



Flächenbilanz:

Sondergebiet:	11.431 m²
Grünfläche (Koppeln):	20.243 m²
Grünfläche (Ausgleich):	604 m²
Öff. Verkehrsfläche:	918 m²
Öff. Wirtschaftsweg:	454 m²
Versorgungsfläche:	16 m²
Geltungsbereich:	33.667 m²

I. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

	Hauptgebäude Bestand (mit Hausnummer)		Nebengebäude Bestand
	bestehende Flurstücksgrenze		bestehende Flurstücksnummer
	Bahnanlage		Straßenränder Bestand (Staatsstraße)

II. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN
(Nummerierung nach Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - 1.4.2. Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung: Pferdehof
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - 3.5. Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 - 7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- | | |
|--|--|
| | Elektrizität |
| | 9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB) |
| | 9. Private Grünflächen (Koppelflächen) |
| | 10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB) |
| | 10.2. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses |
| | Regenrückhaltebecken |
| | 13.2.1. Anpflanzen: Sträucher |
| | 13.2.2. Erhaltung: Bäume |
| | 13.2.1. Anpflanzen: Bäume |
| | 13.2.2. Erhaltung: Bäume |
| | 15. Sonstige Planzeichen |
| | 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB) |
| | Sichtfeld |
| | Bauverbotszone (§ 9 FStG) |

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
Festgesetzt wird ein Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Pferdehof". Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Reiterhofes sowie dem Wohnen. Zulässig sind:
 - Stallungen und sonstigen Anlagen des Reitsports (Reitplatz, Longierzirkel, Waschplatz, Aufenthaltsräume)
 - Reithalle
 - Lagerhalle und Lagerräume
 - Ein Wohngebäude mit max. 3 Wohneinheiten
 - Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Reiterhofes dienen
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, GEBÄUDEHÖHE**

a. Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO	0,6
b. Vollgeschosse (VG) gem. § 20 BauNVO	II
c. Max. Gebäudehöhe	7,50 m

Ausnahmsweise darf die Gebäudehöhe des Wohnhauses bis zu 9,00 m betragen. Die Gebäudehöhe wird definiert als Abstand zwischen OK RFB EG und oberstem Gebäudeabschluss (z.B. First, Attika).

d. Die OK RFB EG darf in den Bereichen (1) + (2) (Lager und Stallungen) auf einer Höhe von max. 271,20 m ü. NN liegen. In den Bereichen (3)+(4) (Wohnhaus und Reithalle) darf die OK RFB EG auf einer Höhe von max. 271,50 m liegen.
- BAUGRENZEN, BAUWEISE**
 - Die überbaubare Grundstücksfläche ist mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.
 - Nebenanlagen sind im Sondergebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, insofern sie dem Wohnen oder dem Betrieb des Reiterhofes zuzuordnen sind und eine Fläche von insgesamt 100 m² nicht überschreiten.
- GRÜNFLÄCHEN**
Private Grünfläche "Koppelflächen":
 - Festgesetzt wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Koppelflächen". Sie ist dem Sondergebietes "Pferdehof" zugeordnet.
 - Innerhalb der Koppelflächen sind maximal 6 mobile Unterstände (Weidezette) für Pferde mit einer Fläche von je maximal 25 m², sowie Zuwegungen in unbefestigter Bauweise zulässig.
 - Einfriedungen sind nur in Form von Holzzäunen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
- MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFELEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
 - Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen sind Heckenstreifen mit einer Breite von 3,00 m zu pflanzen. Diese sind abschnittsweise alle 10-15 Jahre zu einem Drittel der Gesamtfläche auf Stock zu setzen. Im Raster von 1,5 x 1,5 m und mit einer Pflanzgröße von v. Str. oB, 100-150 cm sind folgende Heckensträucher zu verwenden: Salix spec. (Weiden in Sorten), Acer campestre (Feldahorn), Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Rosa canina (Hundsrose), Carpinus betulus (Hainbuche)
 - Unbebaute Grundstücksflächen, ausgenommen Stellplätze, Arbeits- und Lagerflächen, sind als Garten- oder Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört auch die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern.
 - Die befestigten Flächen auf dem Grundstück sind zu minimieren. Zufahrten und Stellplätze sind mit einem versickerungsfähigen Belag oder einem Belag mit versickerungsfähigen Fugen (z.B. Rasenpflaster, Drainpflaster) auszubilden. Der Unterbau für die genannten Flächen muss ebenfalls wasserdurchlässig sein. Asphaltbeläge sind nicht zugelassen.
- EINFRIEDUNGEN**
Grundstückseinfriedungen innerhalb der Sonderbaufläche sind nur in Form von Hecken zulässig.

IV. FESTSETZUNG MINIMIERUNGS- UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Zur Kompensation des Eingriffes wird dem Geltungsbereich eine interne Ausgleichsfläche mit einer Fläche von 604 m² innerhalb der Fl.Nr. 393 (Gemarkung Mülhausen) zugeordnet.

Ausgangszustand:
intensiv genutztes Grünland (G11) und landwirtschaftliche Siedlungsfläche (X132)
Zielzustand: Streuobstwiese mit intensiver bzw. extensiver Grünlandnutzung (B 432)

Innerhalb der Ausgleichsfläche sind Obst- oder Wildobstbäume zu pflanzen. Hierzu zählen neben den heimischen Obstbäumen beispielsweise auch Walnuss, Quilfe, Maulbeere, Eskkastanie und Wildobstarten, Vogelkirsche, Holz-Apfel, Wild-Birne, Eberesche, Speierling oder Elsbeere.

Als Minimierungsmaßnahmen werden entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen artenreiche Hecken als Eingrünung geplant. Zudem sind zur Grundstückseinfriedung nur Hecken zugelassen. Als Ausgleich für den Wasserhaushalt wird ein Regenrückhaltebecken angelegt.

V. HINWEISE

- BODENFUNDE, BODENDENKMALE**
Bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern und Denkmälern (z.B. Gefäßscherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, Mauerreste, dunkle Erverfärbungen) müssen unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Nürnberg, gemeldet werden. Die Fundstelle ist während der gesetzlich vorgeschriebenen Pflicht unverändert zu belassen (siehe Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG).
- SONNENKOLLEKTOREN, PHOTOVOLTAIKELEMENTE**
Zur Schonung der natürlichen Ressourcen wird der Bau von Solar- und Photovoltaikanlagen empfohlen. Die Kollektoren sollten in den Dachflächen symmetrisch angeordnet werden.

NACHRICHLICHE ÜBERNAHME:
VORGABEN DES STAATLICHEN BAUAMTES AUFGRUND DER ERSCHLIEßUNG ÜBER DIE ST2260:

- Außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrten gilt gem. § 9 Abs. 1 FStG für bauliche Anlagen an Staatsstraßen bis 20,00 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Die Bauverbotszone ist mittels Planzeichen festgesetzt.
- Die Erschließung des Sondergebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz zulässig.
- Das Sichtfeld auf den Straßenverkehr an der Einmündung der Zufahrt in die St 2260 ist gemäß RASt mit der Seitenlänge l = 70 m in Achse der übergeordneten Straße und einem 3 m-Abstand vom Fahrbahnrand in der untergeordneten Straße/Zufahrt freizuhalten. Diese Sichtfläche ist von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, parkenden Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

VI. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **16.01.2024** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Sondergebiet Pferdehof" in Mülhausen beschlossen.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **16.01.2024** hat in der Zeit vom **29.01.2024** bis **01.03.2024** stattgefunden. Die Bekanntmachung erfolgte am **26.01.2024** im Amts- und Mitteilungsblatt der VG Höchststadt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **16.01.2024** hat in der Zeit vom **29.01.2024** bis **01.03.2024** stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **24.10.2024** wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **04.11.2024** bis **06.12.2024** öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am **04.11.2024** im digitalen Amtsblatt der VG Höchststadt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **24.10.2024** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **04.11.2024** bis **06.12.2024** beteiligt.
- Der Markt Mülhausen hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom **14.01.2025** den Bebauungsplan in der Fassung vom 14.01.2025 als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde in der Sitzung des Marktgemeinderates vom **07.10.2025** aufgehoben und die Durchführung einer erneuten Begründung beschlossen.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **07.10.2025** wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **22.10.2025** bis **23.11.2025** erneut öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am **15.10.2025** im digitalen Amtsblatt der VG Höchststadt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **07.10.2025** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **22.10.2025** bis **23.11.2025** erneut beteiligt.
- Der Markt Mülhausen hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom **02.12.2025** den Bebauungsplan Nr. 24 "Sondergebiet Pferdehof" in Mülhausen in der Fassung vom **02.12.2025** als Satzung beschlossen.

Mülhausen, _____ Klaus Faatz, Erster Bürgermeister

Mülhausen, _____ Klaus Faatz, Erster Bürgermeister

Mülhausen, _____ Klaus Faatz, Erster Bürgermeister

VII. WEITERE UNTERLAGEN DES BAULEITPLANVERFAHRENS

Begründung
Valentin Maier Bauingenieure AG
in der Fassung vom 07. Oktober 2025

Umweltbericht mit Ermittlung der Ausgleichsfläche
Landschaftsarchitektin Kathrin Nilslein
in der Fassung vom 24. Oktober 2024



96172 MARKTGEMEINDE MÜHLHAUSEN AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 24 "SONDERGEBIET PFERDEHOF"			
BAUHERR: MARKT MÜHLHAUSEN VG HÖCHSTADT BAHNHOFSTRASSE 18 91315 HÖCHSTADT / ASCH		VALENTIN MAIER BAUINGENIEURE AG GROSSE BAUERNGASSE 79, 91315 HÖCHSTADT /A. TELEFON 09193/60151-0, FAX 09193/60151-50 SANKT JOHANN 10, 91056 ERLANGEN TELEFON 09131/407500, FAX 09131/ 407544	
DATUM: _____ UNTERSCHRIFT: _____		02.12.2025 DATUM: _____ UNTERSCHRIFT: _____	
BEBAUUNGSPLAN NR. 24 "SONDERGEBIET PFERDEHOF"		UNTERLAGE	1
		BLATT-NR.	
PLANUNGSPHASE: SATZUNGSBESCHLUSS		PROJEKT-NR.	232947
		PLANFLÄCHE	0,49 m²
MAßSTAB	1 : 1.000	ENTW.	02.12.2025 SCHEIDIG
		GEPR.	02.12.2025 SCHREIBER