



## Schriftliche Festsetzungen

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Odenheimer Weg – Pferdehaltung“,  
Stadt Kraichtal, Stadtteil Landshausen

### A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

Auf den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellten Bauflächen sind bauliche Anlagen, die dem Betrieb eines Reiterhofes dienen, gemäß der Darstellung im Vorhabenplan zulässig.

Die Anzahl der im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu haltenden Pferde wird auf fünfzehn begrenzt.

Die Zulässigkeit von Stallungen für die Pferde in Form von „Weidehütten“ beschränkt sich auf die überbaubaren Grundstücksflächen auf dem Flurstück Nr. 5540.

Auf dem Grundstück Flurstück Nr. 5547 sind zulässig :

- ein überdachter Reitplatz in der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellten Größe
- die für den Betrieb des Reiterhofes erforderlichen Werkstätten
- bis zu zwei Pferdeboxen für erkrankte Tiere
- bis zu zwei Wohneinheiten
- überdachte PKW-Stellplätze gemäß der Darstellung im zeichnerischen Teil
- Gebäude für die Lagerung der mit einem Reiterhof in Verbindung stehenden landwirtschaftlichen Erzeugnisse

#### 2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1. sowie § 9 (3) BauGB)

Die auf dem Grundstück Flurstück Nr. 5540 maximal zulässigen Gebäudehöhen sind dem Vorhabenplan zu entnehmen.

Für das Flurstück Nr. 5547 setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht zu überschreitende Traufhöhen fest. Diese sind definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der äußeren Dachhaut. Die Höhengabe erfolgt in ...m, gemessen über Normalhöhenull.

### **3. Stellplätze und ihre Zufahrten (§ 9 (1) 4. BauGB)**

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich auf den hierfür ausgewiesenen Flächen zugelassen.

### **4. Private Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)**

Auf den privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Bodenbefestigungen und Versiegelungen unzulässig. Sie sind als Pferdekoppel bzw. als extensiv zu pflegende Grünfläche auszubilden. Erforderliche Einfriedigungen sind in transparenter Form oder als Weidezäune auszubilden.

### **5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – „CEF-Maßnahmen“ (§ 9 (1) 20. BauGB)**

#### **5.1. „CEF-Maßnahmen“**

Als Ersatz für möglicherweise „entwertete Bruthabitate“ sind folgende Nisthilfen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes anzubringen und dauerhaft zu erhalten :

➤ für Haussperlinge

- 3 x Nistkasten Flugloch 30 x 45 mm (z. B. Schwegler 2GR oval),  
geeignet für Haussperlinge und andere kleine Höhlenbrüter

oder alternativ

- 1 x Sperlingskoloniekasten (z. B. Schwegler 1SP),  
geeignet für Haus- und Feldsperlinge

➤ bei Fällungen von Bäumen über 30 cm Stammdurchmesser

Bei Fällungen von Bäumen mit dem o. g. Stammdurchmesser ist für Höhlen- und Nischenbrüter jeweils ein Nistkasten folgender Typen vorzusehen :

- Nistkasten Flugloch 27 mm (z. B. Schwegler 2GR Dreiloch),  
geeignet für Blaumeisen

oder

- Nistkasten Flugloch 30 x 45 mm (z. B. Schwegler 2GR oval),  
geeignet für Feld- und Haussperlinge sowie Kohl- und ggf. Blaumeisen

oder

- Nischenbrüterkasten (z. B. Schwegler 1N),  
geeignet für Rotkehlchen, Feld- und Haussperlinge

Zusätzlich ist ein Nistkorb aus Weidegeflecht mit Einstreu (z. B. Schwegler Typ d = 40 cm) in einem Obstbaum für Waldohreulen anzubringen

#### **5.2. Einfriedigungen**

Einfriedigungen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m sind transparent zu gestalten bzw. in Form von Hecken aus heimischen Arten (siehe Artenverwendungsliste der „Schriftliche Festsetzungen“) auszubilden. Mauern, geschlossene Holz- und Metallzäune, aber auch Gabionen, sind als Einfriedigungen (höher/gleich 0,80 m) nicht zugelassen.

Einfriedigungen müssen zur Oberkante des zukünftigen Geländes einen Mindestabstand von 5 cm einhalten (Durchlässigkeit für Kleintiere).

### **5.3. Externe Ausgleichs-Maßnahmen**

Die im Grünordnungsplan aufgeführten Ausgleichs-Maßnahmen auf der Fläche des Flurstückes Nr. 9944 sind den privaten Bauflächen (dem Reiterhofgelände) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Odenheimer Weg – Pferdehaltung“ gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB zuzuordnen. Sie sind entsprechend der Darstellung des Grünordnungsplanes anzulegen bzw. zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Auf dem Flurstück Nr. 9944 sind standortfremde Gehölze zu entfernen und durch die Anpflanzung von standortgerechten Gehölzen ein Feldgehölz zu entwickeln und die Fläche somit aufzuwerten. Entsprechende Hinweise zur Entwicklung und Pflege sind dem Umweltbericht und Grünordnungsplan zu entnehmen.

## **6. Pflanzgebot und Pflanzbindung (§ 9 (1) 25. a und b BauGB)**

### **6.1. Pflanzgebot (§ 9 (1) 25. a BauGB)**

Auf den mit einem „flächenhaften Pflanzgebot“ belegten Flächen sind heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher gemäß den nachfolgend dargestellten Vorgaben zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Verwendung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig.

#### **6.1.1 Pflanzgebot Nr. 1 (Pfg1)**

Entlang der süd-westlichen sowie der nördlichen und nord-östlichen Planungsgebietsgrenze ist auf privater Grundstücksfläche eine freiwachsende Hecke aus heimischen Gehölzen gemäß der Artenverwendungsliste (siehe Anlage) anzupflanzen.

Pflanzdichte der Sträucher : mindestens 1 Strauch je 3 m<sup>2</sup> Pflanzgebotsfläche.

Zusätzlich ist pro 75 m<sup>2</sup> Pflanzgebotsfläche ein hochstämmiger Laubbaum, Stammumfang mindestens 14-16 cm, gemäß der Darstellung im Vorhabenplan (insgesamt 9 Bäume) zu pflanzen.

Zur L 553 ist mit den Stammmittelpunkten ein Mindestabstand von 7,50 m zum Fahrbahnrand einzuhalten.

#### **6.1.2 Pflanzgebot Nr. 2 (Pfg2)**

Im Süden des Planungsgebietes ist auf privater Grundstücksfläche ein Gebüsch aus heimischen Gehölzen gemäß der Artenverwendungsliste (siehe Anlage) anzupflanzen.

Pflanzdichte der Sträucher : mindestens 1 Strauch je 3 m<sup>2</sup> Pflanzgebotsfläche.

Zusätzlich ist pro 75 m<sup>2</sup> Pflanzgebotsfläche ein hochstämmiger Laubbaum, Stammumfang mindestens 14-16 cm, zu pflanzen (insgesamt 3 Bäume).

#### **6.1.3 Pflanzgebot Nr. 3 (Pfg3)**

Im Süd-Osten des Planungsgebietes ist auf privater Grundstücksfläche eine Hecke aus heimischen Sträuchern gemäß der Artenverwendungsliste (siehe Anlage) anzupflanzen.

Pflanzdichte der Sträucher : mindestens 1 Strauch je 3 m<sup>2</sup> Pflanzgebotsfläche.

### **6.2. Pflanzbindung (§ 9 (1) 25. b BauGB)**

Auf den Flächen, die mit einer Bindung für eine Bepflanzung und der Erhaltung von Sträuchern bzw. Bäumen und Sträuchern nach § 9 (1) 25. b BauGB belegt sind, ist der Vegetationsbestand zu erhalten und zu pflegen.

Abgängige Gehölze sind durch Arten der Artenverwendungsliste (siehe Anlage) zu ersetzen.

## **B Hinweise**

### **1. Empfehlungen zum Artenschutz**

Fällungen/Rodungen von Bäumen und Sträuchern sowie Abriss- und Räumarbeiten von Gartenhütten und Gebäuden sind zur Vermeidung des Tötungsverbotstatbestandes nur außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse/Vögel im Zeitraum vom 20. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

Aktuell sind vor Ort keine Eingriffe in den Zauneidechsen-Lebensraum geplant.

Um Tötungen und Beeinträchtigungen auszuschließen, sind Eingriffe jeglicher Art in die durch Zauneidechsen bewohnten Bereiche grundsätzlich unzulässig, solange keine erfolgreiche Umsiedlung erfolgt ist oder eine Ausnahme des Regierungspräsidiums Karlsruhe vorliegt.

Sollten in absehbarer Zeit Eingriffe geplant sein, so sind allerdings Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum vorgezogenen Ausgleich („CEF-Maßnahmen“) einzuplanen.

### **2. Spezifische Hinweise aus tierschutzrechtlicher Sicht**

Aus tierschutzrechtlicher Sicht sind die baulichen Vorgaben des § 2 Tierschutzgesetz, in Verbindung mit den „Leitlinien zur Beurteilung von Pferdehaltungen unter Tierschutzgesichtspunkten“ des Bundesministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 09.06.2009, grundsätzlich einzuhalten.

In diesem Zusammenhang sind folgende spezifische Hinweise zu beachten :

#### Haltung

Die Boxenfläche für ein einzeln gehaltenes Pferd beträgt  $\geq 2 \times \text{Widerristhöhe}^2$ . Dabei soll die Länge der Boxenschmalseite  $\geq 1,75 \text{ m} \times \text{Widerristhöhe (Wh)}$  und die Türbreite  $\geq 1,20 \text{ m}$  sein.

Bei der Gruppenhaltung ist im Offenlaufstall mit Trennung von Liege- und Fressbereich (Mehrraum-Außenlaufstall mit Auslauf) ein Liegebereich von  $\geq 3 \times \text{Wh}^2/\text{Pferd}$  einzurichten. Jeder Durchgang muss entweder so schmal sein, dass nur ein Pferd hindurchgehen kann (0,80 m bis 0,90 m), oder so groß bemessen sein, dass zwei Pferde problemlos aneinander vorbeigehen können ( $\geq 1,80 \text{ m}$ ). Die Auslauffläche beträgt für zwei Pferde  $\geq 150 \text{ m}^2$  und für jedes Pferd zusätzlich  $40 \text{ m}^2$ .

Für die Außenzaun-Ausführung sollte eine Zaunhöhe über Grund von  $0,75 \times \text{Wh}$  eingehalten werden.

#### Einrichtung

Alle Bauteile und Einrichtungs-Gegenstände sind so zu gestalten, dass sich Pferde nicht festklemmen oder an scharfen oder hervorstehenden Teilen verletzen können.

Leuchten, Elektroleitungen und -anschlüsse dürfen sich nur in gesichertem Zustand in Reichweite der Pferde befinden. Alle Metallteile müssen geerdet sein.

#### Fütterungs-Einrichtung

Die Trennwandhöhe der Fressstände sollte  $1,3 \times \text{Wh}$  nicht unterschreiten. Im unteren Bereich sollten die Fressstände vollständig geschlossen sein, um Verletzungen zu vermeiden.

Bei den Trennwänden ist eine seitliche Transparenz (Sichtschlitze) zwischen den Trennwänden erforderlich, ohne dass gegenseitiges Beißen oder Schlagen der Pferde möglich ist.

Bei der Verwendung von Raufen ist besonders darauf zu achten, dass die Pferde nicht hineinsteigen oder mit den Hufen durch die Stäbe schlagen und hängen bleiben können. Daher gilt ein Stababstand von Senkrechtstäben für Raufen von  $\leq 5 \text{ cm}$ .

Wandraufen müssen eine physiologische Fresshaltung ermöglichen (Fressbereich unter der Widerristhöhe).

Bei Durchfressgittern gilt ein Stababstand der Senkrechtstäbe von 30 cm bis 35 cm.

Futterkrippen sollten die natürliche Fresshaltung weitgehend ermöglichen.

Empfohlene Höhe der Fressebene  $\leq 0,3 \times Wh$  (maximal  $0,4 \times Wh$ ). Dabei sollten Futterkrippen möglichst in Boxenecken angebracht werden, damit jedes Pferd in Ruhe fressen kann.

#### Tränken

Die empfohlene Höhe des Wasserspiegels bei Tränken richtet sich nach der Größe des Pferdes und sollte bei ca.  $0,3 \times Wh$  liegen.

Außerdem sollten Tränken im Winter frostgeschützt sein.

### **3. Archäologische Denkmalpflege**

Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich einer jungsteinzeitlichen Siedlung, deren Ausdehnung nur vermutet werden kann (Liste Nr. 14, Prüf-Fall).

Vor flächigen Bodeneingriffen müssen archäologische Prospektionen durchgeführt werden (Suchschnitte), anhand derer Ergebnisse entschieden werden kann, ob archäologische Ausgrabungen im Vorfeld der Baumaßnahme erforderlich sind.

### **4. Geologie**

Gemäß der vorliegenden Geodaten befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich von pleistozänen Löss- und holozänen Abschwemmmassen mit einer unbekanntem Mächtigkeit. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden und Quellen des tonigen-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant sein, wird die Erstellung eines hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Von der Einrichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Mulden-Rigolen-Systeme) sollte Abstand genommen werden.

Es wird empfohlen, für das Vorhaben ein objektbezogenes Baugrundgutachten erstellen zu lassen.

Aufgestellt : Sinsheim, 09.06.2017/30.08.2018/25.09.2019 – GI/Ru

STERNEMANN  
UND GLUP   
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER  
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM  
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Ulrich Hintermayer, Bürgermeister

Architekt

## Anlage

### Artenverwendungsliste

#### Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Ulmus minor</i>	Feldulme

#### Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Crataegus monogyna / laevigata</i>	Ein- / Zweigriffliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Echte Hunds-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball