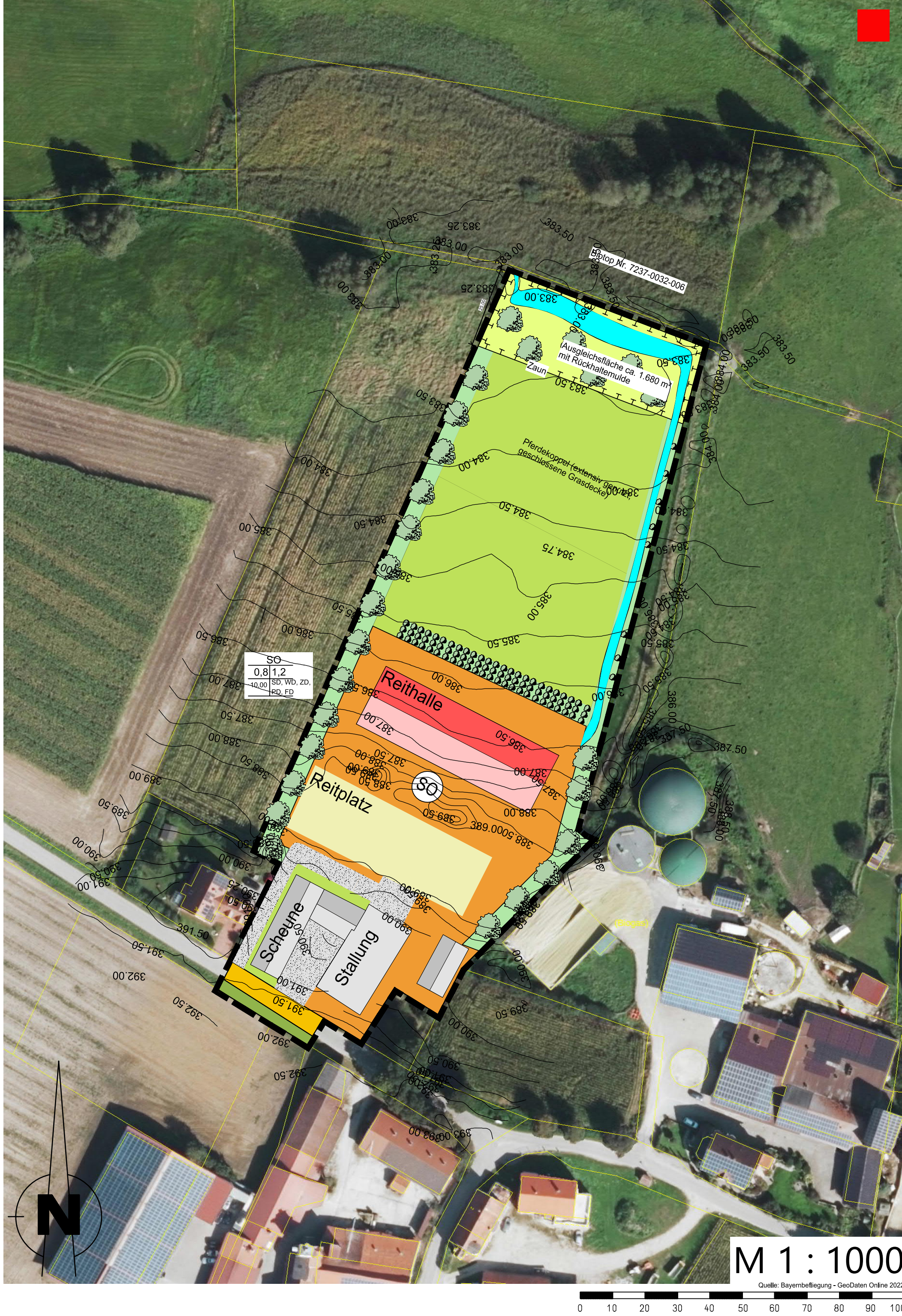


Bebauungs- und Grünordnungsplan

SO Reithalle Aicha



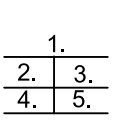
ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Art der Baulichen Nutzung



Sondergebiet mit Zweckbestimmung gem. § 11 BauNVO
- Freizeit und Erholung - Reitsport - Oberflächenbelag Sanddecke

Maß der Baulichen Nutzung



Baugrenzen

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Verkehrsflächen



öffentliche Straßenverkehrsfläche

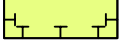


priv. Erschließungsfläche

Grünflächen



Ausgleichsfläche - Schilfbewuchs durch Sukzession



Erlen-/ und Weidenpflanzung



Randeingrünung



priv. Grünfläche - Pferdekoppel



öffentl. Grünfläche - Straßenbegleitgrün



Baum, zu pflanzen

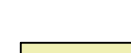


Entwässerung- / und Rückhalteumule

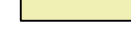
sonstige Planzeichen



Gebäude



Reitplatz - Oberflächenbelag Grasdecke

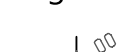


Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Plangrundlagen



bestehende Flurstücksgrenzen



Höhenlinien



Gebäude Bestand

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Sondergebiet nach § 11 BauNVO Freizeit und Erholung mit der Zweckbestimmung Reitsport
Im Sondergebiet sind nur solche Anlagen und Einrichtungen zulässig, die der Unterbringung und der Pflege von Pferden, dem Reitsport, sowie dem vorübergehenden Aufenthalt von Reitern dienen.
Zulässig sind folgende Nutzungen:
- Reithalle und Bewegungshalle für Pferde
- Stallungen
- Reitplatz
- Lagergebäude für Maschinen und Futtermittel
- Düngstätte

2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Zulässige Grund-/ Geschossfläche

Grundflächenzahl (GRZ) : max. 0,8
Geschossflächenzahl (GFZ) : max. 1,2

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlage wird als Höchstgrenze festgesetzt. Das Maß gilt ab unverändertem, derzeitigem Geländeneiveau bis zu den äußeren Schnittlinien der Dachhaut bzw. dem höchsten Punkt der Oberkante der baulichen Anlage. Für das Sondergebiet wird eine maximale Traufhöhe von 10,00 m festgesetzt.

3 BAUWEISE

Im gesamten Baugebiet gilt die abweichende Bauweise.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Dachform: Satteldach (SD) / Pultdach (PD) / Flachdach (FD)
Walmdach (WD) / Zelt Dach (ZD)

Dachneigung: max. 45°

Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine in rot, rotbraun oder anthrazit - grau bei PD/FD sind auch Blechdeckung in Kupfer/Titanzink/Edelstahl sowie ein begrüntes Dach zulässig.

Dachüberstand: Ortsgang und Traufe max. 0,60 m; bei FD unzulässig.

4.2 Private Verkehrsflächen

4.2.1 Stauraum

Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindestens 5,0 m freigehalten werden. Der Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden. Eine Anrechnung des Stauraumes als Stellplatz vor Garagen ist unzulässig.

4.2.2 Stellplätze

Stellplätze für Kraftfahrzeuge können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden.

4.2.3 Anzahl der Stellplätze

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der aktuell gültigen Ortsgestaltungssatzung des Marktes Siegenburg.

4.3 Abstandsflächen

Bei der Errichtung von Gebäuden wird für die Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet.
Maßgebend für die Ermittlung der Abstandsflächen ist die natürliche Geländeoberfläche.

4.4 Einfriedungen

Art und Ausführung: straßenseitige Begrenzung: Holzlattenzaun, Metallzaun
seitliche und rückwärtige Begrenzung: massive Konstruktionen in Mauerwerk / Stahlbeton sind unzulässig

Zaunhöhe:

straßenseitige Begrenzung: max. 1,6 m mit 15cm Abstand zur Geländeoberfläche
seitliche und rückwärtige Begrenzung: max. 2,0 m mit 15cm Abstand zur Geländeoberfläche (Kleintierdurchlässig)
unzulässig

4.5 Gestaltung des Geländes

Im gesamten Baugebiet sind Abgrabungen / Aufschüttungen bis max. 2,0 m zulässig. Ein direktes Aneinanderreihen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden. Stützmauern entlang Grundstücksgrenzen sind unzulässig.

4.6 Niederschlagswasser

Auf den privaten Grundstücksflächen sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferanlagen zur Sammlung und ggfs. zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in Form von Mulden, Zisternen oder Rigolen bereitzustellen (dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung). Ein Nachweis der Dimensionierung hat auf Ebene der nachgeordneten Verfahren über einen Entwässerungsplan zu erfolgen.

GRÜNORDNUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

5 STELLPLÄTZE UND ZUFahrTEN

Stellplätze, Stauräume und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (rasenverfügtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen, Porenpflaster u.ä.).

6 PFLANZMAßNAHMEN

6.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf Privatgrundstücken
Entlang der Ortsränder sind an den im Plan dargestellten Bereichen zur Ortsrandeingrünung Gehölzgruppen aus Sträuchern und Bäumen der Artenlisten oder Obstbäume (Hochstamm) zu pflanzen.

7 PFLANZ- UND SAATARBEITEN

Pflanz- und Saatarbeiten sind in der nach der Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans auszuführen.

8 FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH / FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN

Im Zuge der Eingabeplanung ist ein Freiflächengestaltungsplan miteinzureichen.

9 AUSGLEICHsFLÄCHE

Der erforderliche Ausgleichsbedarf von 1.680 m² wird im Norden der Ausgleichsfläche auf Fl. Nr. 382, Gmk. Tollbach erbracht.
Maßnahmen: Erlen- und Weidenpflanzung, Bewuchs mit Schilf durch Sukzession aus dem angrenzenden Schilfbestand.

10 ARTENLISTEN

Hinweis:

Für die Bepflanzung darf nur autochthones Pflanzgut (Herkunftsregion 6.1 Alpenvorland = aut-09.00 EAB) verwendet werden. Der Nachweis der Herkunft ist zu erbringen.
Die zu pflanzenden Gehölze sind artgerecht zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind in der ersten Pflanzperiode nach dem Ausfall nachzupflanzen, wobei die Nachpflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben.
Im Bereich der Ausgleichsfläche dürfen nur Alnus glutinosa (70 %) und Salix alba gepflanzt werden

10.1 Gehölze 1. Ordnung

Mindestqualitäten: H. 3 x v, m. B. 8, StU 18-20
Acer platanoides Spitz- Ahorn
Quercus robur Stiel-Eiche
Tilia cordata Winter-Linde
Betula pendula Hängebirke
Alnus glutinosa Schwarzerle
Salix alba Silberweide

10.2 Gehölze 2. Ordnung

Mindestqualitäten: H. 3 x v, m. B. 8, 14-16
oder v. Hei. o. B. / m. B. 125/150cm
Acer campestre Spitz- Ahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Malus sylvestris Wildapfel
Prunus avium Vogel-Kirsche

10.3 Sträucher

Mindestqualitäten: v. Str. mind. 3-4 Triebe, 60/100
Sträucher in Gruppen von 5 bis 7 Stück pflanzen.
Pflanzabstand 150 x 150 cm

Cornus sanguinea Hartriegel
Corylus avellana Haselnuss
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Gemeine Heckenkirsche
Rosa canina Hundsrose
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball
Salix caprea Sal Weide
Salix cinerea Asch Weide
Salix viminalis Flecht Weide

TEXTLICHE HINWEISE

1 BODENSCHUTZ

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (max. 3,0 m Basistiefe, 1,0 m Kronenbreite) zu lagern. Die Oberbodenlager sind bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit tief wurzelnden, winterharten und wasserzehrenden Pflanzen (z.B. Luzerne, Waldstauden-Segge, Lupine) als Gründüngung anzubauen; eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit-Verwertung von Bodenmaterial) sind zu beachten.

2 DENKMALSchUTZ

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Kelheim bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 7 Abs. 1 und Art 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG wird hingewiesen.

3 NACHBARSCHAFTSRECHT / GRENZABSTÄNDE

Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBG Art 47 bis 50 zu beachten und zu benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:
- 0,50 m für Gehölze bis 2 m Wuchshöhe
- 2,00 m für Gehölze höher als 2 m Wuchshöhe
- 4,00 m zu landwirtschaftlich genutzten Flächen für Gehölze höher als 2 m Wuchshöhe

4 LAND - UND FORSTWIRTSCHAFT

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße Bewirtschaftung ihrer Felder zugesichert. Im Baugebiet ist auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung mit zeitweiligen Einschränkungen durch Geruchs- Staub- und Lärmimmissionen zu rechnen. Bei der Bepflanzung sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Die Zufahrt zu land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen muss auch für größere Maschinen ungehindert möglich sein. Kurzzeitige Behinderungen während der Bauzeit sind mit den betroffenen Landwirten abzustimmen.

5 GRUNDWASSERSCHUTZ

Sofern Grundwasser anstehst sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG ist zu beachten.
Für eine schadlose Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

6 NIEDERSCHLAGSWASSER

Gemäß der im Bebauungsplan verankerten Festsetzung zur Rückhaltung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser, sind auf den privaten Grundstücksflächen ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferanlagen zur Sammlung und ggfs. zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers bereitzustellen.
Diese dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung sollte vorzugsweise über eine offene Versickerung mittels breitflächiger Versickerung über die belebte Bodenzone auf dem eigenen Grundstück bzw. in den jeweiligen Pflanzflächen oder über Rückhalte- bzw. Sickereinrichtungen (z. B. Mulden, Zisternen oder Rigolen) stattfinden. Im Bereich des Plangebietes ist eine Versickerung aufgrund des lehmigen Bodens nicht umsetzbar. Zur Niederschlagswasserbeseitigung wird ein Entwässerungsgraben im östlichen Rand des Grundstückes geplant. Dieser endet in einer Rückhalteumule. Das Wasser wird gedrosselt in den Perkbach geleitet. Bei Starkregen oder Schneeschmelze kann es zu wild abfließendem Niederschlagswasser kommen. Dies darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

7 LEUCHTMITTEL

Die Verwendung natriumbedampfter Leuchtmittel zum Schutz der Insekten wird empfohlen.

8 VER- UND ENTsORGUNGSLEITUNGEN

Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ist zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen ein Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Abstand von 1,5 m ausreichend.

9 ABFALLRECHT

Größe, Zahl und Art der Abfallbehälter richtet sich nach den Bestimmungen der jeweils geltenden Satzung. Kann der angefallene Müll nicht direkt durch die Müllfahrzeuge abgeholt werden, muss von den Abfallbesitzern dieser zum nächsten anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden. Auf § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften (BGV C 27) wird verwiesen.

10 HINWEISE DER DEUTSCHEN TELEKOM

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten.

11 IMMISSIONSSCHUTZ

Bei Abweichungen, Änderungen oder Erweiterungen der Planung und/ oder Nutzungsänderungen und Neugenehmigungen soll von der zuständigen Genehmigungsbehörde die Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens angefordert werden. Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschentwicklung durch die geplanten Anlagen zu keinen unzulässigen anlagenbedingten Lärmimmissionen führt. Dazu sind die Beurteilungspegel unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien zu ermitteln und unter Berücksichtigung der Summenwirkung der Geräusche sämtlicher anlagenbezogener Emittenten vergleichend mit den jeweils geltenden Immissionsrichtwerten der TA Lärm zu bewerten.
Bei Änderungen, die kein relevantes lärmschutzfachliches Konfliktpotenzial besitzen, kann nach Ermessen des Sachgebiets Technischer Umweltschutz / Immissionsschutz der zuständigen Genehmigungsbehörde von der Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens abgesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom ____ die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ____ ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ____ wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ____ bis ____ beteiligt.
- Der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ____ wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ____ bis ____ öffentlich ausgelegt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.12.2025 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ bis ____ öffentlich ausgelegt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.12.2025 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ bis ____ öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Siegenburg hat mit Beschluss des Bauausschusses vom ____ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ____ als Satzung beschlossen.

Siegenburg, den ____

Dr. Johann Bergermeier

1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ____ gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Siegenburg, den ____

Dr. Johann Bergermeier

1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLANS MIT GRÜNORDNUNGSPLAN „SO REITHALLE AICHA “

GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

FASSUNG VOM ____

PRÄAMBEL:
Der Markt Siegenburg erlässt gemäß des § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 294) m.W.v. 01.01.2024 Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in 3 in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (BGBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist. Der Baunutzungsverordnung (BaunVO) 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. Art. 21 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 798, BayRS 2020-1-14) die zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 58) geändert worden ist und der Planzeichenverordnung (PlanZv), vom 18. 12.1990 (BGBl. 1991 I S. 50) die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, den Bebauungsplans mit Grünordnungsplan "SO Reithalle Aicha" als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom ____ und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2 Bestandteile dieser Satzung
Bebauungsplan mit 1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:500 und 2. textlichen Festsetzungen, textlichen Hinweisen und den Verfahrensvermerken.

§ 3 Inkrafttreten
Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.



Ingenieurbüro Martin Huber
Dipl. Ing. für Bauwesen
Regensburger Straße 24, 84048 Mainburg
Tel. 08751 / 86 80 0, Fax: 08751 / 86 80 80, E-Mail: info@ing-huber.com

Herr Fröschl

Mainburg, ____ / JH

Pj.Nr.: 2025-182/BBP-VOR-ENTWURF