.2 Solaranlagen

Unter Verweis auf § 1 (6) Punkt 7 f BauGB ist den Belangen des Umweltschutzes insbesondere durch die Nutzung von erneuerbaren Energien (Photovoltaik und Solarwärme) sowie einer sparsamen und effizienten Energienutzung Rechnung zu tragen.

Auf Dächern sind Solaranlagen bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m über Oberkante Dach (Schnittpunkt der größten Dachhöhe mit der Dachhaut bei Satteldächern bzw. Oberkante Attika bei Flachdächern) zulässig. Der Abstand zur Außenwand muss mindestens der Konstruktionshöhe der Solaranlagen entsprechen.

Auf geneigten Dächern sind Solaranlagen flach aufliegend mit gleicher Neigung oder in die Dachfläche integriert anzubringen.

C.3 Werbeanlagen

§ 2 Abs. 9 LBO BW

Werbeanlagen sind nur unbeleuchtet und an den Hauptzugängen zulässig, wenn sie auf die Nutzung und den Betrieb der Anlage hinweisen.

C.4 Einfriedigungen

Einfriedigungen und Toranlagen zur Eingrenzung der gesamten Anlage sind im zeichnerischen Teil dargestellt. Die Einfriedigungen selbst werden aus ca. 1,6 – 1,8 m hohen hölzernen Koppelzäunen hergestellt und mit Heckenstrukturen bepflanzt. Die Toranlagen sind aus einfachen ca. 1,6 m hohen Stabmetalltoren hergestellt. Gem. § 29 Wassergesetz ist die Errichtung baulicher Anlagen, zu denen auch Zäune gehören, in den Gewässerrandstreifen nicht zulässig.

Innerhalb der Sondergebietsflächen sind neue Einfriedigungen nur als Hecken und Sträucher aus Laubgehölzen sowie durchlässige Zäune mit Heckenhinterpflanzung aus Laubgehölzen zulässig. Zäune innerhalb der Sondergebietsflächen dürfen eine Höhe von



1,50 m über Straßenhöhe bzw. Geländeoberkante (GOK) nicht überschreiten. Massive Einfriedigungen (gemauert, betoniert oder aus Fertigteilen) sind unzulässig. Bei der Anlage von Einfriedigungen ist eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm einzuhalten.

Außerhalb der Sondergebietsflächen sind als Einfriedigungen, die nicht der Eingrenzung der gesamten Anlage dienen, offene Einzäunungen und/oder Hecken zu verwenden. Koppelzäune dürfen als Holzzäune maximal in einer Höhe von 1,50 m errichtet werden und müssen bepflanzt werden. Massive Sockel und Saumsteine (Rabattstein), Mauern oder Leitplanken sind nicht zulässig. Temporäre, fliegende Steckzäune sind zulässig.

C.5 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Innerhalb der ausgewiesenen Sonderbaufläche sind die nicht überbauten oder anderweitig genutzten Grundstücksflächen als Grünflächen zu erhalten oder neu anzulegen und dauerhaft zu unterhalten, die gebäudenahen Freiflächen sind als Garten, Wiese, Rasen oder sonstige Grünfläche. Alle Grünflächen sind möglichst naturnah zu bepflanzen und extensiv zu pflegen. Das Anlegen von Kies-, Stein- und Schottergärten ist nicht zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze, Lagerflächen und Fußwege sind mit wasserdurchlässigem Material und mit grasdurchwachsenen Belägen (z. B. Rasenpflaster, Schotterrasen, Dränpflaster) zu befestigen. Auf den wasserdurchlässigen Flächen ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Wagen waschen usw. nicht zulässig.

Außerhalb der Sondergebietsflächen sowie der Flächen für Nebenanlagen sind mit Ausnahme von Aufschüttungen und Abgrabungen, Einfriedigungen sowie der Erschließung der Anlage dienenden Wege und Zufahrten weder Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) noch sonstige bauliche Anlagen wie Schutz- oder Geschirrhütten sowie fliegende Bauten, auch wenn sie verfahrensfrei sind, zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen, die zur Angleichung von Höhenunterschieden zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche, der Nachbargrundstücke und der nach Bebauungsplan zulässigen Gebäude notwendig werden, sind bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig. Stützmauern im Hangbereich, die der Erschließung der baulichen Anlagen, der Hangsicherung oder Terrassierung dienen, sind ebenfalls bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen im südlichen Bereich, die bei Starkregenereignissen als Schutz dienen sollen, sind ebenfalls bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig und müssen landschaftsgerecht gestaltet werden. Angrenzend an die Entwässerungsmulde ist die Errichtung von Stützmauern unzulässig.

Bei Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind die Bestimmungen des Nachbarrechts zu beachten.

C.6 Beleuchtung der Hofanlage und Anlagen für den Reitsport

Die Ausleuchtung der Hofanlage und der Reitanlagen wird auf den notwendigen Umfang während der gewöhnlichen Betriebszeiten beschränkt. Zur Ausleuchtung der Reitplätze dient eine Flutlichtanlage mit einer Lichtpunkthöhe von max. 12-14 m und einer gezielten Lichtsteuerung zur Platzausleuchtung. Die Nutzung der Flutlichtanlagen der Reitplätze in den Abendstunden ist außerhalb der Wintermonate auf ein Minimum während der gewöhnlichen Betriebszeiten zu beschränken.



Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden:

- Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED Lampen,
- insektendicht schließendes Leuchtgehäuse mit einer Oberflächentemperatur < 60 °C.
- Die Beleuchtungskörper sollen das Licht nach unten gerichtet abstrahlen (Vermeidung von Streulicht).

C.7 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können gemäß §75 (3) Nr. 2 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Gondelsheim, den 30.03.2021



D NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

D.1 Grundwasserschutz

Das Vorhaben liegt z. T. innerhalb der WSG Zone III B der Wasserversorgung Bruchsal-Heidelsheim. Die Schutzgebietsverordnung vom 19.11.2015 ist zu beachten.

Bei der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (dazu gehören auch Jauche und Gülle) sind die Vorschriften des Bundes und des Landes Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Hier werden u.a. auch besondere Anforderungen an Festmistlager gestellt. Bei der Errichtung und dem Betrieb des Festmistlagers sind die wasserrechtlichen Anforderungen des Merkblatts des Landratsamtes Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz „Anforderungen an Festmistlager“, Stand August 2020 zu beachten und einzuhalten. Bei derartigen Anlagen ist die Zustimmung der unteren Wasserbehörde / Immissionsschutz einzuholen.

D.2 Gewässer

Für wesentliche Umgestaltungen von Gewässern (Lohrgraben), für notwendige Überbauungen mittels Brücken oder Stegen sowie für die Errichtung von sonstigen Anlagen an Gewässern sind zuvor separate Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Festsetzungen in Bauleitplanungen ersetzen nicht die erforderlichen Planfeststellungen gemäß § 68 Wasserhaushaltsgesetz bzw. Genehmigungen nach § 28 Wassergesetz für Baden-Württemberg.

D.3 Wasserversorgung

Für die Trinkwasserversorgung des Erdbeerhofes steht ein eigener Brunnen zur Verfügung.

Für die Einhaltung der Trinkwasserverordnung ist Folgendes zwingend zu beachten: Die Einzelwasserversorgungsanlage, einschl. der Leitungen muss den allgemein anerkannten Regeln der Technik gem. den entsprechenden DIN-Vorschriften entsprechen.

Für die Trinkwassernutzung sind drei aufeinanderfolgende, mikrobiologische Untersuchungen, sowie eine aktuelle chemische Untersuchung zu veranlassen.

Für die hygienische Beurteilung des Wassers sind die Untersuchungsbefunde in Kopie dem Gesundheitsamt unaufgefordert vorzulegen.

D.4 Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von 96 m³/Stunde über einen Zeitraum von zwei Stunden erforderlich.

Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereichs von max. 300 m um die Objekte sichergestellt sein

Geeignete Entnahmestellen (z.B. Hydranten) müssen in einer Entfernung von höchstens 80 m zu den Gebäuden vorhanden sein.

Entnahmestellen müssen mindestens einmal im Jahr insbesondere vor Beginn des Winters geprüft und gewartet werden.

Der Netzdruck darf bei der Löschwasserentnahme an keiner Stelle unter 1,5 bar treten.

Es sind Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge bereitzustellen.



D.5 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes, insbesondere auf die §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens.

Der Schutz von Mutter- und Oberboden erfolgt gem. den einschlägigen Bestimmungen und Richtlinien.

Der Oberboden soll während der Bauphase durch getrenntes Abschieben und Lagern in einer begrüneten Miete bis zum Wiederaufbau in die Grünflächen geschützt werden. Die Miete darf nicht durch Befahren o.ä. belastet werden. Bevor der Oberboden aufgetragen wird, soll der im Zuge der Baumaßnahmen durch Befahren, Materiallagerung etc. verdichtete Unterboden tiefengelockert werden. Sollte nicht nutzbarer Erdaushub anfallen, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörse, Recyclinganlagen) zu prüfen. Bei trockener und windiger Witterung ist während des Baus der freiliegende Oberboden bei Bedarf zu befeuchten, um Staubeentwicklung zu vermeiden. Im Falle eines Ölunfalls im Zuge der Erdbauarbeiten ist der Boden auszutauschen und fachgerecht zu entsorgen.

Soweit Verfüllungen, Auffüllungen und Geländemodellierungen vorgenommen werden, sind bei der Verwertung (das Auf- und Einbringen) von aufbereiteten mineralischen Bau- und Abbruchabfällen (Recyclingmaterial) oder Böden in Baden-Württemberg die gültigen technischen Hinweise anzuwenden:

- Mitteilung des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004,
- Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von Abfall eingestuftem Bodenmaterial, 14.03.2007 Az. 25-8980.08M20 Land/3

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z. B. gärtnerische Nutzung, Grünflächen) sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. die Zuordnungswerte 0 (Z 0) der vorgenannten Verwaltungsvorschrift für Bodenmaterial einzuhalten.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Niveaueingleichsmaßnahmen, Verfüllungen oder Auffüllungen durchgeführt werden, darf nur unbelasteter kulturfähiger Bodenaushub zum Einbau kommen. Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einbau kommen, die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Vorsorgewerte für Böden bzw. den Zuordnungswert Z 0 der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) einhalten.

D.6 Geothermie

Zur Geothermie gelten die Regelungen des Leitfadens zur Nutzung von Erdwärme und Erdwärmesonden des Umweltministeriums Baden-Württemberg. Weitergehende Hinweise enthält das Informationssystem für Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG).



D.7 Geotechnik

Hinweise des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau sowie die Hinweise im geotechnischen Bericht des Büros EGT GmbH vom 20.11.2014 sind zu beachten.

D.8 Altlasten

Im Bereich des Bebauungsplanes sind nach dem Stand der Kenntnisse keine Altlasten vorhanden. Sollten bei Erdarbeiten auffällige Verfärbungen, Geruch oder sonstige ungewöhnliche Eigenschaften des Aushubmaterials festgestellt werden, sind die Arbeiten einzustellen und das Landratsamt Karlsruhe unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen.

D.9 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem zuständigen Landesdenkmalamt zu melden (§ 20 DSchG). Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

D.10 Tierschutz

Die Anforderungen des § 2 Tierschutzgesetz vom 18.05.2006 (BGBl. I s. 1206) sowie der „Leitlinie zur Beurteilung von Pferdehaltungen unter Tierschutzgesichtspunkten“ vom 9. Juli 2009 unter www.bmel.de (Stichwort „Pferdehaltung“) sind grundsätzlich einzuhalten.

D.11 Naturschutz

Die Bestimmungen des Naturschutzgesetzes (NatSchG) sind zu beachten.

Insbesondere sind bei den vorkommenden geschützten Tierarten deren Brut- und Nistzeiten zu beachten. Um die drei Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nrn. 1-3 i.V.m. (5) BNatSchG für alle untersuchten Arten und Artengruppen zu umgehen, sollten Baumaßnahmen (Vegetationsentfernung und Bodenabtrag) ab 1. Oktober beginnen und nicht länger als bis Ende Februar andauern.

Für die Außenbeleuchtungen sind insektenfreundliche LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin oder Natrium-Niederdrucklampen zu verwenden, da diese durch ihren engen Spektralbereich von Insekten schlechter wahrgenommen werden. Die Leuchten müssen - um auf nachtaktive Tiere minimierend wirken zu können - so konstruiert sein, dass der Leuchtpunkt möglichst weit in den Beleuchtungskörper integriert ist (sog. „Full-cut-off-Leuchten“) und dass ein Eindringen von Insekten in den Leuchtkörper unterbunden wird. Die Abstrahlrichtung muss nach unten gerichtet sein (kein Streulicht) und es darf keine permanente nächtliche Außenbeleuchtung erfolgen.

Der großflächigere Verbau von Glas und verglasten Gebäudewinkeln ist nicht zulässig (Kollision von Vögeln). Grundsätzlich ist eine Vermeidung von Vogelschlag z.B. durch die entsprechende Auswahl von Scheibentypen möglich. Es wird auf die im Internet verfügbare Literatur verwiesen, insbesondere „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (SCHMID et al. 2012), download unter http://www.vogelglas.info/public/voegel_glas_licht_2012.pdf.

Bei Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken ist eine Kleintier- und vogelsichere Abdeckung zu verwenden. Die Öffnungen der Abdeckungen sollten maximal 10 mm groß sein.



D.12 Pflanzungen

Bei Baumpflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen sind die entsprechenden Bestimmungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen zu beachten.

Die Erreichbarkeit der Anpflanzungen für die Pferde bzw. Weidetiere ist durch die Stellung der Weidezäune oder durch Schutzgitter auszuschließen, damit ein Verbiss der Pflanzungen und ggf. gesundheitliche Unverträglichkeiten verhindert werden.

Bei den Pflanzungen von Gehölzen sind die Grenzabstände nach dem Nachbarschaftsrecht in Baden-Württemberg zu beachten.

D.13 Ausgleichs- und Begrünungsmaßnahmen

Die Durchführung der Ausgleichs- und Begrünungsmaßnahmen ist fachlich zu begleiten, zu überwachen. Dem Umweltamt ist der Vollzug zu bestätigen.

D.14 Planungsgrundlage

Planunterlage im Maßstab 1: 500. Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage von Auszügen aus dem Liegenschaftskataster gezeichnet.

Gondelsheim, den 30.03.2021



ANLAGE: PFLANZLISTE

Bäume und Sträucher

Kürzel	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Kraichgauhecke
BAh	Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	
Bi	Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	
Bu	Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	X
Els	Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>	
Es	Gewöhnliche Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	
EWd	Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	X
FAh	Feld-Ahorn,	<i>Acer campestre</i>	X
Fb	Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>	
FUI	Feld-Ulme	<i>Ulmus minor</i>	
FW	Fahl-Weide	<i>Salix rubens</i>	
GS	Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	X
GW	Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>	
Ha	Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>	X
Hb	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	X
Hri	Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	X
HRO	Echte Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>	X
KW	Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>	X
Lig	Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	X
OW	Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>	
Pf	Gewönl. Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	X
PW	Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>	
SAh	Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	
SaW	Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>	X
Sc	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	X
SEi	Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	
SEr	Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>	
SHo	Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	X
SiW	Silber-Weide	<i>Salix alba</i>	
Spl	Speierling	<i>Sorbus domestica</i>	
TEi	Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>	
THo	Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>	X
Vb	Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>	
VKi	Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>	X
WLi	Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	
ZP	Zitterpappel, Espe	<i>Populus tremula</i>	
ZWd	Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	X

Durch **Fettschrift** hervorgehoben sind die Arten des Hauptsortiments, die bei Anpflanzungen in der freien Landschaft bevorzugt verwendet werden sollen. Das Ergänzungssortiment enthält weitere Arten, die ebenfalls verwendet werden können. Diese Arten sind aber entweder in Baden-Württemberg von Natur aus weniger weit verbreitet, schwierig anzusprechen z.B. die *Crataegus*-Sippen, oder aber ihnen kommt aus naturschutzfachlicher Sicht bei der Pflanzung von Gehölzbeständen in der freien Landschaft keine besondere Bedeutung zu.



Kletterpflanzen:

Gewöhnliche Waldrebe	(<i>Clematis vitalba</i>)
Efeu	(<i>Hedera helix</i>)
Echtes Geißblatt	(<i>Lonicera caprifolium</i>)

Die Pflanzung von Wildem Wein (*Parthenocissus quinquefolia*) und Schling-Flügelknöterich (*Fallopia aubertii*) ist aus naturschutzfachlicher Sicht abzulehnen. Nach der Datenbank des Bundesamtes für Naturschutz (BfN) zu Wildpflanzen und zur Vegetation Deutschlands „Flora.web“ handelt es sich bei diesen Kletterpflanzen um nicht heimische Arten (Neophyten). Der Wilde Wein ist außerdem als potentiell invasiv einzustufen und kann damit zu einer Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt führen.

Dachbegrünung

Für Dachbegrünungen beträgt die Substrathöhe im Durchschnitt mindestens 10 cm. Es sind Sedum-Arten und andere Sukkulenten sowie Gras und Kräuter auszubringen.

Liste 1: Arten für Substrathöhen über 10 cm

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Höhe in cm (Ø)	Aussaat	Wuchsform
<i>Aquilegia vulgaris</i>	Gewöhnliche Akelei	40-70 cm (55)	Samen	mehrjährig
<i>Campanula rapunculoides</i>	Acker-Glockenblume	30-70 cm (50)	Samen	mehrjährig
<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättrige Glockenblume	15-30 cm (22)	Samen	mehrjährig
<i>Clinopodium vulgare</i>	Wirbeldost	30-60 cm (45)	Samen	mehrjährig
<i>Cymbalaria muralis</i>	Mauer-Zimbelkraut	10-35 cm (22)	Samen	mehrjährig
<i>Dianthus deltoides</i>	Heidennelke	15-40 cm (27)	Samen	mehrjährig
<i>Festuca rubra</i>	Rot-Schwingel	15-90 cm (52)	Samen	mehrjährig
<i>Fragaria vesca</i>	Wald-Erdbeere	5-20 cm (12)	Samen	mehrjährig
<i>Galium verum</i>	Echtes Labkraut	30-60 cm (45)	Samen	mehrjährig
<i>Hieracium auranticum</i>	Orangerotes Habichtskraut	20-50 cm (35)	Samen	mehrjährig
<i>Hieracium murorum</i>	Wald-Habichtskraut	20-60 cm (40)	Samen	mehrjährig
<i>Hypericum perforatum</i>	Echtes Johanniskraut	30-60 cm (45)	Samen	mehrjährig
<i>Knautia arvensis</i>	Acker-Witwenblume	30-80 cm (55)	Samen	mehrjährig
<i>Leucanthemum vulgare</i>	Wiesen-Margerite	20-70 cm (45)	Samen	mehrjährig
<i>Linaria vulgaris</i>	Gemeines Leinkraut	20-75 cm (47)	Samen	mehrjährig
<i>Lotus corniculatus</i>	Gemeiner Hornklee	5-40 cm (22)	Samen	mehrjährig
<i>Muscari neglectum</i>	Traubenhyazinthe	15-30 cm (22)	Samen	mehrjährig
<i>Onobrychis viciifolia</i>	Futter-Esparsette	30-60 cm (45)	Samen	mehrjährig
<i>Pimpinella saxifraga</i>	Kleine Bibernelle	30-60 cm (45)	Samen	mehrjährig
<i>Plantago media</i>	Mittlerer Wegerich	10-45 cm (27,5)	Samen	mehrjährig
<i>Poa pratensis</i>	Wiesen-Rispengras	10-100 cm (55)	Samen	mehrjährig
<i>Prunella grandiflora</i>	Große Braunelle	10-30 cm (20)	Samen	mehrjährig
<i>Prunella vulgaris</i>	Gemeine Braunelle	5-30 cm (17)	Samen	mehrjährig
<i>Rumex acetosella</i>	Kleiner Sauerampfer	10-30 cm (20)	Samen	mehrjährig
<i>Salvia pratensis</i>	Wiesen Salbei	30-60 cm (45)	Samen	mehrjährig
<i>Sanguisorba minor</i>	Kleiner Wiesenknopf	15-40 cm (27)	Samen	mehrjährig
<i>Saponaria officinalis</i>	Echtes Seifenkraut	30-80 cm (55)	Samen	mehrjährig
<i>Sedum telephium</i>	Purpur-Fetthenne	30-80 cm (55)	Samen oder Sprossen	mehrjährig
<i>Teucrium scorodonia</i>	Salbei-Gamander	30-50 cm (40)	Samen	mehrjährig



Liste 2: Arten für Substrathöhen kleiner/gleich 10 cm

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Höhe in cm (Ø)	Aussaat	Wuchsform
<i>Allium schoenoprasum</i> var. <i>Schoenoprasum</i>	Schnittlauch	10-35 cm (22)	Samen	mehrfährig
<i>Anthoxanthum odoratum</i>	Ruchgras	20-50 cm (35)	Samen	mehrfährig
<i>Dianthus carthusianorum</i>	Karthäuser-Nelke	15-45 cm (30)	Samen	mehrfährig
<i>Festuca ovina</i>	Schafschwingel	10-50 cm (25)	Samen	mehrfährig
<i>Hieracium pilosella</i>	Kleines Habichtskraut	5-30 cm (17)	Samen	mehrfährig
<i>Medicago lupulina</i>	Hopfenklee	15-60 cm (37)	Samen	1-2 jährig
<i>Origanum vulgare</i>	Oregano	20-50 cm (35)	Samen	mehrfährig
<i>Papaver dubium</i>	Saat-Mohn	30-50 cm (45)	Samen	einjährig
<i>Papaver rhoeas</i>	Klatschmohn	30-60 cm (45)	Samen	einjährig
<i>Sedum acre</i>	Scharfer Mauerpfeffer	3-15 cm (10)	Samen oder Sprossen	mehrfährig
<i>Sedum album</i>	Weißer Mauerpfeffer	8-20 cm (14)	Samen oder Sprossen	mehrfährig
<i>Sedum reflexum</i>	Trippmadam	10-35 cm (22)	Samen oder Sprossen	mehrfährig
<i>Sedum rupestre</i> (<i>S. reflexum</i>)	Felsen-Fetthenne	10-35 cm (22)	Samen oder Sprossen	mehrfährig
<i>Sempervivum tectorum</i>	Echte Hauswurz	15-50 cm (32)	Samen	mehrfährig
<i>Silene vulgaris</i>	Aufgeblas. Leimkraut	15-50 cm (32)	Samen	mehrfährig
<i>Thymus pulegioides</i>	Feld-Thymian	5-40 cm (22)	Samen	mehrfährig
<i>Trifolium arvense</i>	Hasen-Klee	8-30 cm (20)	Samen	einjährig