

# **BEBAUUNGSPLAN NR. 26 PFALZDORF**

## **- REITSPORTZENTRUM -**

### **A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **1. Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- 1.1. Der Geltungsbereich wird in sechs sonstige Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit festgesetzt.
- 1.2. In allen sechs sonstigen Sondergebieten sind ausschließlich Anlagen zulässig, die dem Reitsport, der Schulung und Beherbergung von Kunden und Nutzern des Reitsportzentrums sowie der Haltung, dem Training, der gesundheitsfördernden Therapie und dem Verkauf von Pferden dienen. Einzelhandelsbetriebe sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Reitsportzentrum stehen und deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsflächen unter 800 qm liegt. Darüber hinaus sind Anlagen zur regenerativen Energieerzeugung zulässig – Biogasanlagen sind hiervon ausgeschlossen.
- 1.3. Im SO 1 sind Reithallen sowie überdachte Führ- und Longier hallen für das Training und den Verkauf von Pferden sowie zur Durchführung von Turnieren zulässig. Hinzu kommen Räumlichkeiten zur Verpflegung von Turnier- und Auktionsbesuchern und sonstigen Nutzern und Kunden des Reitsportzentrums inklusive der dazugehörigen Gesellschaftsräume, deren Summe an Nutzflächen unter 250 qm liegt.
- 1.4. Weiterhin enthält das Sondergebiet Nebengebäude zur Unterbringung von Futtermitteln und Maschinen für den Betrieb der Reitsportanlage. Darüber hinaus sind im Sondergebiet die zum Betrieb der Anlage notwendigen Erschließungsflächen, Flächen zur Mistlagerung sowie Stellplätze für Pferdetransporter enthalten.
- 1.5. Im SO 2 sind neben Pferdeställen und Nebengebäuden für die Pferdehaltung die Räume für die Verwaltung des Reitsportzentrums, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie eine Wohnung für den Betriebsinhaber oder den Betriebsleiter zulässig.
- 1.6. Im SO 3 sind Pferdeställe sowie die Wohnungen für das Aufsichts- und Bereitschaftspersonal der Pferde zulässig.
- 1.7. Im SO 4 sind Anlagen zur Aus- und Fortbildung von Kunden und Nutzern des Reitsportzentrums zulässig. Hierzu zählen auch Räumlichkeiten zu deren Beherbergung und Verpflegung sowie die dazugehörigen Gesellschaftsräume sowie die erforderlichen Stellplätze.
- 1.8. Im SO 5 sind Anlagen zur medizinischen und therapeutischen Versorgung und Nachsorge von Pferden zulässig.
- 1.9. Im SO 6 sind ausschließlich Anlagen für den ruhenden Verkehr des Reitsportzentrums zulässig.
- 1.10. Auf den Flächen für Sportanlagen sind Sand- oder Rasenreitplätze für das Training und die Durchführung von Turnieren zulässig. Entsprechend gelten hier die Immissionsrichtwerte des § 2 BImSchG.
- 1.11. Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Koppel dient ausschließlich als eingezäuntes Weideland. Die weitere Grünflächen dient zur Abgrenzung des SO 3 zur Landschaft.
- 1.12. Weitere Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO innerhalb der sonstigen Sondergebiete unzulässig.

## **2. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- 2.1. Im Plangebiet sind die Geländehöhen festgesetzt und eingetragen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind abweichend von den festgesetzten Geländehöhen um bis zu +/- 1,0 m zulässig.
- 2.2. Die maximale Höhe baulicher Anlagen von 12,0 m ist auf die jeweils nächstliegende festgesetzte Geländehöhe bezogen. Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist definiert als maximal zulässige Höhe, gemessen vom tiefstgelegenen Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der fertigen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bei Flachdächern mit der Oberkante der Attika.
- 2.3. Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen kann ausnahmsweise aus betrieblichen Gründen sowie für technische Anlagen geringfügig (max. 1,50 m) überschritten werden, wenn diese mindestens 1,50 m von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurücktreten. Die Gründe sind im Baugenehmigungsverfahren entsprechend nachzuweisen.
- 2.4. Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind auf den Dachflächen zulässig und werden nicht auf die zulässige Höhe baulicher Anlagen angerechnet.
- 2.5. Die Grundflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse sind entsprechend den Einträgen in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzt

## **3. Festsetzungen zur Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- 3.1. In den sonstigen Baugebieten SO 1 bis SO 5 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen von mehr als 50,0 m zulässig.
- 3.2. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

## **4. Festsetzungen zu Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

- 4.1. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.2. Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den dafür festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

Die nachfolgenden Festsetzungen unter Nr. 5 und 6 sind entsprechend den Vorgaben des Landschaftspflegerischen Begleitplanes (Büro Seeling + Kappert, Weeze, August 2016) bezüglich Materialien, Pflanzlisten, Pflanzabstände, Qualitäten und Pflegemaßnahmen umzusetzen und dauerhaft in ihrer Funktion zu erhalten.

## **5. Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- 5.1. Im Bereich der mit der Ziffer M1 gekennzeichneten Flächen sind mehrreihige Feldgehölze aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern anzupflanzen. Alle 20 m (Länge der Pflanzung) sind zusätzlich zu den Heistern ein hochstämmiger Laubbaum vorzusehen.
- 5.2. Im Bereich der mit der Ziffer M2 gekennzeichneten Flächen sind einreihige Hecken aus standortheimischen Sträuchern anzupflanzen.
- 5.3. Im Bereich der mit der Ziffer M4 gekennzeichneten Fläche sind - in Abhängigkeit von der zur Verfügung stehenden Breite der Pflanzfläche - ein- bis mehrreihige Hecken aus standortheimischen Sträuchern anzupflanzen. Alle 15 m (Länge der Pflanzung) sind in den Pflanzflächen ab einer Breite von mindestens 4 m ein hochstämmiger Laubbaum als Überhälter vorzusehen.
- 5.4. Neu angebrachte Beleuchtung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit „fledermausfreundlichen“ Lampen auszustatten. Hierzu sind Lampen im Wellenlängenbereich von 570 nm bis 630 nm, optimal im monochromalen Bereich von 590 nm zu verwenden, die keine Lockwirkung auf Insekten haben. Die Ausrichtung des Lichtkegels ist gezielt, d.h. ohne große Streuung auf den Boden auszurichten. Jegliches direktes Anstrahlen der Maßnahmenflächen mit Gehölzpflanzungen im Randbereich des Plangebietes ist zu vermeiden
- 5.5. Die Aufstellflächen für Anhänger und LKW im Sondergebiet SO1 sind wasserdurchlässig mit Schotterrasen oder Rasenwabensteinen zu befestigen. Die Beläge und der Stellplatzaufbau müssen eine Versickerungsfähigkeit von 270 l/sec und Hektar erfüllen. Dies gilt nicht für die Fahrgassen und Hofflächen. In den anderen Sonderbauflächen sind neu herzustellende Stellplätze für Pkws mit einem wasserdurchlässigen Pflaster (z.B. Drain Pflaster) oder mit einem Pflaster mit einem hohen Fugenanteil zu befestigen. Wasserdurchlässiges Pflaster ist gleichermaßen für die Stellplätze und für die Fahrgassen zu verwenden.
- 5.6. Dachflächen aus den umgeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
- 5.7. Oberboden, der bei der Errichtung der Reitsportanlagen anfällt, ist nach Möglichkeit auf den Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu verwenden sofern sich keine Hinweise auf Verunreinigungen ergeben.

## **6. Festsetzungen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

- 6.1. Zur Sicherung des zu erhaltenden Baumbestandes sind bei der Bautätigkeit im näheren Umfeld der Bäume geeignete Schutz- und Sicherungsmaßnahmen gemäß RAS-LP 4, DIN 18920 und ZTV-Baumpfleger durchzuführen. Dies betrifft sämtliche zu erhaltende Bäume (Einzelbaumfestsetzung und flächige Erhaltungsbindung). Eingriffe im Bereich der Kronentrauffläche der Bäume sind zu vermeiden. Notwendige Arbeiten im Kronentraufbereich sind in Handarbeit auszuführen. Beschädigte Sprosssteile oder freigelegte Wurzeln sind fachgerecht zu behandeln. Die Kronentrauffläche darf weder mit Baumaschinen befahren noch als Lagerplatz genutzt werden.
- 6.2. Gehölze (Bäume und Sträucher) der neu hergestellten Kompensationspflanzung im Randbereich der bisherigen Hofflächen sind vor Beginn der Bautätigkeit in neu geplante Maßnahmenflächen umzupflanzen. Ist dies aufgrund des Witterungsverlaufes nicht möglich, sind die Gehölze in einen Einschlag zu nehmen.

- 6.3. Im Bereich der mit der Ziffer M3 gekennzeichneten Fläche ist der Gehölzbestand an Bäumen zu erhalten. Im Unterwuchs (derzeit meist Thuja) sind Lücken durch die Pflanzung von Hainbuchen (*Carpinus betulus*) und Feld-Ahorn (*Acer campestre*) zu schließen. Die Bäume sind als Heister zu pflanzen, die bis Unten beaset sind. Abgängige Bäume sind durch die Pflanzung von Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Rot-Buche (*Fagus sylvatica*) und Sand-Birke (*Betula pendula*) zu ersetzen.
- 6.4. Gemäß den Darstellungen im Bebauungsplan sind 56 hochstämmige Laubbäume und 11 hochstämmige Obstbäume anzupflanzen. Der genaue Standort ist vor Ort festzulegen.
- 6.5. Die Weißdornhecke am nördlichen Rand der Sonderbaufläche SO6 ist zu erhalten. Sollte die Hecke vergreisen, ist im Bereich der festgesetzten Fläche mit Erhaltungsbindung eine gleichartige Hecke aus heimischen Laubgehölzen (Weißdorn, Hainbuche) anzupflanzen.
- 6.6. Der Kirschbaum in der landwirtschaftlichen Fläche ist so lange wie möglich in seinem schrägen Wuchs zu erhalten. Sollte der Baum - z.B. durch einen Sturmschaden - im Kronenbereich weiter geschädigt werden, ist er durch einen hochstämmigen Obstbaum (Stammumfang 14 - 16 cm) zu ersetzen.

## **7. Festsetzungen für temporär beschränkte Nutzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

- 7.1. Bis zur Realisierung des endgültigen Ausbaustandes sind innerhalb der sonstigen Sondergebiete SO 3, SO 4 und SO 5 Pferdekoppeln und Flächen für Reitsportanlagen vorübergehend zulässig.

Die nachfolgenden Festsetzungen unter Nr. 8 sind entsprechend den Vorgabe des Regenwasserkonzeptes (Büro NAL – Norbert Amberg Landschaftsarchitektur, Duisburg, August 2016) und der Versickerungsuntersuchung (Büro Böcke, Dinslaken, Juli 2016) umzusetzen und dauerhaft in ihrer Funktion zu erhalten.

## **8. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

- 8.1. Das oberflächlich ablaufende Niederschlagswasser aller neu befestigten Flächen ist innerhalb des Plangebietes über die belebte Bodenschicht und/oder in Rigolen zu versickern. Von einer Versickerung grundsätzlich ausgenommen sind Lagerflächen für Stallmist. Diese sind entsprechend der Regeln der Technik zu behandeln.
- 8.2. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über Rigolen oder über die belebte Bodenzone zu versickern.
- 8.3. Das auf den sonstigen befestigten Flächen anfallende schwach belastete Niederschlagswasser ist flächig über (teil-) durchlässige Oberflächen oder seitlich über die zugeordnete belebte Bodenzone (Mulden) abzuleiten und zu versickern.
- 8.4. Die Mulden der abflusswirksamen Flächen N1 bis N3 sind mit flachen Böschungen (max. 1:2) zu erstellen und mit einer Oberbodenandeckung von mind. 10 cm sowie einer Initialeinsaat zu versehen.
- 8.5. Die Mulde der abflusswirksamen Flächen N4 ist mit einer flachen Böschung (max. 1:2) zu erstellen und mit Oberbodenandeckung von mind. 20 cm sowie einer Initialeinsaat zu versehen.

- 8.6. Die erforderlichen Versickerungseinrichtungen von Niederschlagswasser müssen den anerkannten Regeln der Technik entsprechen.
- 8.7. Sofern im Bereich der Versickerungseinrichtungen (Sohlflächen und seitliche Sickerwege) bindige Auffüllböden anstehen, sind diese bis auf den versickerungsfähigen Horizont der gewachsenen Böden abzutragen und gegen Kiessande auszutauschen, die der gem. Gutachten (Büro Dr. Böcke, Dinslaken, Juli 2016) festgestellten Bemessungsdurchlässigkeit ( $K/Bem. = 1,1 \times 10^{-5} \text{ m/s}$ ) entsprechen.

## **9. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- 9.1. Auf der festgesetzten Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist ein 2,0 m hoher Lärmschutzwall über Geländeneiveau im Ausbauzustand zu errichten und dauerhaft zu erhalten.
- 9.2. Besonders lärmintensive Einzelveranstaltungen dürfen nur im Rahmen von seltenen Ereignissen über eine begrenzte Zeitdauer, aber an nicht mehr als zehn Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und nicht an mehr als an jeweils zwei aufeinander folgenden Wochenenden stattfinden. Dabei müssen die gewerblichen Einzelveranstaltungen die Richtwerte und Spitzenpegel der TA Lärm und die sportliche Einzelveranstaltungen die Richtwerte und Spitzenpegel der 18. BImSchV einhalten.

## **10. Kompensation**

- 10.1. Die Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB innerhalb des Bebauungsplangebietes erbracht. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt der Wert des Bestandes gemäß den Berechnungen im Landschaftspflegerischen Begleitplan (Seeling + Kappert, Weeze, August 2016) 149.159 Punkte und der Wert der Planung 149.955 Punkte.

## **B. HINWEISE**

1. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmale gem. § 2 Denkmalschutzgesetz NRW entdeckt werden können. Bodeneingriffe sind alle Arten von Erdarbeiten, z. B. Abgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, Rammarbeiten etc.
2. Die Entdeckung von Bodendenkmalen oder von mutmaßlichen Hinweisen ist gem. § 15 Denkmalschutzgesetz NRW der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Goch oder dem Landschaftsverband Rheinland Amt unverzüglich anzuzeigen. Ferner ist die Entdeckungsstätte gem. § 16 Denkmalschutzgesetz NRW in unverändertem Zustand zu erhalten.
3. Es wird darauf hingewiesen, dass die Existenz von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Erdarbeiten sind daher immer mit gebotener Vorsicht auszuführen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung wie Ramm- und Spundarbeiten, Pfahlgründungen etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Falls bei Erdarbeiten verdächtige Gegenstände gefunden werden oder eine außergewöhnliche Verfärbung des Erdreichs zu bemerken ist, sind die Arbeiten sofort einzustellen. In diesem Falle ist unverzüglich

das Ordnungsamt, die Polizei, die Feuerwehr oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu informieren.

4. Die Baustelleneinrichtung ist im Bereich geplanter Bauflächen vorzusehen. Zum Schutz der natürlichen Bodenfunktion ist in vorhandenen Freiflächen, die erhalten werden sollen (z.B. Wiesenfläche), eine Lagerung von Materialien und eine Bodenverdichtung durch das Befahren mit Baumaschinen zu vermeiden.
5. Zum Schutz der natürlichen Bodenfunktion sind Ober- und Unterboden bei allen Tiefbaumaßnahmen getrennt zu lagern. Soweit möglich, ist der Bodenaushub vor Ort wieder einzubauen. Überschüssiger Boden ist entsprechend seiner Herkunft möglichst ortsnah zu verwenden oder fachgerecht zu entsorgen.
6. Die Ackerflächen sollten bis zur Inanspruchnahme weiter ackerbaulich bewirtschaftet werden. Die Vegetation in den Baufeldern ist außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar abzuräumen. Bei einer anderen Terminierung sind die Flächen vor Beginn der Arbeiten noch einmal auf brütende Vögel zu kontrollieren.
7. Zur Vermeidung der Beeinträchtigungen für die in den Stallungen brütenden Rauchschwalben (planungsrelevante Vogelart) ist auch zukünftig eine Zugänglichkeit der vorhandenen Stallungen zu gewährleisten.
8. Im Randbereich der Kompensationsflächen sind die Mulden mit einem regiozertifizierten Saatgut für feuchte Lagen (RegioZert, Westdeutsches Tiefland mit unterem Weserbergland, Landschaftsraum 2: Feuchtwiese, 70% Gräser, 30% Kräuter) einzusäen.

## **C. KENNZEICHNUNGEN**

1. Im westlichen Bereich des Geltungsbereiches liegt eine ehemalige Abgrabungsfläche. Im Altlastenkataster des Kreises Kleve ist dieser Bereich unter der Nummer 0049 aufgeführt. Eine Bewertung der Fläche ist bislang nicht erfolgt.

Sollten sich bei Erdarbeiten oder im Rahmen sonstiger Vorgänge Hinweise auf Verunreinigungen des Bodens ergeben, so sind die Stadt Goch und die Untere Bodenschutzbehörde beim Kreis Kleve unverzüglich zu unterrichten. Bei Bodensanierungen und zukünftigen Baumaßnahmen ist zu beachten, dass durch Altlasten kontaminiertes Grund- bzw. Abwasser nicht in die Kanalisation eingeleitet werden darf.