

**Stadt Burgau**

vertreten durch

1. Bürgermeister Martin Brenner

Gerichtsweg 9

89331 Burgau

**vorhabenbezogener Bebauungsplan  
mit integriertem Grünordnungsplan**

**„Nußlacherhof 4“**

**Satzung**

Vorentwurf vom 21.11.2023

Entwurf vom

Stand vom

Verfasser:

Dipl. Ing. (FH) Birgit Möhle-Berchtenbreiter

Kappelbuck 26

86720 Grosselfingen-Nördlingen

T: 0171-9751125

birgit.berchtenbreiter@gmx.net

Dipl. Ing. (FH) Cornelia Sing

Landschaftsplanung

Stettiner Ring 18

86405 Meitingen

T: 0176-70566887

cornelia.sing@gmx.net

## **Präambel**

Die Stadt Burgau erlässt aufgrund  
der §§ 1 bis 4 sowie §8, §9 und §10 und § 12 des Baugesetzbuches (- BauGB -),  
des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)  
und der Baunutzungsverordnung (BauNVO),  
des Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),  
der Planzeichenverordnung (PlanZV) und des  
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung

## **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist

der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist

der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

des Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist

des Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist

der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist

den vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
**„Nußlacherhof 4“**

**als Satzung**

### 1. Bestandteile des Bebauungsplans

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Nußlacherhof 4“ besteht aus:

- A 1: Bebauungsplanzeichnung - Zeichnerischen Festsetzungen
- A 2: Vorhaben- und Erschließungsplan
- B: Textlichen Festsetzungen
- C. Hinweise
- D: Verfahrensvermerke
- E: Begründung
- F: Umweltbericht

### 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst Teil von Flurnummer 379/20 und Flurnummer 379/19 Gemarkung Großanhausen. Er ist den zeichnerischen Festsetzungen zu entnehmen.

## **B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

in Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

### **B 1 Art der baulichen Nutzung**

Der in der Planzeichnung mit „SO“ gekennzeichnete Bereich wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reiterhof“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

Im Sondergebiet sind bauliche Anlagen und Nutzungen zulässig, die für den Betrieb der Reitanlage erforderlich sind, wie

- Stallungen mit Paddocks bzw. Auslauf
- Reithalle
- Lager- / Wirtschaftsgebäude
- Dunglege
- bestehende Wohngebäude
- Reitplatz

sowie Erweiterung / Neubau Bergehalle.

Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen werden gestattet.

### **B 2 Maß der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§16 - 21 BauNVO  
Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8.

### **B 3. Gestaltung der baulichen Anlagen**

#### Betriebsgebäude/Bergehalle

Die Wandhöhe für Satteldächer beträgt für Neubauten max. 7,5m.  
Die Wandhöhe für Pultdächer beträgt an der hohen Seite max. 8,50m  
und für Flachdächer max. 5,0m, jeweils  
jeweils bezogen auf das bestehende Gelände.

Die Wandhöhe ist zu messen ab natürlichem Gelände zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

### **B 3.2 Dachgestaltung der baulichen Anlagen**

#### **Gebäude:**

Bei den Gebäuden sind zulässig:

Satteldach mit Dachneigung 5 – 35°, Pultdach mit Dachneigung 5 – 25°, sowie Flachdächer

### **B 3.3 Gebäudegestaltung**

Außenwände:

Bauliche Anlagen sind ab Geländeoberkante mit einem Außenputz, Trapezblech- oder Holzverkleidung in einem gedeckten Farbton zu versehen.

Betonflächen bei Gebäuden können unbehandelt belassen werden

Generell ist eine grelle und reflektierende Wandgestaltung unzulässig

### **B 4 Bauweise**

§ 22 BauNVO

Bauliche Anlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der in der Planzeichnung hierfür vorgesehenen Bereiche zulässig.

Es gilt die abweichende Bauweise für das Sondergebiet, gem. § 22 Abs. 4 BauNVO, Gebäudelängen und Fahrsilos über 50m sind zulässig.

### **B 5 Einfriedungen**

Einfriedungen/Zäune sind bis max. 2,0 m Höhe zulässig.

### **B 6 Gestaltung des Geländes**

Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf den für die Integration der Betriebseinrichtungen notwendigen Umfang zu beschränken.

Die Geländeänderungen sind im Genehmigungsantrag darzustellen.

### **B 7 Erschließung**

Die Zufahrt erfolgt von der Hammerstetter Straße aus.

Die Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung oder Bepflanzung freizuhalten.

### **B 8 Grünordnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB**

Die private Grünfläche, dargestellt in der Planzeichnung, ist entsprechend zu bepflanzen:

Pflanzgebot:

Erstellung einer 2-3-reihigen Hecken, Pflanzraster 1,50 x 1,50m und mind. 5% Baumanteil (Bäume I. und II. Ordnung) im Bereich der geplanten Halle.

Die bestehende Eingrünung ist zu erhalten.

## 8.1 Gehölzarten

### Laubbäume Hochstamm StU 6-8

Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuß
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

### Sträucher 2xv oB 60-100

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus sanguinea	Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Die gesetzlichen Bestimmungen zum erforderlichen Grenzabstand nach Art. 47 – 52 AGBGB 82 werden von der Satzung nicht berührt und sind einzuhalten.

Die Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Erstellung des jeweiligen Bauabschnittes zu erstellen. Die Pflanzung und Erhaltung jeglicher dargestellten und festgesetzten Pflanzung ist verbindlich.

Die verwendeten Gehölze müssen den Anforderungen der „FLL Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen“ in der aktuellen Fassung entsprechen.

Ergänzend zur Eingrünung werden folgende Maßnahmen zur Eingriffsminimierung für den Geltungsbereich festgesetzt:

- Versickerung unverschmutztes Niederschlagswasser
- soweit betrieblich möglich, sind Wege geschottert auszuführen

### **B 8.2 Ausgleichsfläche**

Erstellung einer Baumreihe aus Winter-Linden, Tilia cordata StU 10-12, entsprechend Pflanzeichnung.

Das Grünland im Standbereich der Baumreihe ist extensiv zu pflegen mit 2 Schnitte / Jahr, keine Düngung, kein PSM-Einsatz.

## **B 9 Immissionsschutz**

In Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde sind vom anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsgenehmigungsanträgen vom bestehenden Betrieb ggf. Gutachten, z.B. zum Schallschutz, zur Luftreinhaltung, zur Abfallwirtschaft, einzuholen, um nachzuweisen, dass die gültigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

## **B 10 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoringskonzept)**

Nach Bau und Fertigstellung einer Anlage beginnt die Betriebsphase. Dabei hat der Anlagenbetreiber die Verpflichtung, die für den Betrieb der Anlage geltenden Anforderungen einzuhalten.

Zur Vermeidung von Umweltauswirkungen sind folgende, zusätzliche Aspekte, entsprechend Umweltbericht zu beachten:

- 1 Erfolgskontrolle der Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen nach deren Durchführung, vor allem im Hinblick auf die Ausgleichsmaßnahmen ist zu überprüfen, ob das Entwicklungsziel erreicht wurde oder werden kann. Ggf. sind Änderungen an den Pflegemaßnahmen zum Erreichen des Entwicklungszieles vorzunehmen.
- 2 Pflege und Unterhaltung der Eingrünungsmaßnahmen und der Ausgleichsmaßnahmen.
- 3 Pflege und Unterhaltung der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes
- 4 Auf die Nebenbestimmungen (Auflagen) zum Genehmigungsbescheid wird hingewiesen.

## **C HINWEISE**

### **C 1 Altlasten**

Aufgrund des Flächennutzungsplanes der Stadt Burgau, sowie der Nutzungshistorie als Hofstelle und landwirtschaftlich genutzte Flächen sind keine Altlasten zu erwarten. Konkrete Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast unterliegen der Meldepflicht nach Art. 1 Bayer. Bodenschutzgesetz. Sie sind dem Landratsamt Günzburg unverzüglich anzuzeigen.

### **C 2 Denkmäler/Bodendenkmäler**

Bodenfunde, die bei Baumaßnahmen zum Vorschein kommen, sind unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist 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 Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind 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.