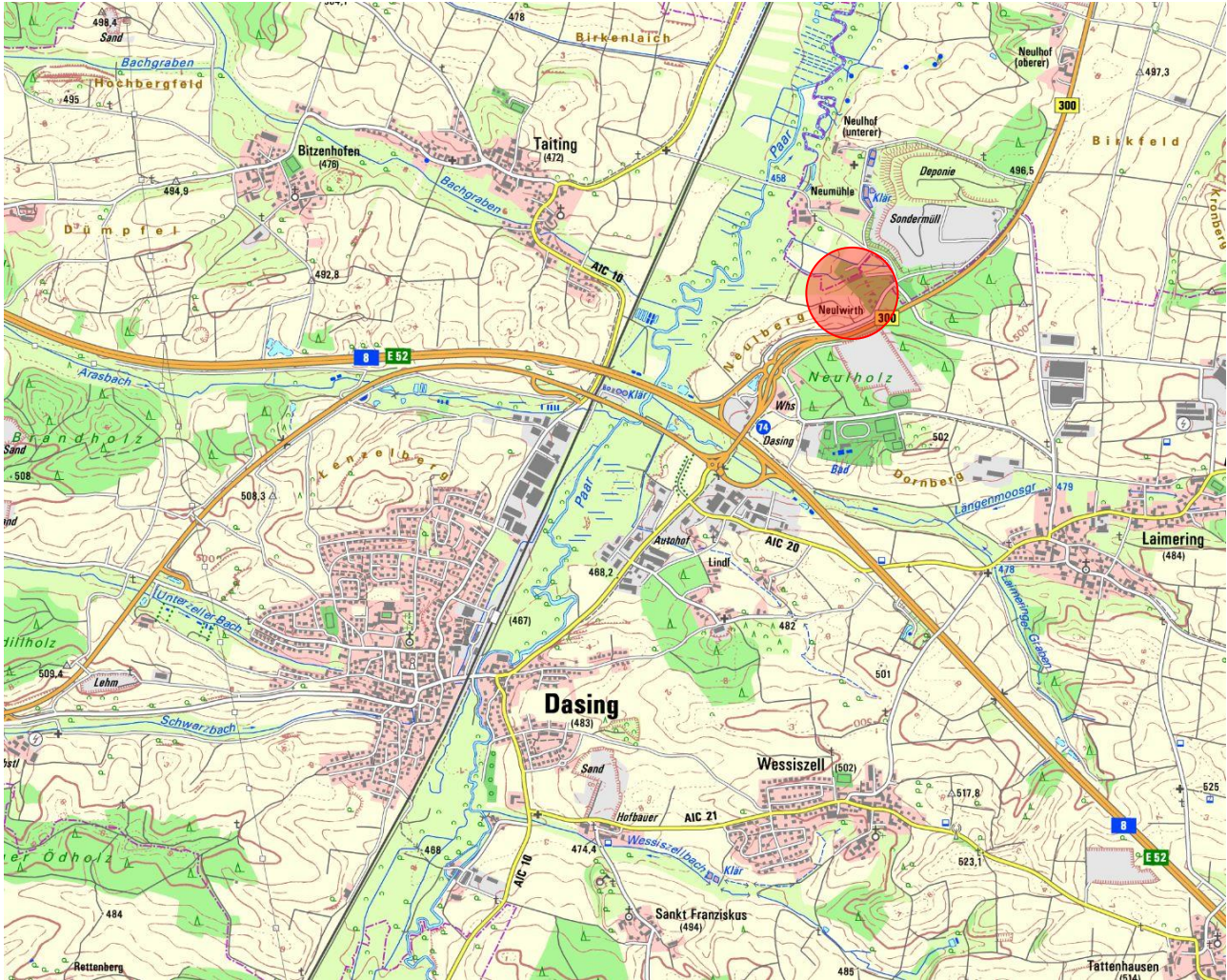




Bebauungsplan Nr. 50 Sondergebiet „Western-City – Reiterhof“



Übersicht unmaßstäblich

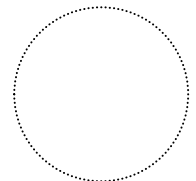
PLANZEICHNUNG, SATZUNG, BEGRÜNDUNG

FASSUNG VOM 20.04.2021

brugger landschaftsarchitekten
stadtplaner_ökologen

Deuringerstr. 5a, 86551 Aichach
Tel. 08251 8768 - 0, Fax -88
E-Mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de
www.brugger-landschaftsarchitekten.de

Dasing, den



.....
Andreas Wiesner,
1. Bürgermeister



Teil B Satzungstext

Präambel

Die Gemeinde Dasing erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz, des § 10 Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, der Baunutzungsverordnung BauNVO in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO – (BayRS 2123-1-I), des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO – für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) und des Art. 3 des Bayer. Naturschutzgesetzes - BayNatSchG - (BayRS 791-1-U) folgenden

Bebauungsplan Sondergebiet Western-City - Reiterhof



Inhalt des Bebauungsplanes

Für das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet gilt die von

brugger_landschaftsarchitekten_stadtplaner_ökologen
Deuringerstr. 5 a, 86551 Aichach
Tel. 08251 8768-0, Fax 08251 8768-88
E-mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de

ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 20.04.2021, die zusammen mit den im Folgenden aufgeführten Festsetzungen, der Begründung und dem Umweltbericht den Bebauungsplan bildet.

1 FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flächen werden nach § 9 BauGB i.V. mit § 11 BauNVO – in der geltenden Fassung - als **Sondergebiet (SO)** mit der Zweckbestimmung **Western-City - Reiterhof** festgesetzt.

Das SO 1 umfasst

Zulässig sind im SO 1 Western City mit insgesamt 12.592 m²:

- Festspielgelände
- Büros
- Gastronomie
- Beherbergung / Zeltlager
- Läden
- Fliegende Bauten
- Max. drei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Koppeln, Roundpen

Zulässig sind im SO 2 Reiterhof mit insgesamt 12.443 m²:

- Reithalle mit integrierten Pferdeställen
- Reitplatz
- Paddocks
- Koppeln, Roundpen
- Büro – und Seminarräume
- Beherbergung
- Reiter-Shop



1.2 Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenze in der Planzeichnung setzt die überbaubare Fläche für Gebäude fest. Untergeordnete bauliche Anlagen und Nebenanlagen, die dem jeweiligen Nutzungszweck dienen, sind außerhalb der Baugrenze zulässig.

SO 1 Western City

Die max. zulässige Grundfläche GR beträgt im SO 1 Western City für Gebäude 2.500 m² und in der Summe aller baulichen Anlagen max. 5.000 m².

Die Grundflächen für folgende Anlagen / Nutzungen dürfen nicht überschritten werden:

Gastronomie:	500 m ²
Beherbergung:	300 m ²
Verkaufsfläche in Läden:	250 m ²
Büronutzung:	100 m ²

SO 2 Reiterhof

Die max. zulässige Grundfläche GR beträgt im SO 2 Reiterhof für Gebäude 3.500 m² und in der Summe aller baulichen Anlagen – einschl. Paddocks - max. 6.500 m².

Die Grundflächen für folgende Anlagen / Nutzungen dürfen nicht überschritten werden:

Reithalle mit Stallungen:	1.000 m ²
Offenstall / Ruhebereiche:	1.750 m ²
Beherbergung:	400 m ²
Büronutzung / Seminarräume:	250 m ²
Verkaufsfläche in Läden:	250 m ²

1.3 Gestaltung der Gebäude

a) Höhen

Für die Gebäude gelten folgende Höhen:

SO 1 Western City

Wandhöhe max. 6,5 m

Firsthöhe max. 12,0 m

Für sonstige untergeordnete bauliche Gebäude gelten 6 m als max. zulässige Gebäudehöhe.

SO 2 Reiterhof

Wandhöhe max. 6,0 m

Firsthöhe max. 10,0 m

Für Offenställe, Ruhebereiche, Blockhäuser und sonstige untergeordnete bauliche Anlagen gelten 6 m als max. zulässige Gebäudehöhe.



Die zulässigen Höhen beziehen sich jeweils auf das natürlich anstehende Gelände im Mittel. Gemessen wird die Höhe in der Mitte der jeweiligen Traufseite. Im hängigen Gelände ist die im Oberhang liegende Traufseite maßgeblich.

b) Dach

Zulässig sind Sattel- und Pultdächer. Dacheindeckungen aus unbeschichteten Blechwerken sind nicht zulässig, Ortgänge sind davon ausgenommen.

Es sind nur graue, rote und rotbraune Farbtöne zulässig, grelle und reflektierende Farben dürfen nicht verwendet werden.

c) Außenwandflächen

Außenwände sind als Holzverschalte Flächen, als glatte Putzflächen bzw. als glatte Betonfläche oder mit beschichteten Blechwerken zu gestalten.

Blinkende und bewegliche Werbungen sind nicht zulässig.

2 WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur innerhalb des SO 1 Western-City und nur für eigene Zwecke zulässig. Sie dürfen die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Werbeanlagen auf den Dachflächen sind nicht zulässig.

Blinkende oder bewegliche Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Werbeanlagen sind sturmsicher zu befestigen und stets in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten.

Eine Beleuchtung der Werbeanlagen darf die Verkehrsteilnehmer auf der B 300 nicht blenden oder täuschen und nicht blinken oder in Intervallen erfolgen. Die Wirksamkeit und Wahrnehmbarkeit amtlicher Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen darf durch die Werbeanlagen nicht eingeschränkt werden.

Die Beleuchtungsstärke muss reduzierbar sein. Intervallschaltungen sind unzulässig.

Das Staatliche Bauamt Augsburg ist in einem ggf. erforderlichen Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

3 VERKEHRSFLÄCHEN

3.1 Private Verkehrsfläche

Die innere Erschließung der Sondergebietsflächen wird als private Verkehrsflächen festgesetzt. Die für die Feuerwehr notwendigen Flächen sind nach der Richtlinie DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ herzustellen.

3.2 Private Verkehrsfläche, Zweckbestimmung Parken

Die für den Betrieb der Freilichtbühne für Besucher erforderlichen Stellplatzflächen für Pkw und Busse werden als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Auf der Fläche stehen 84 Stellplätze für Pkw sowie Parkplätze für Busse zur Verfügung. Für die 500 Zuschauer umfassende Tribüne werden somit in Anlehnung an die Stellplatzsatzung der Gemeinde ein Pkw-Stellplatz pro 7 Zuschauer gerechnet.

Die Anzahl weiterer Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Dasing. Die Anzahl ist innerhalb der Sondergebietsflächen nachzuweisen.



4 IMMISSIONSSCHUTZ

Der Betrieb der Freilichttribüne im Rahmen von Veranstaltungen ist nur während des Tagzeitraumes (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) zulässig.

Folgende Immissionsrichtwerte dürfen nicht überschritten werden:

Tagsüber, außerhalb der Ruhezeiten	60 dB(A)
Tagsüber, innerhalb der Ruhezeiten	55 dB(A)
Nachts	45 dB(A)

5 GRÜNORDNUNG

5.1 Sondergebiet

Die nicht überbauten Sondergebietsflächen – im SO 1: 7.463 m² und im SO 2: 5.807 m² - sind als Wiesen, Stauden- oder Gehölzflächen zu entwickeln bzw. zu sichern. Die vorhandenen Gehölzstrukturen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall bzw. Beseitigung mit heimischen und standortgerechten Arten zu ersetzen. Die Entnahme von Einzelgehölzen - insbesondere zur Verkehrssicherung – ist zulässig; der Gesamtcharakter bzw. die Flächenverteilung der Gehölzstrukturen sind zu berücksichtigen.

Innerhalb des SO 1 Western-City können bei Neupflanzungen auch Nadelgehölze verwendet werden. Der Anteil wird auf 10% begrenzt.

Die in der Planzeichnung abgebildeten Bäume sind im Zusammenhang mit Neubauten mit Arten der 1. Pflanzklasse aus nachfolgender Liste zu pflanzen.

5.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume sind mit Arten der 1. Pflanzklasse aus nachfolgender Liste zu bepflanzen.

Die Flächen sind zu 30% mit Gehölzen aus nachfolgender Pflanzliste zu bepflanzen.

Die restlichen Flächen sind jeweils als extensive Wiese zu entwickeln und zu pflegen. Die Herstellung von Mulden zur Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser ist zulässig. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dürfen nicht dauerhaft eingefriedet werden.

5.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Flächen zwischen der Verkehrsfläche „Parken“ und dem Sondergebiet „Reiterhof“ wird als Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Ziel auf der bisherigen Pferdeweide ist die Entwicklung von extensiv genutztem Feuchtgrünland auf 2.304 m² durch Neuansaat mit geeignetem Saatgut (Regio-Saatgut der Region 16 - Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) und der Pflanzung von standortheimischen Gehölzgruppen und Hecken. Die Herstellung von Mulden zur Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser ist zulässig. Die Ausgleichsflächen dürfen nicht dauerhaft eingefriedet werden. Dünge- und Pflanzenschutzmaßnahmen sind nicht zulässig.



Die Pflege des Grünlandes ist mit einer zweischürigen Mahd ab Mitte Juni und Mitte August durchzuführen. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen. Alternativ kann eine temporäre Beweidung erfolgen.

Das Areal beinhaltet auch teilweise die Ausgleichsmaßnahmen für die bisherigen Stellplatzflächen. Die dortigen Gehölzstrukturen sind zu erhalten.

5.4 Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

Allgemeines

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind mit der Errichtung der Stellplatzfläche bzw. der Gebäude spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode herzustellen. Sie sind zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Standraum von Gehölzen

Die offene oder mit einem dauerhaften luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 6 m² umfassen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m² betragen und eine Tiefe von 80 cm betragen.

Pflanzdichte und Zusammensetzung in geschlossenen Gehölzpflanzungen:

Der Anteil von Sträuchern beträgt in zusammenhängenden Gehölzflächen max. 90 %, der Anteil der Heister liegt bei mind. 10 %. Der Pflanzabstand in geschlossenen Pflanzungen beträgt max. 1,25 m.

Pflanzbarkeit von Gehölzen

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch beim Vorhandensein von Leitungen gewährleistet sein.

Gehölzarten und Qualitäten - autochthones Pflanzmaterial Herkunftsregion 9 (soweit erhältlich)

(1) Bäume 1. Pflanzklasse

Mindestqualität: 3 x v., STU 14 - 16 cm, bzw. Sol. H. 250-300 cm, B. 60-100 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

(2) Heister

Mindestqualität:	Heister, 2 x v., 150 - 200 cm
Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Esche



Pinus sylvestris	Kiefer
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde

(3) Sträucher

Mindestqualität:	Str., verpflanzt, H 60 - 100 cm
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn
Rosa arvensis	Kriech-Rose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Prunus Spinosa	Schlehe
Viburnum lantana	Gemeiner Schneeball
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball
Beerensträucher	

6 HINWEISE

6.1 Landwirtschaftliche Immissionen

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Gebäuden können, auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen. Die sich daraus bei ordnungsgemäßer Betriebsweise und Einhaltung immissionsschutzrechtlicher Vorschriften ergebenden Immissionen führen zu keinen erheblichen Nachteilen oder Belästigungen im Sinne von § 3 Abs. 1 BImSchG. Den Landwirten kann insoweit kein Vorwurf gemacht werden.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser sowie die Entsorgung von Abwasser erfolgt durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Adelburggruppe bzw. den Einrichtungen der Gemeinde Dasing.

Der Anschluss zur Versorgung mit elektrischer Energie wird mit Erdkabeln erstellt. Die Kabelverlegung erfolgt im Rahmen der Erschließung in Abstimmung mit weiteren Sparten.

Für den abwehrenden Brandschutz sind im Sondergebiet zwei Löschwasserbehälter mit je einem Volumen von ca. 100 m³ vorhanden.

Die Lage der Löschwassereinrichtung im SO 1 befindet sich westlich des Gebäudes Haus-Nr. 3. Die Erschließung für die Feuerwehr einschl. notwendiger Aufstellflächen ist



mit der Sondergebietsfläche sichergestellt. Im SO 2 dient die alte 3-Kammerklärgrube zur Speicherung von Löschwasser. Diese liegt am westlichen Geltungsbereich und ist durch die dortige private Verkehrsfläche erschlossen.

Für den abwehrenden Brandschutz ist sicherzustellen, dass in beiden Behältern jeweils eine Löschwassermenge von 96 m³ jederzeit zur Verfügung steht und die Behälter mit für die Feuerwehr nutzbaren Sauganschlüssen ausgestattet sind.

Die Zufahrten für die Feuerwehr, Aufstellflächen und Bewegungsflächen sind nach den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können.

Die Standorte der vorhandenen Löschwassereinrichtungen sind in der Planzeichnung abgebildet.

6.3 Kommunale Abfallwirtschaft

Die Müllbehälter sind zur Entleerung an der öffentlichen Erschließungsstraße bereitzustellen.

6.4 Entwässerung

Abfließendes, unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Stellplatzflächen, das nicht durch gewerblichen und sonstigen Gebrauch in seinen Eigenschaften nachteilig verändert ist, ist über geeignete Versickerungsanlagen nach Regelwerk ATV-A138 und dem Merkblatt ATV-DVWK- M 153 zur Versickerung zu bringen. Hierfür ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der unteren Wasserbehörde am Landratsamt Aichach-Friedberg einzureichen.

Das Versickern von unverschmutztem Niederschlagswasser ist in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie innerhalb der Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft zulässig.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

6.5 Grundwasser

Es wird auf die Gefahr hingewiesen, dass mit Bauten örtlich und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können. Das Schichtwasser ist durch entsprechende Vorkehrungen schadlos abzuleiten. Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht statthaft.

Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge dazu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig. Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz-/Mischwasserkanal angeschlossen werden.

6.6 Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Gebiet nicht bekannt. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz).



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.

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271 8157-38, Fax 08271 8157-50 oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

6.7 Dingliche Sicherung der Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsfläche befindet sich in Privateigentum und ist durch eine Grunddienstbarkeit nach § 1090 BGB zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Aichach-Friedberg, für die Entwicklung von Natur und Landschaft dauerhaft zu sichern. Spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses muss die dauerhafte Funktion der Fläche für den Ausgleichszweck gesichert sein.

6.8 Schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten, geogene Bodenbelastungen

Bestehen konkrete Anhaltspunkte bezüglich einer schädlichen Bodenveränderung (z.B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder einer Altlast (z.B. künstliche Auffüllungen mit Abfällen) sind diese dem Landratsamt Aichach-Friedberg, Sachgebiet 60, Tel. 08251/92-160 unverzüglich anzuzeigen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen.



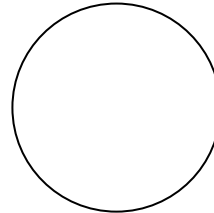
7 INKRAFTTRETEN

Die vorstehende Satzung in der Fassung vom..... tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Dasing

Dasing, den

.....



Andreas Wiesner,
1. Bürgermeister



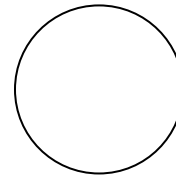
Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Dasing am gefasst und am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Bebauungsplan in der Fassung vom wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom bis öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der betroffenen Behörden (§ 4 Abs. 1) erfolgte vom bis
3. Der Bebauungsplan in der Fassung vom wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis öffentlich ausgelegt. Parallel dazu erfolgte die erneute Beteiligung der betroffenen Behörden (§ 4 Abs. 2).
4. Die Gemeinde Dasing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Dasing, den

.....

Andreas Wiesner,
1. Bürgermeister



5. Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

6. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.
7. Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB in aktueller Fassung hingewiesen.

Dasing, den

.....

Andreas Wiesner,
1. Bürgermeister

