



I Rechtliche Grundlagen

Das Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 Gesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. 2007, S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes am 27.07.2009 (GVBl. 2009, S. 385)

Die Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-14), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 27.07.2009 (GVBl. S. 400)

II Bauplanerische Festsetzungen

Zeichnerische Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
- SO** sonstiges Sondergebiet SO im Sinne des § 11 BauNVO
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- GR 20.000 qm zulässige Grundfläche
 GF 30.000 qm zulässige Geschossfläche
 z. B. GH 14,00 m Höhe baulicher Anlagen in m über OK geplantes Gelände als Höchstmaß
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- 4. Verkehrsflächen**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- 5. Grünflächen**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 6. Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
- 7. Sonstige Planzeichen**
- 1. Art der baulichen Nutzung**
 Festgesetzt wird ein sonstiges Sondergebiet "Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel" im Sinne des § 11 BauNVO.
- 1.1 Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebietes**
 Das festgesetzte sonstige Sondergebiet dient dem Pferdesport, dem Beherbergungsgewerbe (Tagungshotel) und dem Wohnen.

1.2 Zulässige Nutzungen innerhalb des sonstigen Sondergebietes
 Innerhalb des sonstigen Sondergebietes sind zulässig:

- Anlagen für den Pferdesport, insbesondere eine Reithalle mit Zuschauerplätzen, Ställen, Reitplätze sowie bauliche Anlagen zur Futtermittelherstellung und sonstige bauliche Anlagen für sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, insbesondere Tagungshotels
- Wohngebäude
- Photovoltaikanlagen auf Gebäudedächern.

Die für die Nutzung des Gebietes erforderlichen Zufahrten, Kfz-Stellplätze und Nebenanlagen sowie Freiflächen für die Pferdehaltung sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen innerhalb des Sondergebietes zulässig.

1.3 Schutzgrad
 Für das sonstige Sondergebiet wird der Schutzgrad eines Dorfgebietes (MD) nach § 5 BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung
 Die maximal zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen ist das Maß zwischen der bestehenden Geländeoberkante und der Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante. Die Festsetzung der maximal zulässigen Gesamthöhe baulicher Anlagen erfolgt gemäß Pläneinschrieb. Die Festsetzung der zulässigen Grundfläche und zulässigen Geschossfläche erfolgt gemäß Pläneinschrieb.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen und Abstandsflächen
 Die Tiefe der Abstandsflächen für Anlagen des Pferdesports beträgt 0,25 H, mindestens 3 m. Die Festsetzung überbaubarer Flächen erfolgt durch Baugrenzen gemäß der zeichnerischen Darstellung im Plan.

4. Verkehrsflächen
 Die Zufahrt zum sonstigen Sondergebiet ist nur an der gekennzeichneten Stelle von der Staatsstraße 2272 zulässig. Die geltenden gesetzlichen Bestimmungen für Sichtflächen sind einzuhalten. Bereiche an Straßenmündungen sind von jeglicher Bebauung, Einfriedung, Bewuchs, oder ähnlichen Sichtbarrieren höher als 0,80m über OK Straße dauerhaft freizuhalten.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

5.1 Bepflanzung und Gestaltung von Freiflächen
 Die Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen von Baugrundstücken und öffentlichen Grünanlagen ist entsprechend den Festsetzungen zum Grünordnungsgesetz vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten, artenreichhaltig zu pflegen sowie bei Abgang der Arten entsprechend Nachzupflanzen. Pro Baum ist eine bodenoffene Baumscheibe mit der Mindestgröße von 12 qm von Versiegelung, Verdichtung und sonstiger Nutzung freizuhalten.

5.2 Flächenversiegelung, Entwässerung
 Die neu zu errichtenden Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen (Rasenpflaster, Rasengitterstein, Schotterrasen) herzustellen. Für die Tragschicht und zur Fugenverfüllung sind Baumaterialien zu verwenden, die eine langfristige Wasserdurchlässigkeit gewährleisten. 60% der für die Pferdennutzung erforderlichen befestigten Bereiche (z. B. Reitplatz, Paddock, Aktivstallgelände) sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

5.3 Gehölzpflegemaßnahmen
 Der als private Grünfläche - Parkanlage festgesetzte Bereich ist in den mit A1 gekennzeichneten Flächen, im zeichnerisch dargestellten Umfang, behutsam auszulichten. Es sind dort offene, lichte Gehölzbestände Flächen zu schaffen, die als Lebensraum für Insekten, Amphibien und Kleinstlebewesen dienen.

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

5.5 Pflanzgebiete
 Für die Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen, insbesondere an Grundstücksgrenzen und im Sichtbereich öffentlicher Verkehrsflächen, sind die in der Pflanzen-Artenliste (gemäß Nr. 5.6) aufgeführten standortthermischen 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 Baumbettes sollte je Baum ca. 12 qm umfassen.

Für die Baumpflanzungen entlang der Bahnlinie Kitzingen-Gerolzhofen werden klein- bis mittelkronige Bäume festgesetzt. Die Mindestabstände zur Bahnanlage bestehend aus Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m sind einzuhalten.

Die verbindlichen Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Gebrauchsabnahme zu vollziehen und nachzuweisen.

- 5.6 Pflanzenliste**
- Großkronige Bäume (Hochstamm STU 18-20cm)**
- | | |
|------------------------------|-------------------|
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Aesculus in Arten und Sorten | Kastanie * |
| Fagus sylvatica | Rotbuche |
| Quercus robur | Röschle * |
| Quercus pedraea | Stieleiche * |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Tilia platyphylus | Sommerlinde |
| Pinus sylvestris | Waldkiefer, Föhre |
- Mittel- bis kleinkronige Bäume (Heister 150-200cm)**
- | | |
|----------------------------|-------------------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Corylus colurna | Baumhasel |
| Crataegus Cantaria* | Apfelbäumchen |
| Crataegus laevigata | Zweiflügeliger Weißdorn |
| Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn |
| Fraxinus omnis | Blumenesche |
| 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 | Eisbeerenbaum |
- Sträucher (verpfl. Sträucher 60-80cm)**
- | | |
|----------------------------|-------------------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Amelanchier ovalis | Felsenbirne |
| Amelanchier lamarckii | Kupferfelsenbirne |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Cornus sanguinea | Roter-Hartnagel |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Euonymus europaea | Pflaumenblüte * |
| Hippophae rhamnoides | Sanddorn |
| Ligustrum vulgare | Liguster * |
| Lonicera xylosteum | Gemeine Heckenkirsche * |
| Malus communis | Wild-Apfel |
| Prunus in Arten und Sorten | Kirsche, Pfauwe |
| 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 * |

Hinweis:

- Grünflächen und Gehölze mit Dünen bzw. Stacheln dürfen nicht im Spielbereich von Kindern verwendet werden (siehe GLV-SI 8018 Grünflächen)
- Die mit * gekennzeichneten Pflanzen sind für Pferde giftig und sollen nicht im Koppelbereich oder nahe den Ställen verwendet werden.

5.7 Eingriffs-Ausgleichsmaßnahmen
 Zum Ausgleich der Beeinträchtigung des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes bei Verwirklichung der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden gemäß §9 Abs. 1a S. 2 BauGB den Eingriffsflächen folgende naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen zugeordnet:

A1: Schaffung naturnaher Gehölzflächen durch Auslichtung des Gehölzbestandes und Schaffung von leichten Lebensraumstrukturen in einem Gesamtumfang von 3.290 qm auf dem Grundstück Fl.Nr. 6840

A2: Entseelung von befestigten Verkehrsflächen und Umwandlung in Grünland im Gesamtumfang von 2.103 qm auf dem Grundstück Fl.Nr. 6840

A3: Abbruch von Gebäuden und Entseelung der damit überbauten Grundflächen und Umwandlung in Grünland im Umfang von insgesamt 1.268 qm auf dem Grundstück Fl.Nr. 6840

Die Maßnahmen sind auf den Flächen umzusetzen, die in der Anlage 2 zum Umweltbericht dargestellt sind.

5.8 Leitungsverlegung
 Bei der Planung und Durchführung von Leitungsverlegungen für unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen sind Mindestabstände von 2,50m zu den festgesetzten Baumstandorten einzuhalten. Dies gilt analog für Neupflanzungen im Bereich bestehender Ver- und Entsorgungsleitungen.

III Hinweise

Zeichnerische Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenze
- bestehende Flurnummern
- Hauptgebäude (Bestand)
- Nebengebäude (Bestand)
- Gebäude (Planung)
- Baum (Bestand), nachrichtlich übernommen
- private Verkehrsflächen
- PKW-Stellplätze
- Fläche für elektrische Versorgungseinrichtung (Bestand)
- Wasserfläche (nicht standortgebunden)
- Bemaßung mit angegebenerm Abstand in m
- Bahnanlagen (nachrichtliche Übernahme)
- Sichtdreieck: von Einbauten sowie Bewuchs, Ablagerungen und dergleichen freizuhalten, soweit dabei eine Höhe von 0,80 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante der Straße überschritten wird.

Textliche Hinweise

Denkmalschutz
 Gemäß § 8 Bayer. Denkmalschutzgesetz sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltermern und Denkmälern unverzüglich dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Entwässerung
 Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Kitzingen vom 22.Juli 1991 ist Niederschlagswasser, soweit ordnungsgemäß möglich, auf dem Grundstück zu versickern.

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

Altanlagen / Altlasten
 Da laut Phase IIIa-Bericht keine landwirtschaftliche oder gärtnerische Nutzung auf dem Gelände stattfand wurde der Richtlinien 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 in eine zum Teil landwirtschaftliche bzw. gärtnerische Nutzung auch durch Haus- und Kleingärten und den Anbau von Nutzpflanzen zur Folge hat werden entsprechende Bodenuntersuchungen nach der BBodSchV notwendig
- Eingriffe in das Erdreich sind dem Landratsamt anzuzeigen

Verkehrssicherung
 Bei Wiederaufnahme des Schienenverkehrs auf der Strecke Kitzingen/Etwhausen-Gochheim ist in Abhängigkeit der sich entwickelnden Straßenverkehrsstärke ggf. eine BU-Sicherungsanlage vorzusehen.

Schallimmissionen
 Durch die mögliche Wiederaufnahme des Personen- und Güterverkehrs auf der Bahnstrecke Kitzingen/Etwhausen-Gochheim kann zukünftig ggf. Schienenverkehrsärm auftreten.

Forsten
 Ein Mindestabstand vom Wald von ca. 15 m sollte bei allen Wohngebäuden aus Gründen der Verkehrssicherheit grundsätzlich eingehalten werden.

IV Verfahrensvermerk:

Aufstellungsbeschluss vom: 25.11.2010
 Ortsüblich bekanntgemacht im Amtsblatt "Die Kitzinger" vom: 02.12.2010

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom: 25./26.02.2011 bis 15.02.2011

Öffentliche Auslegung vom: bis

Satzungsbeschluss vom:

Siegfried Müller
 Oberbürgermeister

Siegfried Müller
 Oberbürgermeister

Siegfried Müller
 Oberbürgermeister

Siegfried Müller
 Oberbürgermeister

(Rechtsverbindlichkeit)
 Bekanntmachung gem. § 10 BauGB Abs. 3 vom:

Ausgefertigt:
 Kitzingen,

Siegfried Müller
 Oberbürgermeister

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel"

Stadt Kitzingen

ENTWURF 22.02.2011
 M 1:1.000

Lorenz Landschaftsarchitekten	Landschaftsarchitekt Bernard Lorenz Am Messehaus 2 90489 Nürnberg Fon 0911 - 5668766 Fax 0911 - 5668767 info@lorenz-landschaftsarchitekten.de
-------------------------------	--

SCHIRMER Architekten & Stadtplaner	Prof. Dipl.-Ing. Martin Schirmer Hüttenstraße 4 97072 Würzburg Fon 0931 - 7940778 - 11 Fax 0931 - 7940778 - 20 info@schirmer-stadtplaner.de
--------------------------------------	--

aufgestellt: 22.02.2011 geändert:	bearbeitet: Herr Reißmann gezeichnet: Herr Reißmann	Planr. 104
--------------------------------------	--	----------------------