A. VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- **Bayerische Bauordnung (BayBO 2021)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23.12.2022 (GVBl. S. 704)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- **Planzeichenverordnung 1990 - (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Gesetz über Naturschutz und Landpflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG)** vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), (BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)

SO — Sondergebiet (SO)
Zweckbestimmung Gnadenhof
nach § 11 BauNVO - 1.4.2 PlanZV 90

Fläche - Sondergebiet (SO)

Gnadenhof — Nutzung / Zweckbestimmung "Gnadenhof"

zulässig sind Bauten, die dem Betrieb des Gnadenhofes und der Unterbringung der Tiere dienen
(Betriebs-, Wohn- und Verwaltungsgebäude, Gebäude zur Unterbringung von Tieren, Stallungen, Offenstallungen, Lager, Miste, Nebengebäude, sowie Trails und Wiesen / Weiden / Freiflächen)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNV

0,3 — Grundflächenzahl (GRZ)

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO

Baugrenze

O — Offene Bauweise

TH — Traufhöhe <= 6 m

SO 1 - Wohnen — Wohngebäude mit Dachform SD, DN 35-48°
(Wohngebäude und kombinierte Wohn-/Tierhäuser)

SO 2 - Nutzen — Nutzgebäude mit Dachform SD / PD, DN 7-15°
(Nutzgebäude im Sinne von Stallungen, Lager, Nebengebäude etc.)

4. VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB

P — Parkplatz

Straßenbegrenzungslinie

Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen: Einfahrt

5. WASSERFLÄCHEN, FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

RRR-VS — Umgrenzung von Flächen für die Abwasserbeseitigung (Oberflächenwasser):
Zweckbestimmung: Regenrückhaltearum - Versickerung
kleinräumige Rückhalte- oder Versickerungsanlage (Mulden)

6. GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Private Grünfläche

Pflanzgebot: Baum / Strauch

Erhaltung Bestand: Baum / Strauch - GOP 1

GOP 1 - Alter Obstgarten
Dauerhafter Erhalt der vorhandenen Obstbäume (Nr. 19, Nutzungsbeschreibung) – keine Beeinträchtigung während der Bauphase (z.B. Schutzzaun).

GOP 2 – Eingrünung des Gnadenhofs zur freien Landschaft
Eingrünung zur Einbindung in die Landschaft
a) in Richtung Nordosten mit linearer Heckenstruktur:
2-reihige Hecke aus autochthonen Gehölzen (s. Artenliste), 1,5 m Pflanzabstand zwischen den Reihen und 1,5 m in den Reihen
b) in Richtung Nordwesten mit Baumreihe als raumbildende Elemente.

GOP 3 - Weide / Koppel
Schonende Weide-Koppelnutzung zum Erhalt der Wiese durch extensive Pflege der Weidefläche – 1. Mahd nach dem 31.05.

7. PLANUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden (ökologische Ausgleichsflächen)

GOP 4 - Anlage einer Streuobstwiese / Ausgleichsfläche A
Neuanlage einer Streuobstwiese mit Obst-Hochstämmen (mind. 35 Stück, Pflanzabstand mind. 10 – 12m) und Ansaat einer Extensivwiese aus autochthonem Saatgut (UG 19, Bayerischer Oberpfälzer Wald).
Mahdregime, wenn möglich mit Messermähwerk (Schnitthöhe: 8 cm): In den ersten 3 Jahren 3-schürige Mahd zum Abbau der Nährstoffe, danach 1. Schnitt ab 15.06. und 2. Schnitt im Herbst, jeweils mit Abfuhr des Mähgutes. Das Mähgut kann zu Futterzwecken verwendet werden – nie mulchen!
Alternative zur Ansaat bei Lieferengpässen: Es kann auch ein Mähgutübertragungsverfahren (frisches Mahdgut, Heudrusch) in Absprache mit UNB durchgeführt werden.
Düngung und die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig - eine Baumscheibendüngung ist zulässig.
Alternativ ist eine kurzzeitige Beweidung mit Schafen, Pferden usw. ab dem 01. Juli möglich, die Obstbäume müssen jedoch dementsprechend vor Verbiss geschützt werden.
Strukturanreicherung mit Stein- und Totholzhaufen.

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches nach § 9 Abs. 7, § 30 BauGB - 15.13 PlanZV 90

Gebäude des Gnadenhofes / Konzept:
vorgeschlagener Standort innerhalb der Baulinie

Einrichtungen der Freigehege:
vorgeschlagener Standort ohne Bindungswirkung

9. LAGE, HÖHENLAGE

Die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind generell einzuhalten. Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

Das Gelände darf durch Abgrabungen oder Aufschüttungen nur bis zu einem Höhenunterschied von max. +/- 1,50 m verändert werden. Größere Abgrabungen oder Aufschüttungen sind nur in dem durch den reinen Baukörper erforderlichen Umfang zulässig und bei Baueingabe exakt darzustellen. Zur Abstützung von Böschungen werden Naturstein-Trockenmauern empfohlen.

10. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Parkplatz:
Wasserdurchlässige Befestigung des Parkplatzes (keine / minimale Versiegelung)

11. NIEDERSCHLAGSWASSER / SOLARENERGIE

Niederschlagswasser
Grundsätzlich wird aus ökologischer Sicht empfohlen, gesammeltes unverschmutztes Niederschlagswasser in Zisternen zu speichern und als Brauch- oder Gießwasser zu nutzen.
Das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser / in Gewässer bedarf der Erlaubnis, wenn die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) oder in das Grundwasser (TRENGW) nicht eingehalten werden.

Selbstschutz der Bauherren vor Oberflächenwasser
Bei der Planung der Gebäude sowie der Außenanlagengestaltung sollte auf eine sichere Ableitung des Oberflächenwassers geachtet werden (Gefälle vom Gebäude zur Grundstücksfläche, Entwässerungseinrichtungen, etc.).

Solarenergie
Die Nutzung von Solarenergie wird grundsätzlich empfohlen und für sinnvoll erachtet. Solarkollektoren sind bei nach Süden geneigten Steildächern sinnvoll. Solarplatten sollen gut proportioniert auf den Haupt- bzw. Garagendachflächen untergebracht werden.

12. NUTZUNGSBESCHREIBUNG

Bestand:
1 Wohnhaus -> Verwaltung, Ausstellung, Information, Lager
2 Scheune -> Unterstellen, Lager; Anbau: Wildschweingehege
3 Garage -> Unterstellen
4 Gartenhaus -> Lager / ggf. Ersatzbau

Neubau:
5 Wohnhaus mit Hunde- und Katzenhaus: Massivbauweise
EG: Mitarbeiterwohnung und Hundehaus
OG: Mitarbeiterwohnung und Katzenhaus
Maße: ca. 22m x 12m, EG + OG mit SD (H Traufe 3m + H Giebel 10m)
6 Gefügelhaus + Hühnerhaus + Taubenvoliere + Taubenhaus: Holzbauweise
Maße Gefügelhaus: ca. 4m x 4m, mit PD (H Traufe 2,00m + H First 2,50m)
Maße Hühnerhaus: ca. 4m x 4m, mit PD (H Traufe 2,00m + H First 2,50m)
Maße Taubenvoliere: ca. 4m x 16m, mit PD (H 3,50m)
Maße Taubenhaus: ca. 4m x 4m, mit PD (H Traufe 3,00m + H First 3,50m)
7 Heu- und Strohlager: Stahl-Holzbauweise
Maße: ca. 20m x 10m, EG + OG mit PD (H Traufe 4m + H First 5m)
8 Mistplatz: Stahl-Holzbauweise
Maße: ca. 20m x 10m, EG + OG mit PD (H Traufe 4m + H First 5m)
9 Stallgebäude mit Futterkammer: Holzbauweise
Maße: ca. 25m x 11m, EG + OG mit SD (H Traufe 2,50m + H Giebel 3,30m)
10 Stallgebäude mit Futterkammer: Holzbauweise
Maße: ca. 25m x 11m, EG + OG mit SD (H Traufe 2,50m + H Giebel 3,30m)
11 Stallgebäude mit Futterkammer: Holzbauweise
Maße: ca. 37m x 11m, EG + OG mit SD (H Traufe 3m + H Giebel 9m)
12 Wohnstallhaus: Kuhstall und Wohnbauweise
EG: Kuhstall, Futterkammer, Heizraum, sanitäre Anlagen (barrierefrei), Treppe
OG: Mitarbeiterwohnung, Mitarbeiteraufenthaltsraum, Mitarbeiterumkleide mit DU/WC, Informationsraum
Maße: ca. 25m x 11m, EG mit SD (H Traufe 2,50m + H First 3,30m)
13 Schafe- und Ziegenhaus: Stahlbauweise
Maße: ca. 12m x 10m, EG mit SD (H Traufe 2,50m + H Giebel 3,30m)
14 Überdachter Futterplatz: Holzbauweise, Punktfundamente, unbefestigter Boden
15 Carport für 4 Mitarbeiter: Holzbauweise
Maße: ca. 12m x 6m, mit PD (H Traufe 2,50m + H First 3,30m)
16 Imbiss- und Infostand: Holzbauweise
Maße: ca. 4m x 4m, mit SD/ZD (H First 4m)
17 Freifläche Wildschweingehege (im Anbau Scheune – 2)
18 Katzenfreigehege
19 Garten mit Obstbäumen (Bestand)
20 Wasch- und Putzplatz: befestigte Oberfläche, überdacht
21 Parkplatz: Schotterrasen
22 Regenrückhalteteich (Bestand)
23 Löschwasserteich, Regenrückhalteteich (z.T. Bestand)
24 Regenrückhalteteich
25 Weide

13. PFLANZENLISTE

Pflanzenliste für Bäume (Autochthones Pflanzgut):

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Vogelkirsche	Prunus avium
Stieleiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Eberesche	Sorbus aucuparia

Pflanzenliste für Hecke (Autochthones Pflanzgut):

Vogel-Kirsche	Prunus avium
Haselnuss	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Weißdorn	Crataegus monogyna
Holunder	Sambucus nigra
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Pflanzabstand: 1,50 m x 1,50 m

Pflanzenliste (Auswahl) für Obstbäume (Hochstamm):

1. Birnen:
Gute Graue, Bunte Julibirne, Clapps Liebling, Römische Schmalzbirne, Schweizer Wasserbirne, Ulmer Butterbirne, Mollebusch, Stuttgarter Gaishirtle, Vereinsdechantsbirne, Bayerische Weinbirne
2. Äpfel:
Berner Rosenapfel, Ingrid Marie, Graue Herbstrenette, Gewürzluiken, Weißer Winterglockenapfel, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Welschisner, Graue Renette, Gravensteiner, Danziger Kantapfel, Kaiser Wilhelm
3. Walnüsse:
Jupiter, Walnuss Sämling
4. Kirschen:
Burlat, Büttners Rote Knorpelk., Gr. Prinzessinkirsche, Gr. Schwarze Knorpelk.
Kassins Frühe
5. Pflaumen:
Fränkische Hauszwetschge, Anna Späth, Bühler Frühzwetschge, Althanns Reneklode, Spilling, Große grüne Reneclaude, Löhrpflaume, Mirabelle aus Metz, Mirabelle von Nancy.

Pflanzabstand der Hochstämme von mind. 10 – 12 m.

Bestellmöglichkeit: Obstbaumschule J. Schmitt, Baiersdorfer Str. 22, 91099 Poxdorf, www.obstbaumschmitt.de

B. HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Gebäudebestand
Wohngebäude
Nebengebäude

2.. Grundstücksgrenzen
bestehende Grundstücksgrenze
191 Flurnummer Grundstück
Grenzstein / Grenzpunkt / Grenznagel / Meiselzeichen

3.. Höhenlinien
350 Höhenlinie mit Höhenangabe in müNN (nachrichtliche Übernahme der 5000er Höhenschichtlinienkarte des Landesvermessungsamtes)

4. Masszahlen
25.00 Masszahlen / Verbindliche Bemaßung

5. Leitungen / Leitungstrassen

Die eingetragenen Leitungstrassen können von der tatsächlichen örtlichen Lage abweichen. Deshalb sind vom jeweiligen Bauwerber vor Planungs- und Baubeginn exakte Angaben beim entsprechenden Versorgungsträger einzuholen. Eine örtliche Einweisung durch den entsprechenden Versorgungsträger muß erfolgen !
Die Bauverbotszonen / Schutzzonen dürfen nicht überbaut werden !

6. Denkmalschutz / Bodendenkmalschutz

Im Bereich der Planung sind keine archäologischen oder baulichen Denkmäler bekannt. Eventuell bei Erdarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 DSchG der Mitteilungspflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die zuständige Kreisarchäologie.
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 die 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.

7. Emissionen aus der Landwirtschaft

Auf Emissionen aus der Landwirtschaft im Allgemeinen, auf Beeinträchtigungen durch Staub, Lärm, Gerüche, etc. aus der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen und der landwirtschaftlichen Tierhaltung wird hingewiesen.
Während der Erntezeit ist mit Lärm durch Fahrzeuge in den Abend-, Nacht- und Feiertagsstunden zu rechnen.

8. Hinweise zum Bergbau

Werden Hinweise auf alten Bergbau angetroffen, ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

9. Hinweise zum Bodenschutz

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Insbesondere sind Mutterboden und kulturfähiger Unterboden zu separieren und jeweils getrennt zu lagern und zu verwerten.

10. Hinweise zu Vorsorgemaßnahmen infolge Starkregen

Um Schäden infolge von Starkregenereignissen zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschoss dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarversicherung wird empfohlen. Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegenden Räumen sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß den allgemeinen Regeln der Technik vorzusehen.

C. VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat von Speichersdorf hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "SO Gnadenhof - Weißenreuth" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden:

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

Billigungsbeschluss:

Der Gemeinderat von Speichersdorf hat in der Sitzung vom ..... den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und beschlossen, die Beteiligung der Behörden und Bürger durchzuführen.

Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Speichersdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "SO Gnadenhof - Weißenreuth" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Speichersdorf, den _____ _____
Bürgermeister

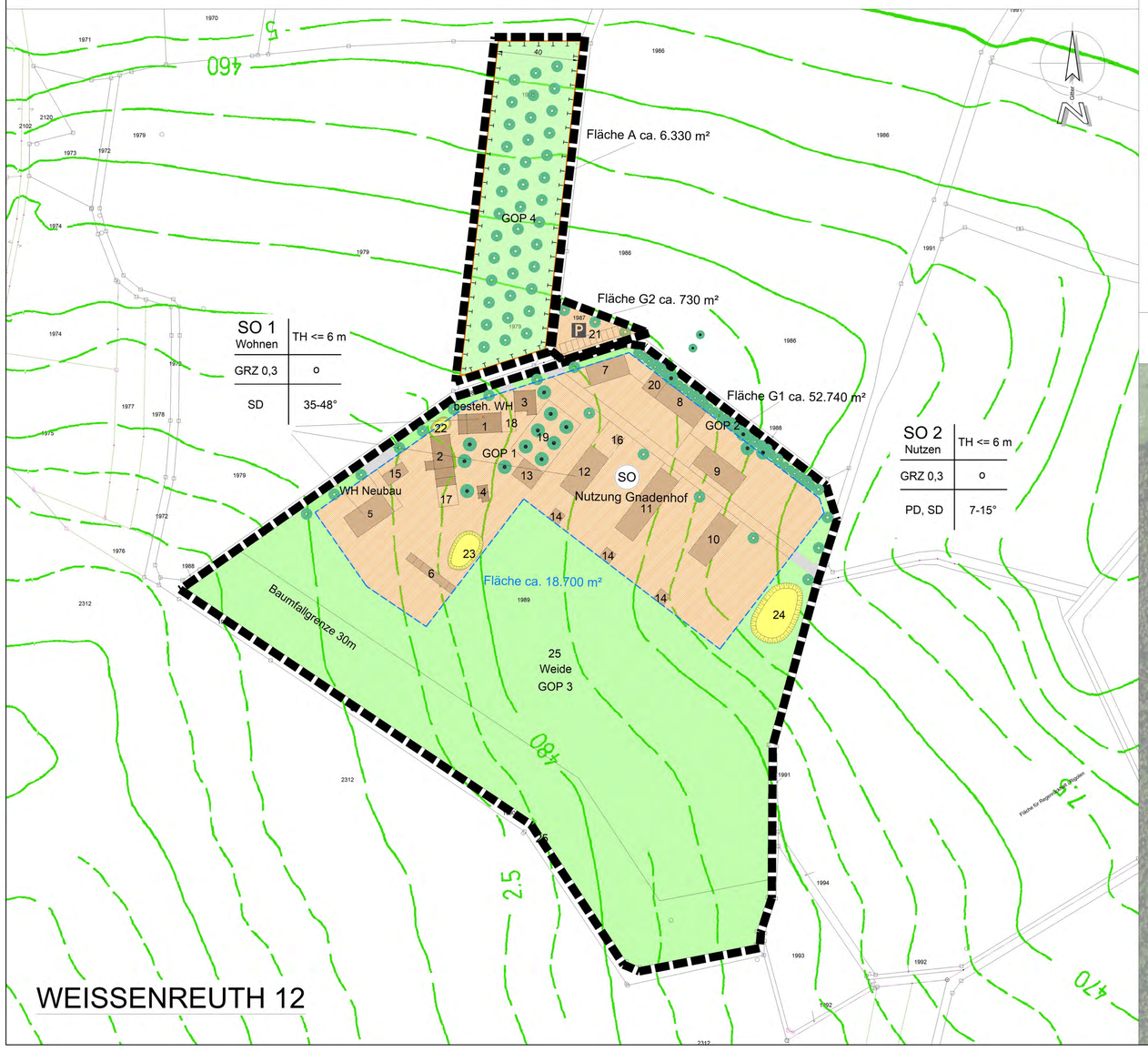
Inkraftsetzung:

Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "SO Gnadenhof - Weißenreuth" wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan "SO Gnadenhof - Weißenreuth" wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ab _____ zu jedermanns Einsicht bei der Gemeindeverwaltung bereitgehalten. Die Einsicht ist während der Dienstzeiten möglich.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "SO Gnadenhof - Weißenreuth" ist damit in Kraft getreten.

Speichersdorf, den _____ _____
Bürgermeister

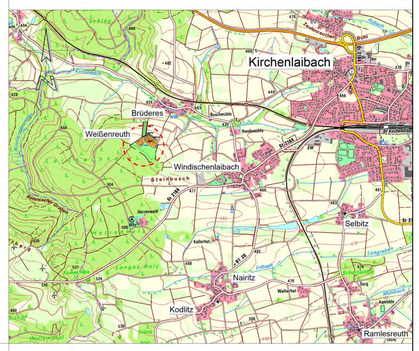
LAGEPLAN

M 1:1.000



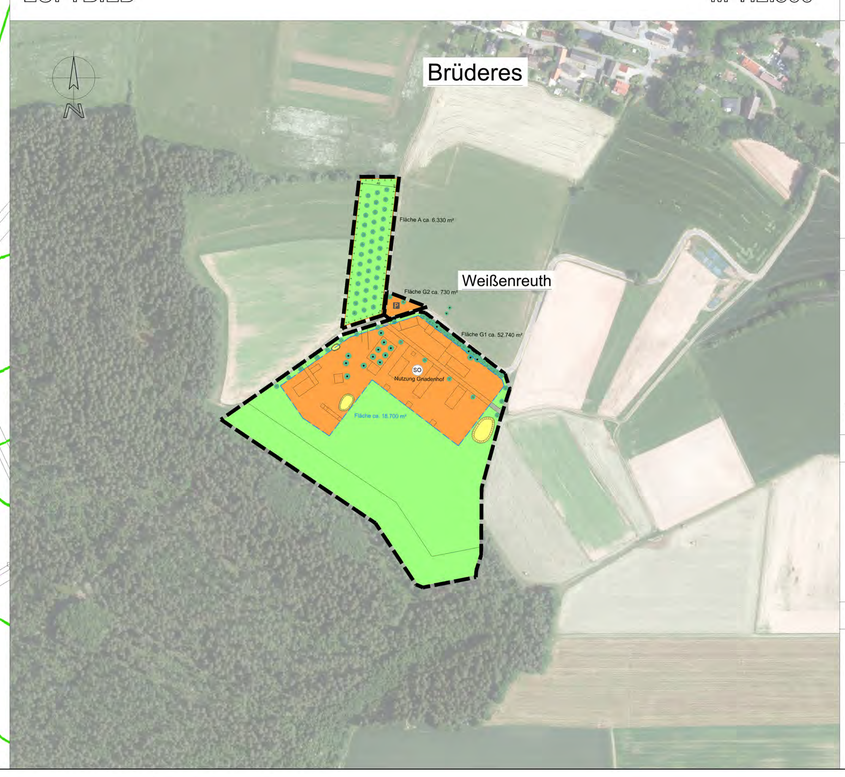
ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M 1:20.000



LUFTBILD

M 1:2.500



PLANDATEN / PLANSTAND

Allgemein: Der Plan ist zur genauen Maßentnahme nur bedingt geeignet.
Ver- und Entsorgungsleitungen siehe gesonderte Planungen !
Kartengrundlage auf Basis der digitalen Flurkarte der Bay. Vermessungsverwaltung mit Datum vom 10.01.2020 - Luftbildgrundlage DOP20 - 01/2020 - Höhenlinien DHK 01/2020

Planstand:

Datum:	*Art / Bemerkungen*
02.05.2023	Vorentwurf
11.07.2023	Vorentwurf
22.01.2024	Vorentwurf

PLAN 1

GEMEINDE SPEICHERSDORF
OT Weißenreuth

M = 1 : 1.000

Vorhabenbezogener
BEBAUUNGSPLAN
Nr. 61
"SO GNADENHOF - WEISSENREUTH"

Aufsteller:

Gemeinde Speichersdorf
Rathausplatz 1

95469 Speichersdorf

Speichersdorf, _____ _____
Datum Unterschrift

Entwurfsverfasser:

A+I Ingenieurbüro GmbH
Architekten + Ingenieure Kromer-Ott
Am Jurablick 10 • 95512 Neudrossenfeld
T: +49 (0) 92 03 - 97399-25 • F: +49 (0) 92 03 - 97399-26
• info@ai-ingenieure.de • www.ai-ingenieure.de

Neudrossenfeld, 22.01.2024
Datum Unterschrift