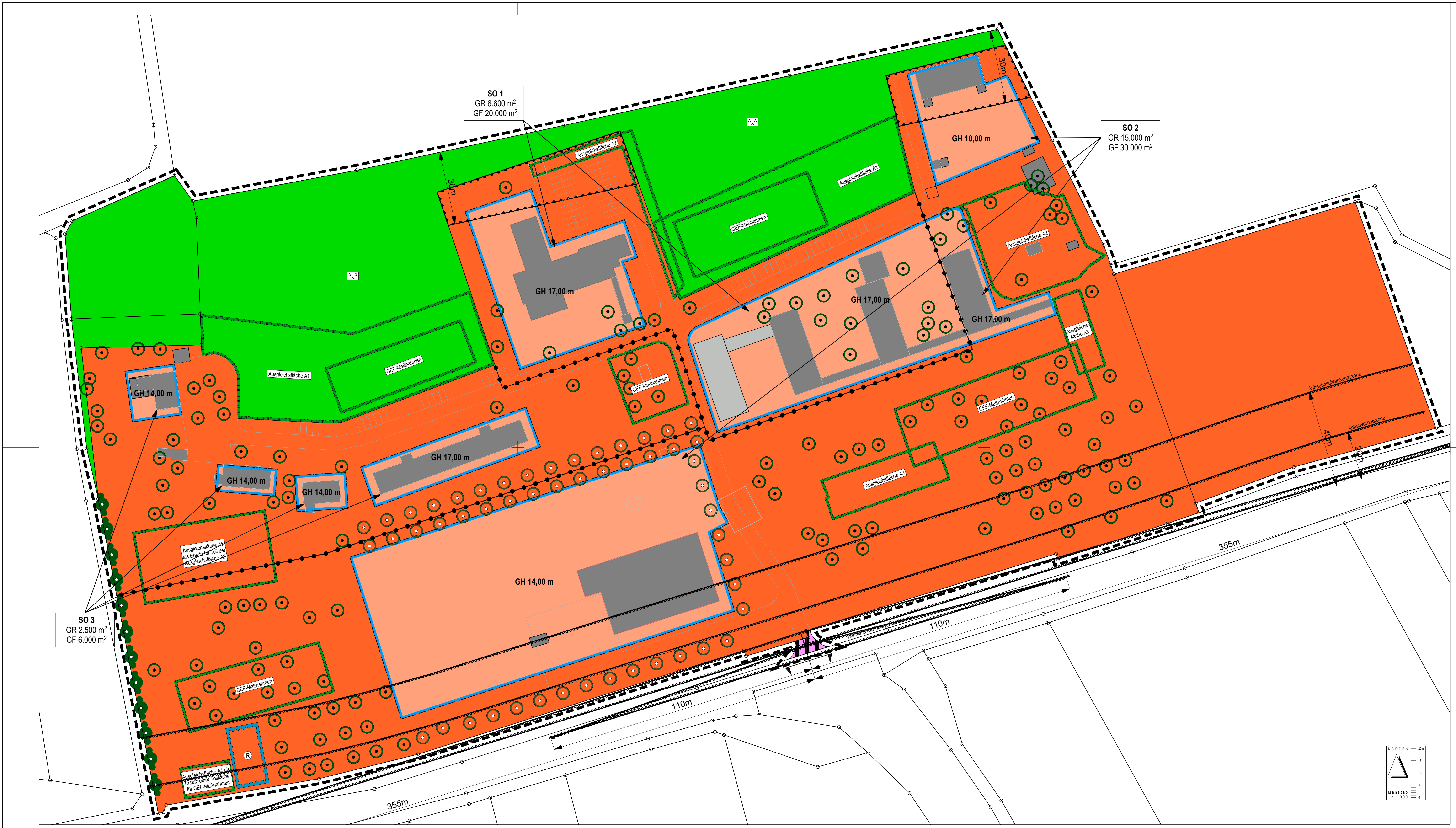


A Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs 1 Nr 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

🟧	Sondergebiet "Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel"

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs 1 Nr 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)

GR 2.500 m²	Grundfläche mit Höchstmaß
GF 6.000 m²	Geschossfläche mit Höchstmaß
GH 14,00 m	Gebäudehöhe mit Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen (§ 9 Abs 1 Nr 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

—	Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs 1 Nr 11 BauGB)

▥	Bahnen
⊓	Ein- und Ausfahrt und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

5. Grünflächen (§ 9 Abs 1 Nr 15 BauGB)

🟩	Parkanlage

6. Wasserflächen, Wasserwirtschaft (§ 9 Abs 1 Nr 16 BauGB)

Ⓡ	Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses: Regenrückhaltebecken

7. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs 1 Nr 20, 25 BauGB)

◎	Anpflanzungen von Bäumen
⊙	Bindungen für die Erhaltung von Bäumen
●	Bindungen für die Erhaltung von Sträuchern

8. Gebiete und Gebietsteile zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Ausgleich	Umgrenzung rechtsverbindlich festgesetzter Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne des 3. Abschnitts des BNatSchG, auch nachrichtliche Übernahmen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen anderer Planungsträger

9. Flächen, Erfordernisse u. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur u. Landschaft

CEF	Umgrenzung von Flächen, und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Naturschutzfachliche Maßnahmen, z.B. Flächen und Maßnahmen für den Biotopverbund u. Bodenschutz)

A Zeichnerische Festsetzungen (Fortsetzung)

10. Sonstige Planzeichen

▾▾▾	Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr 24 BauGB)
ᵥᵥᵥ	Umgrenzung der Schutzflächen, die von Bebauung freizuhalten sind, hier: Anbaubegrenzungs- und Anbauverbotszone sowie Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr 24 BauGB)
●—●—●	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 9 Abs. 7 BauGB)
▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel" (§ 9 Abs. 7 BauGB)

B Zeichnerische Hinweise

▩	Bestehende Bebauung
▨	Geplante Bebauung

C Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs 1 Nr 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)
Festgesetzt wird ein Sondergebiet gemäß § 11 BauGB mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel“. Für alle Sondergebiete SO 1 bis SO 3 wird der Schutzgrad eines Dorf- bzw. Mischgebietes festgesetzt. Innerhalb der Sondergebiete SO 1 und 3, in denen der dauerhafte Aufenthalt von Personen (z.B. Wohnen, Beherbergung) zulässig ist, darf ein Immissionsrichtwert (IRW) gem. DIN 18005 von tags (6-22 Uhr) max. 60 dB(A), nachts (22-6 Uhr) max. 45 dB(A) durch Gewerbe- und Verkehrsgeräuschimmissionen nicht überschritten werden.
Empfehlung: Im Bereich des SO 3 (bestehende Wohngebäude) wird empfohlen, dass Schlafräume und sonstige Aufenthaltsräume, die überwiegend während der Nachtzeit (22-6 Uhr) genutzt werden, möglichst auf der lärmabgewandten Seite nach Norden bzw. in Richtung Wald angeordnet werden. Es kann dort für die beiden mittleren der vier festgesetzten Baufenster nicht ausgeschlossen werden, dass zur Nachtzeit eine geringfügige, kurzzeitige Überschreitung des Richtwertes auftritt. Deshalb wird für diesen Bereich die Anwendung passiver Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster, möglichst geschlossen zu halten und mit Raumbelüftung) empfohlen.

1.1 **Sondergebiet (SO) 1 -** Innerhalb des Sondergebietes 1 sind zulässig:
- Anlagen für den Pferdesport, insbesondere Stallungen, Reitplätze sowie bauliche Anlagen zur Futterversorgung und sonstige bauliche Anlagen für sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes/ Tagungshotel

Auf Grund des zugewiesenen Schutzgrades eines Dorf bzw. Mischgebietes ist mit entsprechenden Staub- und Geruchsimmissionen durch die Haltung von Pferden und die Ausübung des Reitsports im Plangebiet zu rechnen. Diese Emissionen sind daher zu dulden. Siehe auch Abschn. IV Ziff. 10 dieser Festsetzungen.

1.2 **Sondergebiet (SO) 2 -** Innerhalb des Sondergebietes 2 sind zulässig:
Anlagen für den Pferdesport, insbesondere eine Reithalle mit Zuschauerplätzen, Stallungen, Reitplätze sowie bauliche Anlagen zur Futterversorgung und sonstige bauliche Anlagen für sportliche Zwecke.
Auf Grund des zugewiesenen Schutzgrades eines Dorf bzw. Mischgebietes ist mit entsprechenden Staub- und Geruchsimmissionen durch die Haltung von Pferden und die Ausübung des Reitsports im Plangebiet zu rechnen. Diese Emissionen sind daher zu dulden. Siehe auch Abschn. IV Ziff. 10 dieser Festsetzungen.

1.3 **Sondergebiet (SO) 3 -** Innerhalb des Sondergebietes 3 sind zulässig: Wohngebäude
Den ehemals militärisch genutzten Wohngebäuden innerhalb des SO 3 wird damit weiterhin Be- standsschutz eingeräumt. Auf Grund des zugewiesenen Schutzgrades eines Dorf bzw. Mischgebietes ist mit entsprechenden Staub- und Geruchsimmissionen durch die Haltung von Pferden und die Ausübung des Reitsports im Plangebiet zu rechnen. Diese Emissionen sind daher zu dulden. Siehe auch Abschn. IV Ziff. 10 dieser Festsetzungen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16-21a BauNVO)
Die maximal zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen ist das Maß zwischen der bestehenden Geländeoberkante und der Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante. Durch untergeordnete bauliche Anlagen, wie Kamine, Antennen etc. darf die Gesamthöhe geringfügig überschritten werden. Die Festsetzung der maximal zulässigen Gesamthöhe baulicher Anlagen erfolgt gemäß Planeinschrieb im zeichnerischen Teil.
Die Festsetzung der zulässigen Grundfläche (GR) und zulässigen Geschossfläche (GF) erfolgt gemäß Planeinschrieb im zeichnerischen Teil.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
Die Festsetzung der überbaubaren Flächen erfolgt durch Baugrenzen gemäß der zeichnerischen Darstellung im Plan.

4. Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze, Garagen und Carports mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)
Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Freiflächen für die Pferdehaltung sowie die für die Nutzung des Gebietes erforderlichen Zufahrten und Kfz-Stellplätze einschließlich Garagen und Carports sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen innerhalb des Sondergebietes zulässig.

5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und deren Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Sichtfelder (Sichtdreiecke) im Bereich der Ein-/Ausfahrt des Richthofen Circle zur Bahnlinie Kitzingen – Gochsheim mit einer Schenkellänge von je 355 m bzw. zur Staatsstraße 2272 mit einer Schenkellänge von je 110 m zur Erhaltung der freien Verkehrsübersicht sind von Sichtbehinderungen jeder Art (Bebauung, Bepflanzung, Einfriedungen oder ähnliches) in einer Höhe ab 0,80 m über der Fahrbahnoberkante (Staatsstraße 2272) freizuhalten.
Parallel zur Staatsstraße 2272, gemessen vom äußeren und dem Plangebiet zugewandten Fahrbahnrand, ist ein 20 m breiter Schutzstreifen (Anbauverbotszone) von jeglicher Bebauung freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind die zugelassenen Einfriedungen und Verkehrsbeschilderungen, soweit sie die Sichtverhältnisse nicht negativ beeinträchtigen.

6. Verkehrsflächen sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Eine Teilfläche des Flst. Nr. 5419 (Bahnlinie Kitzingen – Gochsheim) ist als Fläche für Bahnen festgesetzt. Die Zufahrt zum Plangebiet ist nur an der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Stelle von der Staatsstraße 2272 zulässig.

7. Öffentliche und Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Die im zeichnerischen Teil ausgewiesene private Grünfläche wird mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ausgewiesen und ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen (s. unten Ziff. 9.1).

8. Wasserflächen/ Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
Innerhalb des Sondergebietes SO 2 wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil eine Fläche für ein Regenrückhaltebecken (RRB) festgesetzt.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung v. Boden, Natur u. Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.1 Gehölzpflegemaßnahmen innerhalb der privaten Grünfläche
Der als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzte Bereich ist in den mit A1 gekennzeichneten Flächen, im zeichnerisch dargestellten Umfang, behutsam auszulichten. Es sind dort offene, lichte gehölzbestandene Flächen zu schaffen, die als Lebensraum für Insekten, Amphibien und Kleinstlebewesen dienen. Bezüglich der Einhaltung von Schutzzeiten siehe Ziff. 9.3.

C Planungsrechtliche Festsetzungen (Fortsetzung)

9.2 Pflegemaßnahmen zum Erhalt der Streuobstwiese
In regelmäßigen Abständen ist ein Pflegeschnitt an den Obstgehölzen durchzuführen. Dabei sind Seitentriebe und Totholz zu entfernen und Krebswunden während der Vegetationszeit auszuschneiden. Vor allem in den ersten 10 Jahren ist ein Erziehungsschnitt an jungen Obstbäumen notwendig um ein tragfähiges Kronengerüst aufzubauen.
Es wird empfohlen, überalterte oder tote Bäume soweit möglich zu erhalten.

9.3 Artenschutz
Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG sind:
- Gehölzrodungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 Satz 2 BayNatSchG außerhalb der Brutzeit von Vögeln, in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen
- bauvorbereitende Maßnahmen, wie die Beseitigung der Vegetationsdecke oder die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit von bodenbrütenden Vogelarten, d.h. von Anfang September bis Ende Februar zulässig. Alternativ ist vor Beginn der Arbeiten nachzuweisen, dass keine Vögel im Baufeld brüten
- Baumaschinen und -materialien sowie der Aushub innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. im Bereich der vorhandenen befestigten Straßen und Plätze zu lagern
- Gebäude vor Durchführung von Umbau- und Sanierungsmaßnahmen auf das Vorhandensein von Vogelniststätten hin zu kontrollieren. Sind Nester vorhanden, dürfen die Maßnahmen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel (September bis Februar) durchgeführt werden
- eventuelle Verluste von dauerhaften Brutstätten (Schwalben, Mauersegler, Turmfalken) durch das Ausbringen von Nisthilfen an geeigneten Stellen im Umfeld vor Beginn der nächsten Brutzeit zu kompensieren (Ausgleich 1:1)
- zu fällende Bäume auf aktuelle Sommerquartiere für Fledermäuse und dauerhafte Ruhestätten (Höhlen, Dauernester) für gehölzbrütende Vogelarten zu prüfen
- Verluste von potenziellen Quartierbäumen für Fledermäuse durch Ausbringen von geeigneten künstlichen Quartieren im Umfeld auszugleichen
- Gebäude vor Durchführung von Umbau- und Sanierungsmaßnahmen auf das Vorhandensein von Fledermäusen hin zu kontrollieren. Bei Nachweis dürfen keine Abriss- und größeren Umbauarbeiten in der Zeit von Mai bis August (Wochenstubenzeit der Fledermausarten) durchgeführt werden.

Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG) sind auf den in der Planzeichnung hierfür festgesetzten Flächen mit der Bezeichnung „CEF-Maßnahmen“ die folgenden Maßnahmen vor Baubeginn bzw. Nutzungsaufnahme durchzuführen, durch geeignetes Fachpersonal zu betreuen (ökologische Baubegleitung) und zu dokumentieren:
- Aufhängen von 10 Fledermauskästen im Bestand (v.a. am Waldrand) durch eine Fachkraft und fachmännische Pflege für mindestens 10 Jahre in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde, Landkreis Kitzingen, und dem örtlichen Fledermausschutzkontakt über Koordinationsstelle für den Fledermausschutz-Nord.
- Aufhängen von 10 Vogelnistkästen im Bestand mit der Unteren Naturschutzbehörde, Landkreis Kitzingen, mit fachmännischer Pflege für mindestens 10 Jahre.

Die Kosten für diese Maßnahmen sind vom Eigentümer zu tragen.
Als Ersatz für die aufgehobene CEF-Fläche ist im Umfeld des Regenwasserrückhaltebeckens eine Biotopfläche für Zauneidechsen aus Bruchsteinhaufen sowie Sandflächen mit Totholz anzulegen. (Ausgleichsfläche A4)

10. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

10.1 Bepflanzung und Gestaltung von Freiflächen
Die Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen von Baugrundstücken und privaten Grünanlagen ist entsprechend den Festsetzungen gem. Ziff. 9.1, 9.2 und 10.2 vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten, artengemäß zu pflegen sowie bei Abgang der Arten entsprechend Nachzupflanzen.
Pro Baum ist eine bodenoffene Baumscheibe mit der Mindestgröße von 12 qm von Versieglung, Verdichtung und sonstiger Nutzung freizuhalten.
Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze (außer Bäume) nur im Winterhalbjahr (vom 01.10. bis 28.02.) abgeschnitten oder auf Stock gesetzt werden dürfen. Dies gilt auch in Baugebieten. Es sind in einem Hausgarten im Sommerhalbjahr nur schonende Form- und Pflegeschnitte erlaubt.

10.2 Pflanzgebote
Für die Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen, insbesondere an Grundstücksgrenzen und im Sichtbereich öffentlicher Verkehrsflächen, sind die in der nachfolgenden Pflanzen-Artenliste aufgeführten standortheimischen Baum- und Gehölzarten vorrangig zu verwenden.
Straßenbäume sind als Hochstämme der Mindestgröße „Hochstamm“ 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm, Stammhöhe mind. 2,30 m, Obstbäume als „Hochstamm“ 2x verpflanzt 8-10 cm, Großsträucher mindestens als Solitär 3x verpflanzt 125-150 cm, Sträucher für Hecken mindestens als verpflanzte Sträucher 40-60 cm zu pflanzen.
Die Mindestgröße eines Baumbeetes sollte je Baum ca. 12 qm umfassen.
Die verbindlichen Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Nutzungsaufnahme umzusetzen.

10.3 Pflanzliste

a) Großkronige Bäume (Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm):

Acer platanoides, Spitz-Ahorn	Aesculus in Arten und Sorten, Kastanie *
Fagus sylvatica, Rotbuche	Quercus robur, Roteiche *
Quercus pedrea, Stieleiche *	Tilia cordata, Winterlinde
Tilia platyphyllus, Sommerlinde	Pinus sylvestris, Waldkiefer, Föhre

b) Mittel- bis kleinkronige Bäume (Heister 150-200 cm):

Acer campestre, Feld-Ahorn	Carpinus betulus, Hainbuche
Corylus colurna, Baumhasel	Crataegus ‚Carrierei‘, Apfeldorn
Crataegus laevigata, Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna, Eingriffeliger Weißdorn
Malus in Arten und Sorten, Apfel	Prunus in Arten und Sorten, Kirsche
Pyrus in Arten und Sorten, Birne	Sorbus aria, Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia, Vogel-Kirsche *	Sorbus intermedia, Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis, Elsbeerbaum	

C Planungsrechtliche Festsetzungen (Fortsetzung)

c) Sträucher (verpflanzte Sträucher 60-80 cm):

Acer campestre, Feldahorn	Amelanchier ovalis, Felsenbirne
Amelanchier lamarckii, Kupferfelsenbirne	Carpinus betulus, Hainbuche
Cornus sanguinea, Roter-Hartriegel	Cornus mas, Kornelkirsche
Corylus avellana, Haselnuss	Crataegus monogyna, Weißdorn
Euonymus europaea, Pfaffenhütchen *	Hippophae rhamnoides, Sanddorn
Ligustrum vulgare, Liguster *	Lonicera xylosteum,Gemeine Heckenkirsche *
Malus communis, Wild-Apfel	Prunus in Arten und Sorten, Kirsche, Pflaume
Prunus spinosa, Schlehe	Pyrus communis, Wild-Birne
Rhamnus frangula, Faulbaum *	Rosa in Sorten, Rosen in Sorten
Sambucus nigra, Holunder	Viburnum opulus, Wasser-Schneeball *
Viburnum lantana,Wolliger-Schneeball *	

Hinweise:
1. Giftige Gehölze oder Gehölze mit Dornen bzw. Stacheln dürfen nicht im Spielbereich von Kindern verwendet werden (siehe GUV-SI 8018 Giftpflanzen)
2. Die mit * gekennzeichneten Pflanzen sind für Pferde giftig und sollten nicht im Koppelbereich oder nahe den Stallungen verwendet werden.

11. Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen (§§ 135 a-b BauGB i.V.m. § 1 a BauGB, § 9 Abs. 1 a BauGB und § 21 BNatSchG)
Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Festsetzungen 9.1, 9.2, 9.3, 10.1 und 10.2 innerhalb des Geltungsbereiches sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Erschließung und Bebauung der Fläche entstehen, zuzuordnen.
Zum Ausgleich der Beeinträchtigung des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes bei Verwirklichung der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden den Eingriffsflächen zusätzlich folgende naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen zugeordnet:
A1: Schaffung naturfachlich wertvoller Gehölzflächen durch Auslichtung des Gehölzbestandes und Schaffung von lichten Lebensraumstrukturen in einem Gesamtumfang von 3.290 qm auf Flst. Nr. 6840.
A2: Entsiegelung von befestigten Verkehrsflächen und Umwandlung in Grünland im Gesamtumfang von 2.103 qm auf Flst. Nr. 6840. Als Ersatz für den östlichen Teilbereich der Ausgleichsfläche A2 ist die Anlage einer Streuobstwiese im Westen des Richthofen Circles vorzunehmen. (Ausgleichsfläche A5)
A3: Abbruch von Gebäuden und Entsiegelung der damit überbauten Grundflächen und Umwandlung in Grünland im Umfang von insgesamt 1.268 qm auf Flst. Nr. 6840
Die zur Umsetzung dieser Maßnahmen bestimmten Flächen sind (gem. Anlage 2 zum Umweltbericht) im zeichnerischen Teil festgesetzt.

12. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
Nördlich des Planungsgebiets stößt direkt das sogenannte „Giltholz“ an, das Wald i.S. des Waldgesetzes ist. Entlang des Waldes ist ein Schutzstreifen von 30 m Breite, gemessen ab nördlicher Grundstücksgrenze, gemäß der Eintragung im zeichnerischen Teil von Bebauung freizuhalten. Gebäude, die dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen, dürfen innerhalb dieses Schutzstreifens nur betrieben oder errichtet werden, wenn sie in trümmersicherer Bauweise (statische Verstärkung der Decken, Giebel, Gurte etc.) errichtet werden. Alle übrigen Gebäude dürfen nur außerhalb dieser Baumfallgrenze errichtet werden.
Es muss frühzeitige Kontaktaufnahme und Abstimmung mit der Baurechtsbehörde erfolgen. Außerdem kann die Baurechtsbehörde Haftungsverzichtserklärungen nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) zugunsten der Waldeigentümer fordern.
Auf die gesetzliche Vorschrift des Art. 12 BayBO (Stichw. Brandschutz) wird hingewiesen.

D Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
Die Tiefe der Abstandsflächen für Anlagen des Pferdesports beträgt abweichend von der Bayerischen Bauordnung 0,25 H, mindestens jedoch 3 m.

2. Dächer

2.1 Dachformen
Zulässig sind nur geneigte Dachflächen mit min. 10° Dachneigung unter Einhaltung der im zeichnerischen Teil festgesetzten maximalen Gebäudehöhe. Im Sondergebiet SO 3 sind auch Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit Dachneigung <10° zulässig.

2.2 Dachmaterial und Farbe
Als Dacheindeckung sind Ziegel oder Metall (beschichtetes Metall) in den Farben rot bis rotbraun und in Grau- und Anthrazittönen zulässig. Auf Flachdächern und flach geneigten Dächern (<10°) ist eine extensive Begrünung zulässig.

2.3 Solaranlagen und Sonnenkollektoren
Solaranlagen und Sonnenkollektoren, die in, auf oder an Dachflächen von Gebäuden errichtet werden, sind ohne Größenbegrenzung zulässig.

3. Einfriedungen
Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m zulässig. Sie dürfen nur in Holz oder Metall ausgeführt werden. Neue Einfriedungen sind sockellos mit mind. 15 cm Bodenfreiheit zu errichten, um Kleintieren einen Durchlass zu ermöglichen.

4. Werbeanlagen
Im Geltungsbereich sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Dabei dürfen Werbeanlagen die festgesetzte, maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.
Außerhalb der Baugrenzen sind Werbeanlagen nur ausnahmsweise zulässig, sofern deren Hinweischarakter im Vordergrund steht und auf eine einheitliche Gestaltung geachtet wird.
Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen sowie Großflächenwerbung mit mehr als 4 m² Gesamtfläche sind nicht zugelassen.

E Nachrichtliche Hinweise

1. Bodenschutz
Mutterboden ist möglichst auf dem Baugrundstück getrennt von unbelebtem Boden zu lagern und wieder zu verwenden bzw. oberflächig einzubauen.
Für Auffüllungen darf nur weitgehend unbelastetes Material (Z.0-Z.1) verwendet werden. Während der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintrag zu schützen. Für Bodenmaterial, das von außerhalb des Planungsgebietes eingebracht wird, ist ein Herkunftsnachweis zu führen.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen
Die Versiegelung der unbebauten Flächen soll auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben. Die neu zu errichtenden Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen (Rasenpflaster, Rasengitterstein, Schotterrasen) herzustellen. Für die Tragschicht und zur Fugenverfüllung sind Baumateria- lien zu verwenden, die eine langfristige Wasserdurchlässigkeit gewährleisten.
60% der für die Pferdenutzung erforderlichen befestigten Bereiche (z.B. Reitplätze, Paddocks, Aktivstallgelände) sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

3. Bewirtschaftung von Niederschlagswasser und Abwasser
3.1 Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Kitzingen vom 22.Juli 1991 und dem Regeln der Technik entsprechend ist Niederschlagswasser, soweit ordnungsgemäß möglich (d.h. entsprechend der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV), auf dem Grundstück zu bewirtschaften. Im Planbereich anfallendes Niederschlags- und Oberflächenwasser sollte ortsnah versickert werden. Der Versiegelungsgrad sollte auf das notwendige Maß minimiert werden. Auf Dach- und Hofflächen gesammeltes Niederschlagswasser sollte nicht mit häuslichem Abwasser vermischt und nicht in die örtliche Kanalisation eingeleitet werden.
3.2 Bei Planung, Bemessung und Bau von Anlagen zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser sind die Vorgaben einschlägiger Merkblätter und Regelwerke (ATV-/DVWK-Merkblätter) zu beachten.
3.3 Eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone sollte angestrebt werden. Empfehlenswert wäre auch der Rückhalt von Niederschlagswasser durch Dach- und Fassadenbegrünung sowie die Sammlung und Nutzung zur Bewässerung von Grünanlagen.
Für Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, an die mehr als 1.000 m2 versiegelte Flächen angeschlossen sind, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die zuständige Genehmigungsbehörde ist die Stadt Kitzingen.
3.4 Fremdwasser (z. B. Quell-, Drän- und Schichtwasser sowie Niederschlagswasser, auch aus Außeneinzugsgebieten) darf nicht der Kanalisation und somit der Kläranlage zufließen.

4. Wasserversorgung
4.1 Es sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG)) zu beachten.
4.2 Bei hohen Grundwasserständen sind Bauweisen zu wählen, die nicht zu dauerhaften Grundwasserabsenkungen führen (zum Beispiel: wasserdichte Wannen). Gezielte Grundwasserabsenkungen sind wasserwirtschaftlich nicht vertretbar.
4.3 Es ist auf eine mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgung zu achten. Der Anschluss an das Ortsnetz ist mit dem Wasserversorger (LKW Kitzingen) abzustimmen.

5. Versorgungsleitungen
5.1 Es ist insbesondere darauf zu achten, dass bau- und betriebsbedingte Handlungsweisen keine negativen Einflüsse auf die vorhandene Versorgungsleitung nehmen.
5.2 Löschwasserleitungen, die über die hydraulischen Leistung des bestehenden / zukünftigen Leitungsnetzes hinausgehen, sind im Zuge des Objektschutzes durch die Stadt Kitzingen bereitzustellen, bzw. sind sie vom jeweiligen Grundstückseigentümer zur Verfügung zu stellen.
5.3 Die einschlägigen Vorgaben und Vorschriften des VDE sowie die DVGW-Arbeitsblätter sind zu beachten und anzuwenden.

6. Schutz- und Grenzabstände für Pflanzungen
Zwischen geplanten Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzabstände von 2,5 m einzuhalten (vgl. DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“).
Die erforderlichen Grenzabstände für die Bepflanzung richten sich nach den Vorschriften des Bayerischen Nachbarrechts (Art. 47, 48 Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch).

7. Abfallbeseitigung
Entsprechend der Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Kitzingen vom 15.12.2009 ist für ausreichend befestigte und geeignete Standorte der Abfallbehältnisse zu sorgen.

8. Altablagerungen/ Altlasten
8.1 Da laut Phase II a-Bericht keine landwirtschaftliche oder gärtnerische Nutzung auf dem Gelände stattfand, wurde der Richthofen Circle nutzungsorientiert aus dem Altlastenverdacht für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Gewässer entlassen und ist nicht mehr Bestandteil des Altlastenkatasters.
Folgende Punkte sind zu beachten:
- Durch die Umnutzung des Plangebietes, die eine zum Teil landwirtschaftliche bzw. gärtnerische Nutzung auch durch Haus- und Kleingärten und den Anbau von Nahrungspflanzen zur Folge hat, werden entsprechende Bodenuntersuchungen nach der BBodSchV notwendig
- Eingriffe in das Erdreich sind durch den Bauherren dem Landratsamt Kitzingen anzuzeigen.

8.2 Es kann denoch nicht ausgeschlossen werden, dass in Teilbereichen ggf. belasteter Aushub anfallen kann, der nach den Vorgaben der LAGA M20 zu untersuchen und zu verwerten ist.

9. Verkehrssicherung im Bereich der Bahnstrecke Kitzingen – Gochsheim
Bei Wiederaufnahme des Schienenverkehrs auf der Strecke Kitzingen – Gochsheim ist in Abhängigkeit der sich entwickelnden Straßenverkehrsstärke vom und zum Richthofen Circle ggf. eine Bahnübergangs-Sicherungsanlage vorzusehen. Das weitere Vorgehen ist dann vom Eigentümer des Richthofen Circle mit dem zuständigen Eisenbahnbetreiber abzustimmen. Nach derzeitigen Erkenntnissen besteht auf Grund der als gering einzustufenden Verkehrszahlen kein Handlungsbedarf lt. Mitteilung der DB AG.

10. Immissionen durch Eisenbahnbetrieb
Derzeit ruht der Eisenbahnbetrieb auf der Bahnstrecke Kitzingen – Gochsheim im Abschnitt von Streckenkilometer 2+168 bis 5+370. Durch eine mögliche Wiederaufnahme des Personen- und Güterverkehrs ist zukünftig ggf. mit Schienenverkehrslärm und daraus resultierenden Erschütterungen, Staub etc. zu rechnen. Diese sind zu dulden.

E Nachrichtliche Hinweise (Fortsetzung)

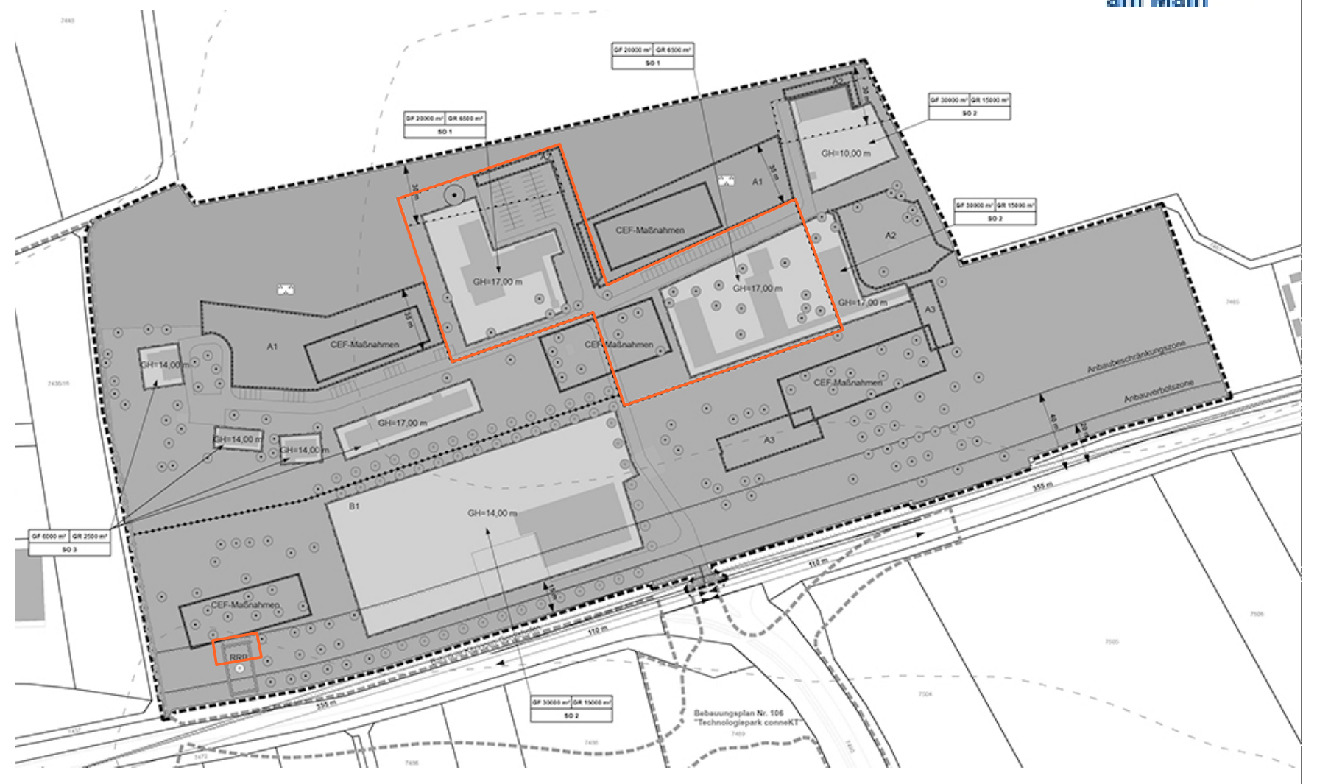
11. Immissionen durch Haltung von Pferden u. damit in Zusammenhang stehenden Einrichtungen u. deren Betrieb
Die Flächen des östlichen Teils des SO 1 sowie des gesamten SO 2 dienen hauptsächlich der Pferdehaltung und der damit verbundenen Ausübung des Reitsports sowie dazugehörigen baulichen Anlagen. Auf Grund dieser Nutzungen ist in allen Sondergebebieten des Planbereichs mit Immissionen durch Staub und Gerüche zu rechnen, die witterungsabhängig auch an Sonn- und Feiertagen auftreten können. Auf Grund des Schutzgrades des Plangebietes als Misch-/ Dorfgebiet sowie der konkreten Festsetzung als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Reitsport“ sind diese Immissionen hinzunehmen.

12. Denkmalschutz
Gemäß Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Stadt Kitzingen (Stadtbauamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Schloss Seehof, Memmelsdorf, anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 DSchG). Bei Maßnahmen an Bau- und Flurdenkmälern und deren unmittelbarer Nähe, soll das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, jeweils zum Bauantrag gehört werden.

13 Kampfmittel
Für das Plangebiet wurde eine amtliche Luftbildauswertung durchgeführt. Diese hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern ergeben. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind insoweit keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Aussagen nur auf die Befliegungsdaten der verwendeten Luftbilder beziehen und nicht darüber hinausgehen können. Diese Mitteilung kann nicht als Garantie der Kampfmittelfreiheit gewertet werden. Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt sein, sollten diese unverzüglich dem Kampfmittelbeseitigungsdienst oder nächsten Polizeidienststelle mitgeteilt werden. Näheres hierzu auch in der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 15. April 2010, Az.: ID4-2135.12-9 „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel“.

Große Kreisstadt KITZINGEN

Kitzingen
am Main



Bebauungsplan Nr. 104
"Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel" -1. Änderung-
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

für eine Teilfläche des Flurstücks mit der Nummer 6840 in der Gemarkung Kitzingen.

Plangrundlage: Bebauungsplan Nr. 104 "Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel" vom 26.02.2015

Änderungs- und Auslegungsbeschluss: 30.11.2017 Ortsüblich bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Kitzingen am 09.12.2017	Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB: __.__.2018 Siegel Kitzingen, den __.__.2018 Oberbürgermeister Siegfried Müller
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 in der Zeit vom: 18.12.2017 bis 22.01.2018 Ortsüblich bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Kitzingen am 09.12.2017	Ausgefertigt: __.__.2018 Siegel Kitzingen, den __.__.2018 Oberbürgermeister Siegfried Müller
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 in der Zeit vom: 18.12.2017 bis 22.01.2018	Satzungsbekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 im Amtsblatt der Stadt Kitzingen am __.__.2018 Siegel Kitzingen, den __.__.2018 Oberbürgermeister Siegfried Müller

Bauleitplanung und Grünordnung

SCHIRMER I ARCHITEKTEN + STADTPLANER
Prof. Dipl.-Ing. Martin Schirmer
Huttenstraße 4, 97072 Würzburg
Tel: 0931 - 794 07 78-0
info@schirmer-stadtplanung.de

gezeichnet: M. Stadthaus 30.07.2017
bearbeitet: M. Stadthaus 30.07.2017
geändert: M. Stadthaus 02.02.2018

970 x 775 mm