

beratung planung realisierung

gebäude- grundstücksbewertung

schmidt

Bauschadengutachten Beweissicherung
SIGE-Koordination EnEV Energiepass
Brand-, Schall-, Wärmeschutznachweis

architekturbüro

Architekturbüro Schmidt, Schrankenstr. 19, 97318 Kitzingen

Stadt Kitzingen
Stadtbauamt
Schulhof 2
97318 Kitzingen

Bauordnung

21. Mai 2021

EINGEGANGEN

Karl-Heinz Schmidt
Dipl. Ing. (FH) Architekt
Sachverständiger für Gebäude-
und Grundstücksbewertungen

Schrankenstr. 19
97318 Kitzingen
Tel. 09321/21570
Fax 09321/21599
e-mail kh@arch-schmidt.de

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen

Kitzingen, den 18.05.2021

Bauvorhaben:

BGV-Nr. – 2020-134

**Neubau einer Ferienwohnungsanlage (4FW)
und eines Betriebswohnhauses mit Garage**

Bauort:

Fl. Nr. 3028, 3015, Kaltensondheimer Str. 115, 97318 Kitzingen

Bauherr:

Andrè Haßold, Kaltensondheimer Str. 115, 97318 Kitzingen

Anlage:

Baueingabeplan und Lageplan (2-fach)

Sehr geehrte Damen und Herren,

beigefügt übersenden wir Ihnen die mit Herrn OB Güntner und Herrn Graumann besprochenen Ergänzungen zum Bauantrag vom 18.06.2020 im laufenden Genehmigungsverfahren bestehend aus geändertem Lageplan und Baueingabeplan.

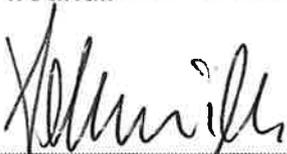
Wir bitten Sie diese Unterlagen als Ergänzung dem bereits eingereichten Bauantrag, beizufügen bzw. auszutauschen.

Es wurde, wie gemeinsam besprochen, lediglich der Standort der Gebäude verändert und die Entwässerung entsprechend angepasst.

Die Einzelheiten hierzu entnehmen Sie bitte den beigefügten Planunterlagen.

Für eventuelle Fragen oder Rücksprachen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Karl-Heinz Schmidt
Dipl.-Ing. (FH), Architekt

Bankverbindungen:

Sparkasse Mainfranken
Volksbank-Raiffeisenbank Kitzingen
227/269/20366 Finanzamt Kitzingen

(BLZ 79050000) Konto Nr. 39800
(BLZ 79190000) Konto Nr. 8960666

Steuernummer:



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Würzburg - Außenstelle Kitzingen

Ritterstraße 25
97318 Kitzingen

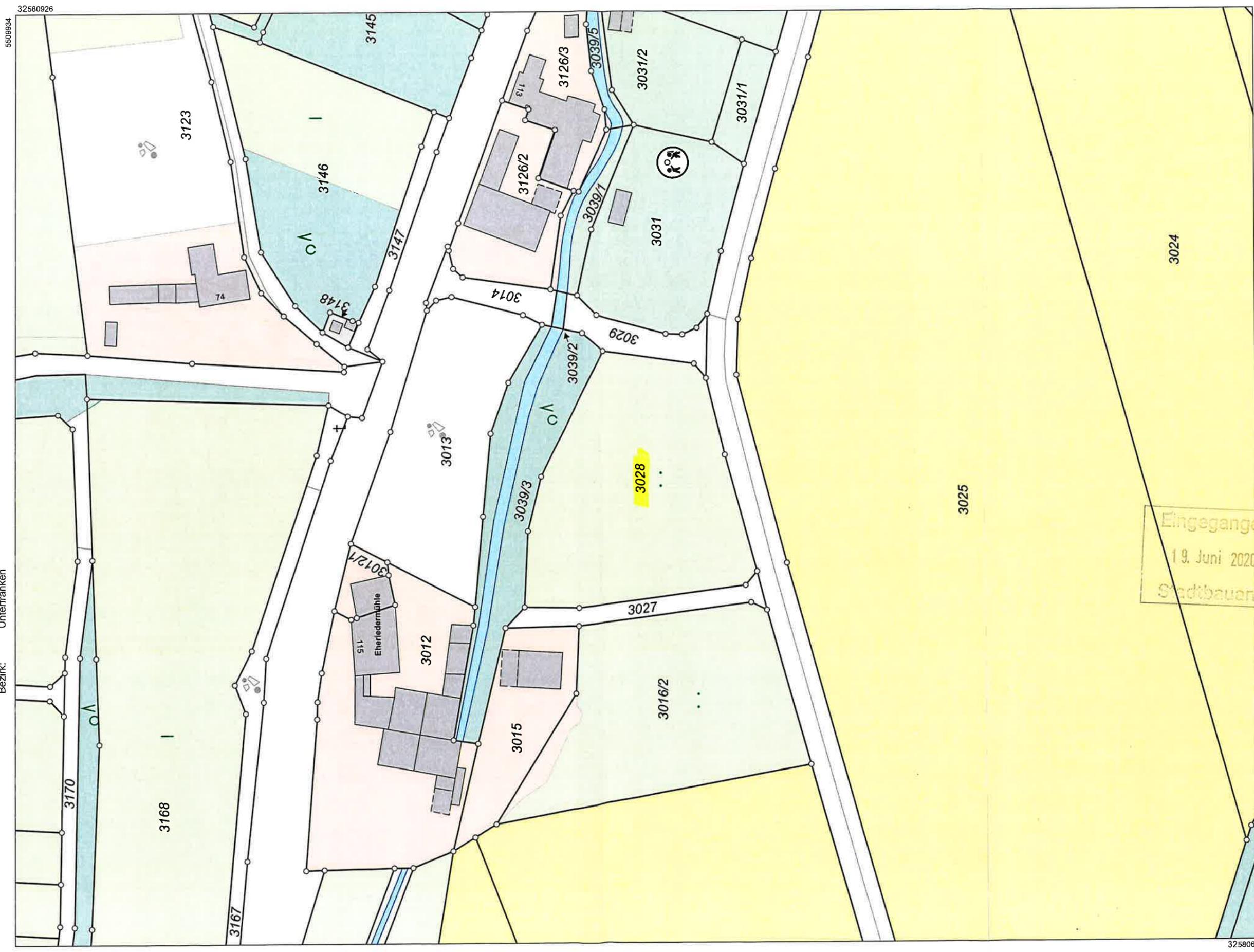
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 27.04.2020

Flurstück: 3028
Gemarkung: Kitzingen

Gemeinde: Große Kreisstadt Kitzingen
Landkreis: Kitzingen
Bezirk: Unterfranken



Eingegangen
19. Juni 2020
Stadtbauamt

5509591
Maßstab 1:1000
0 10 20 30
Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßnahme nur bedingt geeignet.

Inhaltsverzeichnis

- Bauen im Rahmen land- und f...
 - 1. Allgemeines (/Content/Docu...
 - + 2. Begriffe (/Content/Documen...
 - + 3. Privilegierte Vorhaben im A...
 - 4. Sonstige Vorhaben (/Conte...
 - + 5. Teilprivilegierte Vorhaben (/...
 - 6. Inkrafttreten, Außerkrafttret...
[Schlussformel] (/Content/Doc...

In Kraft ab: 01.01.2017
außer Kraft ab: 01.01.2027

Gesamtansicht

↓   
 (/Content
 /Document
 /BayVV_2130_0_1_121
 /true?view=Print)

2130.0-B

Bauen im Rahmen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe

**Gemeinsame Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien des
Innern, für Bau und Verkehr und für Ernährung, Landwirtschaft und
Forsten
vom 20. Dezember 2016, Az. IIB5-4606-001/13 und A2/Z6-7241-1/7**

(AIIIMBI. 2017 S. 5)

Zitiervorschlag: Gemeinsame Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien
des Innern, für Bau und Verkehr und für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
über das Bauen im Rahmen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe vom 20.
Dezember 2016 (AIIIMBI. 2017 S. 5)

Die Bayerischen Staatsministerien des Innern, für Bau und Verkehr sowie
für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten geben im Einvernehmen mit
dem Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz
nachfolgende Hinweise zum Bauen im Rahmen land- und
forstwirtschaftlicher Betriebe.

1. Allgemeines

¹Der Strukturwandel in der Landwirtschaft wirft in der baurechtlichen
Praxis eine Reihe von Problemen auf. ²Die folgende Bekanntmachung soll
den Genehmigungsbehörden und den am Genehmigungsverfahren
beteiligten Behörden Hinweise zur Behandlung von Bauwünschen geben,
die sich im Außenbereich im Zusammenhang mit land- und
forstwirtschaftlichen Betrieben ergeben. ³Die Bekanntmachung will einen
Beitrag zur Erhaltung und Förderung der herkömmlichen Strukturen in der
Land- und Forstwirtschaft leisten und gleichzeitig bei einem
unumgänglichen Wandel Hilfen geben. ⁴Zudem will die Bekanntmachung
der Bedeutung der Nebenerwerbslandwirtschaft im Rahmen des
geltenden Baurechts Rechnung tragen, da auch Nebenerwerbsbetriebe
die Agrarstruktur in Bayern mit prägen. ⁵Bayern sieht auch die im
Nebenerwerb geführten Betriebe als vollwertige landwirtschaftliche

Betriebe an. ⁶Sie leisten einen wichtigen Beitrag zur Erhaltung der bäuerlichen Strukturen, zum Erhalt einer flächendeckenden Landbewirtschaftung, zur Pflege der Kulturlandschaft und sichern gewerbliche Arbeitsplätze ab. ⁷Zugleich soll diese Bekanntmachung aber auch die weitere Zersiedelung des ländlichen Raumes durch nicht privilegierte Vorhaben verhindern. ⁸Damit wird die Bekanntmachung auch dem Verfassungsauftrag zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen gerecht (Art. 141 Abs. 1 der Verfassung). ⁹Sie geht davon aus, dass ein wirkungsvoller Schutz des Außenbereichs vor nicht privilegierter Nutzung auch notwendig ist, um den Bestand und die Entwicklung der weiterwirtschaftenden land- und forstwirtschaftlichen Betriebe zu sichern. ¹⁰Sie folgt damit den Zielen des Landesentwicklungsprogramms (Nr. 5.4.1 der Anlage zur Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern – LEP).

2. Begriffe

2.1 Landwirtschaft

¹Landwirtschaft im Sinne des Baugesetzbuches ist gemäß § 201 BauGB insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich Tierhaltung, soweit das Futter überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann, die gartenbauliche Erzeugung, der Erwerbsobstbau, der Weinbau, die berufsmäßige Imkerei und die berufsmäßige Binnenfischerei. ²Landwirtschaft ist demnach die unmittelbare, planmäßige und eigenverantwortliche Bodenbewirtschaftung zur Gewinnung pflanzlicher und tierischer Erzeugnisse. ³Der Begriff der Landwirtschaft im Sinne von § 201 BauGB bleibt im Übrigen unberührt, wenn Flächen im Rahmen freiwilliger Maßnahmen zeitweise aus landwirtschaftlicher Nutzung genommen oder extensiviert werden. ⁴Können diese Flächen später ohne größeren Aufwand wieder intensiver bewirtschaftet werden, so werden sie als landwirtschaftlich genutzte Fläche gewertet. ⁵Die Einnahmen aus der Bewirtschaftung oder Pflege derartiger Flächen werden bei der Beurteilung der Wirtschaftlichkeit Einkünften aus herkömmlicher landwirtschaftlicher Tätigkeit gleichgestellt. ⁶Landwirtschaft ist auch die Pensionstierhaltung, d.h. die Unterbringung und Fütterung fremder Tiere gegen Entgelt auf der Basis einer überwiegend eigenen Futtergrundlage. ⁷Nicht als Landwirtschaft, sondern als gewerbliche Betätigungen anzusehen sind z.B. der Betrieb einer Reitschule und die Überlassung eigener Pferde an Dritte im Wege von Reitbeteiligungen oder Reittherapie. ⁸Als Sonderformen ohne unmittelbare Bodenertragsnutzung gehören auch die berufsmäßige Imkerei (Haltung und Zucht von Bienen) und die berufsmäßige Binnenfischerei einschließlich Teichwirtschaft zur Landwirtschaft. ⁹Teichwirtschaft in künstlichen Behältern kann nur dann als Binnenfischerei anerkannt werden, wenn sie über Zulauf und Ablauf in ein natürliches Gewässer eingebunden und auf dieses angewiesen ist. ¹⁰Das Merkmal der Berufsmäßigkeit dient der Abgrenzung zur Liebhaberei, setzt aber eine hauptberufliche Betätigung nicht voraus.

2.2 Forstwirtschaft

¹Forstwirtschaft ist die planmäßige Bewirtschaftung von Wald mit Anbau, Pflege und Einschlag zum Zweck der Holzgewinnung. ²Erforderlich ist die unmittelbare Bodenertragsnutzung. ³Auch daran anschließende

Nachfolgenutzungen (Herstellung von Scheitholz oder Hackschnitzeln) können daher der forstwirtschaftlichen Urproduktion zugeordnet werden, jedenfalls soweit es sich bei dem verarbeiteten Holz um Holz handelt, das aus Wald stammt, der zum jeweiligen forstwirtschaftlichen Betrieb gehört.⁴ Je mehr sich die Produktions- und Veredelungsstufen von den durch die Bodennutzung erworbenen Produkten entfernen, desto eher fehlt die notwendige prägende Wirkung.⁵ Typische Arbeitsvorgänge des holzbe- und verarbeitenden Gewerbes (Sägewerk, Schreinerei) sind von der Privilegierung nicht umfasst.

2.3 Gartenbau

¹Gartenbauliche Erzeugung im Sinne von § 201 BauGB ist der erwerbsmäßige, d.h. zur Erzielung regelmäßiger, nicht nur gelegentlicher Gewinne betriebene Anbau beziehungsweise die Erzeugung pflanzlicher Produkte (z.B. Gemüseanbau, Samenbau, Zierpflanzenbau, Staudengärtnerei, Baumschulen, Pilzkulturen). ²Handelsgärtnereien sowie Betriebe des Garten-, Landschafts- und Sportplatzbaus bleiben ausgenommen. ³Ebenso wenig reicht die bloße Eigenversorgung aus: hier handelt es sich um Hausgärten oder Dauerkleingärten. ⁴Bei der gartenbaulichen Erzeugung ist das Merkmal der unmittelbaren Bodenertragsnutzung nicht wesentlich. ⁵Es ist somit unerheblich, ob der Anbau unmittelbar im Mutterboden oder in Behältnissen erfolgt. ⁶Die Unterscheidung zwischen Gartenbaubetrieben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und solchen nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB hängt davon ab, ob das Vorhaben nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt. ⁷Ist das nicht der Fall fällt das Vorhaben unter § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, die eine entsprechende Rückbauverpflichtung nach sich zieht (§ 35 Abs. 5 BauGB).

2.4 Betrieb

Der Begriff des Betriebs ist ein entscheidendes Merkmal für die Privilegierung baulicher Anlagen im Außenbereich.

2.4.1 Definition

¹Ein land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb im Sinne von § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist eine organisatorische Einheit, die von der Zusammenfassung der Produktionsfaktoren Boden, Betriebsmittel und menschliche Arbeitskraft (Güter, Dienste, Rechte) nach einem langfristigen Plan gekennzeichnet ist. ²Nicht jede landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche oder gartenbauliche Betätigung begründet folglich einen „Betrieb“. ³Die Bejahung der Betriebseigenschaft erfordert eine nachhaltige, ernsthafte und betriebswirtschaftlich sinnvolle landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche oder gartenbauliche Tätigkeit durch einen sachkundigen Leiter. ⁴Die erforderliche Sachkunde kann sich sowohl aus einer entsprechenden fachlichen Ausbildung ergeben als auch darauf gründen, dass das notwendige Erfahrungswissen durch bisherige nachhaltige Mitarbeit im eigenen Familienbetrieb oder in einem entsprechenden anderen Betrieb erlangt wurde. ⁵Es muss sich um ein mit einem Mindestmaß an Umfang betriebenes, nachvollziehbar auf Dauer angelegtes und wirtschaftlich lebensfähiges Unternehmen handeln, das geeignet ist, dem Inhaber eine nachhaltige Sicherung seiner Existenz zu gewährleisten. ⁶Die Mindestanforderungen an den Umfang im Hinblick auf Betriebsgröße und Betriebsintensität lassen sich nicht verallgemeinern, sondern sind im Einzelfall anhand nach der allgemeinen Anschauung der jeweiligen

Fachkreise, unter Berücksichtigung etwaiger regionaler Besonderheiten, zu bestimmen. ⁷Ein nur geringer Umfang der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung stellt die Zugehörigkeit zur Land- oder Forstwirtschaft nicht infrage; er ist allerdings entscheidend für die Grenzziehung zwischen bloßer Liebhaberei und einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb. ⁸Der Gewinnerzielungsabsicht kommt eine zwar gewichtige, aber doch nur indizielle Bedeutung für die Ernsthaftigkeit und Nachhaltigkeit eines Betriebs zu. ⁹Eine land- oder forstwirtschaftliche Betätigung, die bei objektiver Betrachtung auf Dauer keinen oder nur einen sehr geringen Gewinn abwirft, ist in aller Regel Freizeitbeschäftigung und Liebhaberei, begründet aber keinen Betrieb. ¹⁰Die erforderliche Ernsthaftigkeit, Nachhaltigkeit und Dauerhaftigkeit der Betriebsführung sowie die Gewinnerzielungsabsicht können bei Personen, die bisher schon oder früher einmal langjährig in der Landwirtschaft tätig waren, eher angenommen werden als bei Personen aus landwirtschaftsfremden Berufen. ¹¹Ein fachlich ungeeigneter Betriebsleiter lässt darauf schließen, dass eine nachhaltige landwirtschaftliche Nutzung nicht gewährleistet ist. ¹²Ähnliches gilt, wenn ein bereits seit Langem bestehender landwirtschaftlicher Betrieb umgestellt, erweitert oder anderweitig verändert werden soll. ¹³Hier wird eine Privilegierung des Vorhabens eher bejaht werden können – und im Falle der Erweiterung meist sogar unproblematisch sein –, als bei der Neuaufnahme oder Übernahme eines landwirtschaftlichen Betriebs durch Personen aus landwirtschaftsfremden Berufen. ¹⁴Eine Neuaufnahme eines landwirtschaftlichen Betriebs liegt auch dann vor, wenn dafür landwirtschaftliche Flächen von einem weiter bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb abgetrennt werden. ¹⁵In den genannten Fällen ist besonders zu prüfen, ob die landwirtschaftliche Betätigung nicht nur vorgeschoben wird, um im Außenbereich bauen zu können. ¹⁶Für die Beurteilung der Dauerhaftigkeit und Nachhaltigkeit der Betriebsführung ist auch Pachtland aufgrund von Pachtverträgen oder gleichgerichteten Rechtsverhältnissen einzubeziehen, die dem Betrieb verlässlich und langfristig – bei Neugründung von Nebenerwerbsbetrieben mindestens zwölf Jahre – zur Verfügung stehen. ¹⁷Eine landwirtschaftliche Bodennutzung allein auf der Grundlage von Pachtland erfüllt bei Neugründungen aber regelmäßig nicht die Betriebseigenschaft (BVerwG vom 3. Februar 1989, BauR 1989, 182). ¹⁸Anders liegt es jedoch, wenn sachkundige Landwirte ganze landwirtschaftliche Betriebe ggf. auch einschließlich der Hofstelle langfristig pachten und selbst bewirtschaften. ¹⁹§ 35 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 201 BauGB steht der Entwicklung neuer landwirtschaftlich ausgerichteter Betriebsformen nicht entgegen. ²⁰Dies gilt beispielsweise für die Erzeugung von Energiepflanzen oder Maßnahmen der Landschaftspflege auf betriebszugehörigen landwirtschaftlichen Nutzflächen für Dritte. ²¹Dies gilt sinngemäß auch für die Bewirtschaftung von Waldflächen.

2.4.2 Voll- und Nebenerwerbsbetriebe

2.4.2.1 Vollerwerbsbetriebe

¹Landwirtschaft, Forstwirtschaft und Gartenbau im oben genannten Sinne können sowohl im Haupterwerb als auch im Nebenerwerb betrieben werden. ²Im Folgenden wird der in der Rechtsprechung geprägte Begriff „Vollerwerbsbetrieb“ auch für den in der landwirtschaftlichen Betriebslehre gebräuchlichen Begriff „Haupterwerbsbetrieb“ verwendet.

³Vollerwerbsbetriebe erfordern nach der Baurechtsprechung einen

hauptberuflich tätigen Betriebsleiter. ⁴Hiervon ist in der Regel auszugehen, wenn

- der Betrieb mindestens einen objektiven Arbeitszeitbedarf von 0,75 Arbeitskrafteinheiten (AK) aufweist,
- der Betriebsleiter seine Arbeitskraft überwiegend in den Betrieb einbringt und
- der Betriebsleiter mindestens 50 % des Gesamteinkommens aus dem Betrieb erwirtschaftet.

⁵Darüber hinaus kann bei größeren Betrieben ggf. auch anhand des objektiven Arbeitszeitbedarfs auf das Vorliegen eines Vollerwerbsbetriebs geschlossen werden. ⁶Anhaltspunkte hierfür ergeben sich aus dem bayerischen Agrarbericht, der in Fassung 2012 auf einen Arbeitszeitbedarf von mindestens 1,5 AK abstellt.

2.4.2.2 Nebenerwerbsbetriebe

¹Bei Nebenerwerbsbetrieben müssen ebenfalls alle Elemente des Betriebsbegriffs vorhanden sein. ²Die obigen Ausführungen zum Betriebsbegriff gelten daher mit nachstehenden Maßgaben auch für Nebenerwerbsbetriebe. ³Die Landwirtschaft soll auch im Nebenerwerb einen spürbaren wirtschaftlichen Nutzen für den Inhaber bringen. ⁴Auch bei Nebenerwerbsbetrieben können die Ernsthaftigkeit und Nachhaltigkeit des Unternehmens, wenn diese schon lange im Familienbesitz bewirtschaftet werden, eher angenommen werden, als bei der Neubegründung durch Personen aus landwirtschaftsfremden Berufen, die einen bestehenden Nebenerwerbsbetrieb erworben haben oder nach Flächenerwerb im Außenbereich erst neu aufbauen wollen. ⁵Insbesondere in den Fällen, in denen frühere Vollerwerbsbetriebe im Zuge des Strukturwandels zwar im Familienbesitz geblieben sind, aber nunmehr im Nebenerwerb bewirtschaftet werden, sowie bei seit langem bestehenden und stabilen Nebenerwerbsbetrieben, können an Stelle der Gewinnerzielung auch andere Umstände die Ernsthaftigkeit und Nachhaltigkeit der Betriebsführung begründen. ⁶Insbesondere der Größe der landwirtschaftlichen Nutzflächen, der Betriebsform und der Betriebsorganisation, dem aufgewendeten Kapital und auch dem Bestand an Tieren und Maschinen, ferner der Anzahl der Arbeitnehmer, kommt hierbei indizielle Bedeutung zu. ⁷Als Faustregel gilt: Je kleiner die landwirtschaftliche Nutzfläche ist, je geringer der Kapitaleinsatz, und – damit zusammenhängend – je geringer die Zahl der Tiere und Maschinen ist, umso stärkere Bedeutung kommt dem Indiz der Gewinnerzielung zu. ⁸Umgekehrt hat das Indiz der Gewinnerzielung umso geringere Bedeutung, je größer die landwirtschaftliche Nutzfläche, je höher der Kapitaleinsatz und damit die Anzahl der Tiere und landwirtschaftlichen Maschinen ist (BVerwG vom 11. April 1986, BauR 1986 S. 419, und vom 9. Dezember 1993, BRS 56 Nr. 71). ⁹Bei der Beurteilung der Gewinnerzielungsabsicht, im Rahmen der Ernsthaftigkeit und Nachhaltigkeit eines Unternehmens, ist zu beachten, dass die Gewinnerzielung auf die land- oder forstwirtschaftliche Betätigung zurückzuführen sein muss. ¹⁰In Grenzfällen, bei denen die Betriebseigenschaft des Nebenerwerbs nicht von vorneherein und zweifelsfrei feststeht, kann zugunsten des Bauwerbers auch berücksichtigt werden, ob durch die bisherige dauerhafte und nachhaltige Bewirtschaftung von Flächen durch die Nebenerwerbslandwirte ein

wesentlicher Beitrag zur Erhaltung der Kulturlandschaft sowie für Naturschutz und Landschaftspflege geleistet würde und auch weiterhin zu erwarten ist. ¹¹Damit kann auch der durch die Landwirtschaft als solche erbrachte Beitrag zur Pflege und Erhaltung der Kulturlandschaft, mit seiner besonderen Bedeutung für das Gemeinwohl, mit berücksichtigt werden. ¹²Soll ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb durch Personen aus landwirtschaftsfremden Berufen neu aufgebaut werden, so ist eine besonders sorgfältige Prüfung der Ernsthaftigkeit und Nachhaltigkeit geboten. ¹³In diesen Fällen ist bei Bauanträgen für Wohnhäuser besonders zu prüfen, ob der Wunsch, im Außenbereich zu wohnen, im Vordergrund steht. ¹⁴Hier ist die Gewinnerzielungsabsicht ein entscheidendes Indiz für die Anerkennung der erforderlichen Nachhaltigkeit. ¹⁵Dabei ist zu bedenken, dass bei der Neubegründung regelmäßig noch keine verlässlichen Betriebsdaten vorliegen. ¹⁶Daher sind die Fähigkeiten des Betriebsleiters bei der Gewinnberechnung realistisch einzuschätzen. ¹⁷Der Gewinn muss insbesondere in diesen Fällen ausreichen, um ein angemessenes Entgelt für die eingesetzte Arbeit und das investierte Kapital zu erzielen. ¹⁸Fehlen wesentliche Elemente eines Betriebes, insbesondere die dem Wesen der Landwirtschaft entsprechende Dauerhaftigkeit als ein Unternehmen mit mehr als einer Generation Lebensdauer, so handelt es sich lediglich um aus Liebhaberei betriebene landwirtschaftliche Aktivitäten. ¹⁹Die vorstehenden Ausführungen gelten sinngemäß auch für die Forstwirtschaft und den Gartenbau. ²⁰Bei entsprechender Organisation, Gewinnerzielungsabsicht, Wirtschaftlichkeit, Ernsthaftigkeit und Nachhaltigkeit kann auch bei kleinen Flächen ein forstwirtschaftlicher bzw. gartenbaulicher Nebenerwerbsbetrieb im Sinne des BauGB gegeben sein. ²¹Bei der Beurteilung der Wirtschaftlichkeit sind, neben den Einkünften aus der Forstwirtschaft, auch Einkünfte aus Leistungen für die Erhaltung der Kulturlandschaft sowie für den Naturschutz und die Landschaftspflege (z.B. Betreuung von Grünflächen und Biotopen, Unterhaltung von Uferflächen) zu berücksichtigen. ²²Zur Beurteilung der Betriebseigenschaft können land- und forstwirtschaftliche Betriebsteile als Einheit bewertet werden. ²³Auch anerkannte Forstbetriebsgemeinschaften kommen für den Privilegierungstatbestand des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Betracht. ²⁴Sie erfüllen dann die Voraussetzungen eines forstwirtschaftlichen Betriebs, wenn sie für ihre Mitglieder Anbau, Pflege und Abschlag von Holz übernommen haben, insbesondere in Form von längerfristigen Waldpflegeverträgen. ²⁵In diesen Fällen erledigen sie Aufgaben, die der unmittelbaren Bodenertragsnutzung zuzuordnen sind. ²⁶Nicht ausreichend ist, wenn die Forstbetriebsgemeinschaften ausschließlich Lagerung und Vertrieb des eingeschlagenen Holzes besorgen, da Lagerung und Vertrieb für sich allein keine unmittelbare Bodenertragsnutzung darstellen. ²⁷Bei kleinen Fischzuchtanlagen ist in der Regel von einer berufsmäßigen Binnenfischerei im Nebenerwerb auszugehen, wenn über 250 kg Fisch pro Jahr produziert werden, die Fischzucht seit mehreren Jahren besteht und – ggf. unter Berücksichtigung regionaler Besonderheiten – ein spürbarer wirtschaftlicher Nutzen für den Inhaber gegeben ist.

2.5 Mitgezogene Betätigungen

¹Auch Vorhaben, die landwirtschafts-, forstwirtschafts- oder gartenbaufremden Betätigungen dienen, können an der Privilegierung teilhaben, wenn sie von ihr „mitgezogen werden“. ²In der Rechtsprechung ist anerkannt, dass auch ein Betriebsteil, der zwar in funktionalem

Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Betrieb steht, für sich betrachtet aber keine Landwirtschaft, also keine unmittelbare Bodenertragsnutzung darstellt, an der Privilegierung des landwirtschaftlichen Betriebs teilnehmen, von ihr „mitgezogen“ werden kann (BayVGH vom 25. September 1995, BRS 57 Nr. 101).³Für die Teilnahme an der Privilegierung ist Voraussetzung, dass die betreffende Betätigung – äußerlich erkennbar – dem land-, forstwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Betrieb zu- und untergeordnet ist und ihm zu seiner Erhaltung und Existenzsicherung eine zusätzliche Einnahmequelle schaffen soll.⁴Gegenüber dem vorhandenen Betrieb muss es sich um eine bodenrechtliche Nebensache handeln.⁵Dies ist umso weniger der Fall, als zwischen dem Betrieb und der hinzugenommenen Betätigung ein betrieblicher Zusammenhang nur entfernt besteht (BVerwG vom 19. April 1985, BauR 1985, 545).⁶Welcher Art landwirtschaftsfremde Betätigungen sein können und welchen Umfang sie annehmen dürfen, lässt sich generell kaum festlegen.⁷Zu fordern ist jedenfalls, dass das (sich wandelnde) Erscheinungsbild eines landwirtschaftlichen Betriebs gewahrt bleibt.⁸Es kommt hierbei auf die jeweiligen Umstände des Einzelfalls an; typische Vorhaben werden exemplarisch unter Nr. 3.4 dargestellt.⁹Die Frage des „Mitgezogeneins“ stellt sich nur, wenn überhaupt ein Betrieb im Sinne von obiger Nr. 2.4 vorliegt, der die nicht-privilegierte Betätigung „mitziehen“ kann.¹⁰Wenn sonstige Betätigungen einen Betrieb prägen, ist keine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB möglich.¹¹Für die Prüfung einer solchen Prägung kommt es darauf an, ob in einer Gesamtschau die sonstige Betätigung den eigentlichen Schwerpunkt des Betriebs bildet, wobei es stets auf die konkrete Ausgestaltung des Betriebs im Einzelfall ankommt.¹²Auf § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB können sich solche (Neubau-)Vorhaben regelmäßig nicht stützen.¹³Diese Vorschrift privilegiert u. a. Vorhaben, die wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden sollen.¹⁴Bei Anwendung dieser Vorschrift auf Freizealnutzungen – auch solche, die in Nachfolge einer landwirtschaftlichen Nutzung geplant sind – hat die Rechtsprechung bisher Zurückhaltung geübt.¹⁵Angesichts der zahlreichen Wünsche, sich im Zusammenhang mit Freizeitbetätigungen im Außenbereich niederzulassen, würde ein großzügiger, die bauplanungsrechtlichen Grundlagen überschreitender Maßstab schnell zu einer Zersiedelung der Landschaft führen und zur weiteren Beeinträchtigung des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes beitragen.¹⁶Dadurch würden gerade die Bereiche, in denen eine Erholungsnutzung aufgebaut werden soll, ihre Attraktivität verlieren, was letztlich auch zulasten der Landwirte ginge.

3. Privilegierte Vorhaben im Außenbereich

¹Privilegierte Bauvorhaben sind im Außenbereich nach dem Willen des Gesetzgebers bevorrechtigt zulässig, wenn ihre ausreichende Erschließung gesichert ist.²Öffentliche Belange hindern die Zulässigkeit – anders als bei „Sonstigen Vorhaben“ – nicht schon bei bloßer Beeinträchtigung, sondern nur, wenn sie entgegenstehen.³Im Einzelfall entgegenstehende öffentliche Belange, die die Zulassung an einem bestimmten (Außenbereichs-)Standort hindern können, können einmal die Schutzwürdigkeit bestimmter Flächen aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, der Wasserwirtschaft (insbesondere Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete) oder die Erhaltung eines bestimmten Landschaftsbildes, aber auch konkrete standortbezogene Aussagen in Flächennutzungsplänen oder Programmen

oder Plänen der Landesplanung (insbesondere in Regionalplänen) sein, sofern sie über den bloßen Regelungsgehalt des § 35 Abs. 2 BauGB hinausgehen, also etwa nicht nur allgemein auf den Schutz des Außenbereichs vor Bebauung abzielen.⁴ Eine geordnete bauliche Entwicklung setzt im Übrigen auch bei privilegierten Bauvorhaben im ländlichen Raum eine ausreichende Erschließung, insbesondere eine einwandfreie Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung, voraus.

3.1 Zweckbestimmung privilegierter land- und forstwirtschaftlicher Anlagen

¹Die Privilegierung eines im Außenbereich geplanten Vorhabens hängt nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB davon ab, dass es einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb „dient“. ²Das bedeutet, dass das Bauvorhaben eine bestimmte Funktion im Betrieb erfüllen und seinerseits nach Lage, Ausstattung und Gestaltung von dieser Funktion geprägt sein muss. ³Es genügt nicht, dass es dem Betrieb nur förderlich ist, also etwa die Bewirtschaftung erleichtert; andererseits muss es nicht unentbehrlich sein. ⁴Innerhalb des damit gegebenen Rahmens muss für das Merkmal des „Dienens“ nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts darauf abgestellt werden, ob ein vernünftiger Landwirt, der die Entscheidung des Gesetzgebers, dass im Außenbereich grundsätzlich nicht gebaut werden soll, so weit wie möglich respektiert, das Bauvorhaben mit etwa gleichem Verwendungszweck und mit etwa gleicher Gestaltung und Ausstattung für einen entsprechenden Betrieb erstellen würde. ⁵Das Vorhaben muss danach im konkreten Fall üblich und angemessen und auch äußerlich erkennbar durch die Zuordnung zu dem Betrieb geprägt sein. ⁶Es darf zudem nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen und ist in einer flächensparenden, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzenden und den Außenbereich schonenden Weise auszuführen (§ 35 Abs. 5 Satz 1 BauGB). ⁷Das Erfordernis des „Dienens“ kann damit sowohl darüber entscheiden, ob ein Vorhaben überhaupt gebaut werden darf, als auch für seinen Standort, seinen Umfang und seine Ausgestaltung von Bedeutung sein. ⁸Nach diesen Maßstäben kann eine bauplanungsrechtliche Privilegierung im Allgemeinen bei der Errichtung oder Erweiterung von Wirtschaftsgebäuden (z.B. Stallung, Scheune) oder sonstigen Betriebsanlagen (z.B. Silos) eher angenommen werden als bei der Errichtung oder dem Anbau neuer betrieblicher Wohneinheiten. ⁹Das „Dienen“ ist im Hinblick auf widersprüchliches und rechtsmissbräuchliches Verhalten zu verneinen, wenn der betriebliche Bedarf für das Vorhaben durch die vorherige Nutzungsänderung einer anderen baulichen Anlage zu landwirtschaftsfremden Zwecken überhaupt erst ausgelöst worden ist (BayVGH vom 14. August 2013, BeckRS 2013, 55312; BayVGH vom 12. August 2016, BeckRS 2016, 50809).

3.2 Wirtschaftsgebäude und sonstige Betriebsanlagen

¹Die für die ordnungsgemäße Führung des konkreten land-, forstwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Betriebs bestimmten baulichen Anlagen erfüllen regelmäßig die vorstehenden Anforderungen. ²Stallungen, (offene) Unterstände, Lager- und Maschinenhallen, Silos für betriebliche Produktionsmittel sowie ggf. Einrichtungen für Verarbeitung und Verkauf selbsterzeugter Produkte sind somit in aller Regel privilegierte Vorhaben. ³Baurechtliche Probleme werden hier allenfalls bezüglich der Größe und Ausgestaltung dieser Anlagen auftreten. ⁴Reit- und

Bewegungshallen können einem landwirtschaftlichen Pensionspferdebetrieb „dienen“. ⁵Eine artgerechte Pferdehaltung setzt nämlich ein regelmäßiges, möglichst tägliches Bewegen der Tiere voraus. ⁶Neben Flächen für den Weidegang und einem befestigten Außenreitplatz ist deshalb grundsätzlich eine ständig verfügbare, von Witterungsbedingungen unabhängige Bewegungsmöglichkeit erforderlich. ⁷Jedes Vorhaben bedarf einer gründlichen fachlichen Einzelbeurteilung und Berücksichtigung der betriebswirtschaftlichen Aspekte, der Tiere und des Tierschutzes. ⁸Die Zulassung einer Halle im Einzelfall ist einmal eine Frage der Wirtschaftlichkeit. ⁹Anlagen, deren Kosten (Kosten aus der Investition und Betriebskosten) in keinem angemessenen Verhältnis zu den damit erzielbaren Einnahmen (z.B. Zulagen zu den Pensionspreisen bei Vorhandensein einer Halle) stehen, sind nicht privilegiert. ¹⁰Zur Wirtschaftlichkeit des Gesamtbetriebs und der einzelnen Betriebsgebäude äußert sich das jeweilige Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten. ¹¹Notwendig ist eine angemessene Relation zwischen der Größe der Pensionstierhaltung und derjenigen der Reit- und Bewegungshalle. ¹²Besondere Bedeutung hat ferner das Gebot einer flächensparenden und den Außenbereich schonenden Bauausführung. ¹³Die Mindestgröße einer Reithalle zur artgerechten Bewegung von Pferden beträgt 20 m x 40 m (bereite Fläche). ¹⁴Auf die nahe räumliche Zuordnung der Halle zur Hofstelle, ihre Unterordnung unter den landwirtschaftlichen Betrieb, die angemessene Einbindung in die Landschaft und die äußere Gestaltung ist besonders zu achten. ¹⁵Bei Pferdezuchtbetrieben können Reithallen auch deshalb notwendig sein, um Jungpferde bis zur Verkaufsreife auszubilden (Veredelung des Zuchtprodukts). ¹⁶Für solche Reit- und Bewegungshallen für Pferdezuchtbetriebe gelten die vorstehenden Grundsätze für Bewegungshallen bei Pensionspferdebetrieben entsprechend.

3.3 Betrieblicher Wohnraum

3.3.1 Betriebsleiter

¹Bei land- und forstwirtschaftlichen Betrieben ist wegen seiner dienenden Funktion Wohnraum für den Betriebsleiter nebst Ehe-/Lebenspartner, seinen haushaltsangehörigen Kindern sowie ggf. zu pflegenden Eltern regelmäßig zulässig. ²Es gibt allerdings Formen von Nebenerwerbsbetrieben, bei denen nicht angenommen werden kann, dass sie zu einer planmäßigen und betriebswirtschaftlich sinnvollen Betriebsführung ein Wohnhaus gerade im Außenbereich benötigen. ³Maßgeblich ist, ob der Betrieb die ständige Anwesenheit des Leiters auf dem Betriebsgelände erfordert; bei Damtierhaltung oder Fischzucht ist dies beispielsweise in der Regel nicht der Fall.

3.3.2 Altenteiler

¹Zum herkömmlichen Bild eines landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebs gehört, dass mehrere Generationen auf dem Hof leben, in gewissem Umfang im Betrieb mitarbeiten und damit zur reibungslosen Fortführung des auf Dauer angelegten Betriebs beitragen. ²Insofern „dient“ es auch dem Betrieb, wenn für den früheren Hofinhaber ein entsprechender Austragswohnraum an der Hofstelle eingerichtet wird. ³Für die Schaffung von Austragswohnraum muss nach der Rechtsprechung ein konkreter Bedarf bestehen. ⁴Insofern kommt es darauf an, ob sich generationenübergreifend die Notwendigkeit abzeichnet, einen für die Dauer der Existenz des Betriebs voraussehbaren, bei jeder zukünftigen Hofübernahme wieder auftretenden Wohnraumbedarf zu decken. ⁵Die

Konkretisierung dieses Bedarfs kann durch einen entsprechenden notariell beglaubigten Hofübergabevertrag eindeutig nachgewiesen werden. ⁶Ist die Dauerhaftigkeit des Betriebs im Hinblick auf die langfristige Wirtschaftlichkeit und die Wahrscheinlichkeit einer Fortführung durch weitere Generationen zu bejahen, kann eine Notwendigkeit im vorgenannten Sinne ggf. auch schon vor der eigentumsrechtlichen Hofübergabe zu bejahen sein. ⁷Dies gilt insbesondere, wenn der künftige – fachlich bereits entsprechend qualifizierte – Hofnachfolger die Betriebsführung Schritt für Schritt übernimmt oder in erheblichem Umfang im Betrieb mitarbeitet. ⁸Ein konkreter Bedarf wird sich nach dem Verständnis eines „vernünftigen Landwirts“ allerdings frühestens stellen, sobald die Notwendigkeit für eine abgeschlossene Wohneinheit des potentiellen Hofnachfolgers besteht. ⁹Auch bei Nebenerwerbsbetrieben können die Voraussetzungen für privilegierten Austragswohnraum nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt sein, wenn die generationenübergreifende Mithilfe notwendig ist und auch ausgeübt wird. ¹⁰Hierfür muss der Nebenerwerbsbetrieb die oben skizzierte Arbeitsteilung zwischen Betriebsinhaber und Austräger praktizieren, also von der gleichen Arbeitsteilung der Generationen geprägt sein wie ein herkömmlicher Vollerwerbsbetrieb. ¹¹Es ist jedenfalls nicht sachgerecht, die Genehmigung für ein Austragshaus für einen Nebenerwerbsbetrieb ausschließlich mit der pauschalen Begründung abzulehnen, die Nebenerwerbslandwirtschaft erfordere außer dem Nebenerwerbslandwirt keine weitere Arbeitskraft. ¹²Ist ein Austragshaus zulässigerweise errichtet worden, ist zwar eine vorübergehende anderweitige Nutzung nicht ausgeschlossen, z.B. als Ferienwohnung oder als Wohnung für andere Familienmitglieder. ¹³Es muss aber rechtlich sichergestellt sein, dass das Austragshaus – auch wenn vorübergehend kein „Austragswohnbedarf“ besteht – langfristig dem Betrieb zugeordnet bleibt. ¹⁴Daher ist zugunsten des Trägers der Bauaufsichtsbehörde eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu bestellen, die der Behörde ein Mitspracherecht bei der Nutzung des Gebäudes einräumt. ¹⁵Werden Austragshäuser oder Austragswohnungen von dem fortbestehenden landwirtschaftlichen Betrieb losgelöst (z.B. durch eine nunmehr nicht mehr genehmigungspflichtige Grundstücksteilung oder durch Vorsebständigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz), besteht kein Anspruch mehr auf eine neue (zweite) Austragswohneinheit.

3.3.3 Sonstige Personengruppen

¹Das privilegierte Wohnen an der Hofstelle ist – abgesehen von Austragswohnraum – grundsätzlich nur dem in den Nrn. 3.3.1 und 3.3.2 genannten Personenkreis, dem jeweiligen Betriebsleiter nebst Ehe-/Lebenspartner, seinen haushaltsangehörigen Kindern sowie ggf. zu pflegenden Eltern vorbehalten. ²Solche Wohngebäude dürfen insbesondere nicht der Schaffung zusätzlichen Wohnraums oder der Befriedigung der Wohnbedürfnisse anderer Familienangehöriger im Außenbereich dienen. ³Weiterer betrieblicher Wohnraum kann im Einzelfall für Vollerwerbsbetriebe zugelassen werden, wenn dieser aufgrund der Größe und der Abläufe des Betriebs (nachgewiesener zusätzlicher dauerhafter Arbeitskräftebedarf von regelmäßig > 0,5 AK) sowie des Fehlens anderweitiger Wohnmöglichkeiten dem Betrieb dienlich ist. ⁴Die dauerhafte Zuordnung zum Betrieb muss über eine Grunddienstbarkeit gesichert sein. ⁵Dies gilt entsprechend, sofern der Betrieb nachweislich regelmäßig Auszubildende beschäftigt; auch für

diese kann ein entsprechender Unterkunftsbedarf als dienlich im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB anzuerkennen sein. ⁶Unterkünfte für Saisonarbeitskräfte in landwirtschaftlichen Betrieben können diesen dienen, wenn das Vorhaben sinnvoll, wirtschaftlich, finanziell tragbar und auf ein schlüssiges nachhaltiges Betriebskonzept ausgerichtet ist. ⁷Zur Ermittlung des Bedarfs ist der Nachweis des Anbaus von Sonderkulturen in entsprechendem Umfang und ein schlüssiges Betriebskonzept Voraussetzung. ⁸Zunächst sollte eine Prüfung alternativer Unterbringungsmöglichkeiten (Container, leerstehender Wohnraum an der Hofstelle oder Wohnmöglichkeiten in nahegelegenen Ortschaften) erfolgen. ⁹Die bauliche Ausführung muss einen Missbrauch (z.B. Schaffung von Einzelzimmern zur dauerhaften Vermietung an Montage-Arbeiter) ausschließen, d.h. die bauliche Ausgestaltung muss die besonderen Bedürfnisse für Saisonarbeitskräfte berücksichtigen (Mehrbettzimmer, sanitäre Anlagen, Koch- und Essgelegenheiten, Sozialräume), funktional auf Saisonarbeitskräfte ausgerichtet sein und eine wirtschaftliche Bauausführung muss erkennbar sein. ¹⁰In der Regel werden derartige Unterkünfte nur für eine befristete Zeit im Laufe des Jahres genutzt. ¹¹Eine Anbindung zum landwirtschaftlichen Betrieb bzw. Hofnähe sollte gegeben sein.

3.3.4 Umsetzung des Wohnraumbedarfs, Wohnraumgröße

¹Bei Baumaßnahmen zur Deckung des Wohnraumbedarfs ist das Gebot der größtmöglichen Schonung des Außenbereichs einzuhalten. ²Zunächst ist zu prüfen, ob der vorgesehene Wohnraum angemessen mit zumutbaren und wirtschaftlichen Umbaumaßnahmen in bestehenden Gebäuden oder durch Anbau an diese geschaffen werden kann. ³Dieses Gebot kann auch einer beabsichtigten Umwidmung eines Betriebsleiterwohnhauses in ein Altenteilerwohnhaus entgegenstehen, wenn damit der Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses einhergehen soll und das alte Betriebsleiterwohngebäude als Austragshaus überdimensioniert wäre. ⁴Das Wohngebäude darf nicht allein von seiner Wohnfunktion geprägt, sondern muss auf die konkrete betriebliche Nutzung ausgerichtet sein, die seine Privilegierung überhaupt nur rechtfertigt. ⁵Es muss in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle stehen. ⁶Die dienende Funktion entfällt z.B. bei repräsentativen oder überdimensionierten Wohngebäuden, die in keinem Bezug zu dem konkreten Betrieb mehr stehen. ⁷Das II. Wohnungsbaugesetz (II. WoBauG) in der Fassung vom 19. August 1994 ist zwar mit Ablauf des 31. Dezember 2001 außer Kraft getreten, wurde aber im Hinblick auf die ungefähr angemessene Wohnraumgröße von der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung weiterhin als Orientierungsgrundlage herangezogen. ⁸Ergänzend hierzu sind zugunsten der Antragsteller auch die jeweils geltenden bayerischen Wohnraumförderungsbestimmungen als Anhaltspunkt heranzuziehen, soweit sich aus ihnen im Einzelfall flexiblere und familienfreundlichere Ansätze ergeben können („Günstigkeitsprinzip“).

3.4 Beispiele mitgezogener Betätigungen („Zweites Standbein“)

¹Vorhaben in Zusammenhang mit mitgezogenen Betätigungen im Sinne obiger Nr. 2.5 können unter den dort dargestellten Voraussetzungen an der Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 oder Nr. 2 BauGB teilhaben. ²Typische Beispiele hierfür werden im Folgenden dargestellt.

3.4.1 Vermietung von Ferienzimmern und -wohnungen

¹In der Praxis wohl häufigste Form mitgezogener Betätigung ist die Vermietung von Ferienzimmern oder Ferienwohnungen, die – obwohl für sich betrachtet gewerblicher Art – an der Privilegierung teilnehmen kann, solange sie nicht damit ihrerseits den Betrieb prägt. ²Die Vermietung einzelner Zimmer an Gäste ist unter diesem Gesichtspunkt baurechtlich nicht problematisch. ³Sie gehört seit Langem zum typischen Erscheinungsbild der bäuerlichen Betriebe („Gäste auf dem Bauernhof“). ⁴Auch die Einrichtung von Ferienwohnungen durch Umnutzung bestehender Räumlichkeiten wird im Regelfall als mitgezogene Nutzung zulässig sein. ⁵Ähnlich wie Austragshäuser, bei denen die Gefahr einer Verselbstständigung und Zweckentfremdung besteht, bedürfen aber auch Ferienwohnungen, sollen sie an der Privilegierung teilhaben, einer rechtlichen oder tatsächlichen Sicherung, die die Zuordnung zu dem Betrieb auf Dauer gewährleistet. ⁶Ferner sollte auch durch die bauliche Ausgestaltung Dauervermietung bzw. die Bildung von Wohnungseigentum verhindert werden (Größe, Raumaufteilung, Küchenausstattung etc.). ⁷Die Schaffung von Ferienwohnungen oder Ferienzimmern durch Neubau ist im Hinblick auf die Voraussetzungen mitgezoener privilegierter Nutzungen im Verhältnis zur Umnutzung tendenziell problematischer. ⁸Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die damit verbundenen Investitionen und den erforderlichen untergeordneten Charakter einer mitgezogenen Nutzung. ⁹Ferienzimmer bzw. Ferienwohnungen sollten daher nach Möglichkeit unter Verwendung bestehender Gebäudesubstanz geschaffen werden. ¹⁰Sofern ein Neubau im Einzelfall als mitgezogene Nutzung zulässig ist, muss dieser im Übrigen möglichst flächenschonend (z.B. als Anbau) ausgeführt werden. ¹¹Aus den dargestellten Voraussetzungen für mitgezogene Vorhaben ergibt sich, dass ggf. auch Nebeneinrichtungen genehmigungsfähig sein können, die der Ermöglichung von Freizeitaktivitäten oder Beschäftigung von hauseigenen Gästen auf dem Bauernhof dienen, z.B. Erweiterung einer Wagenremise zur Nutzung als Spielscheune für Kinder. ¹²Auch insoweit ist entscheidend, dass die Einrichtungen untergeordneten Charakter haben und die Prägung als landwirtschaftlicher Betrieb erhalten bleibt.

3.4.2 Verarbeitung und Vermarktung eigenerzeugter Produkte

¹Bestimmte Stufen der Verarbeitung/Veredelung (zumindest überwiegend) selbsterzeugter Produkte gehören zur Landwirtschaft im Sinne von § 201 BauGB. ²Entscheidend hierfür ist, ob die jeweilige Verarbeitung/Veredelung erforderlich ist, um die erstmalige Marktfähigkeit (ggf. auch für den Absatz an Endverbraucher) des landwirtschaftlich erzeugten Produkts herzustellen. ³Bis zu dieser Verarbeitungs-/Veredelungsstufe ist auch die (Direkt-)Vermarktung der Landwirtschaft zuzuordnen, wenn eine räumliche Nähe der Vermarktungseinrichtung zum landwirtschaftlichen Betrieb gegeben ist. ⁴Kann die Weiterverarbeitung oder der Verkauf demnach nicht mehr als bloße Endstufe der Bodenertragsnutzung angesehen werden, so können diese baulichen Anlagen unter dem Gesichtspunkt der „mitgezogenen“ Nutzung privilegiert zulässig sein. ⁵Der Einbau von Verkaufs- und Ausstellungsräumen in landwirtschaftliche Betriebsgebäude oder deren Umnutzung zum Zweck einer Weiterverarbeitung sind daher regelmäßig auch im Außenbereich zulässig. ⁶Die Errichtung von Verkaufs- und Ausstellungsräumen ist zulässig, wenn der Absatz von Produkten aus überwiegend im Betrieb erzeugten Rohstoffen im Vordergrund steht. ⁷Dabei können z.B. Umsatzanteile, die Wertschöpfung der veräußerten

Produkte, der damit jeweils verbundene Betriebsgewinn oder der Arbeitsinsatz „vor Ort“ bedeutsam sein. ⁸Bei Winzerbetrieben können Vorhaben in Zusammenhang mit Räumlichkeiten für den Probeausschank von Wein sowie untergeordnete gastronomische Einrichtungen mitgezogen privilegiert sein. ⁹Von einem untergeordneten Charakter wird im Regelfall auszugehen sein, soweit sich die Gastronomie im üblichen Umfang sog. Straußwirtschaften bewegt (vgl. als Anhaltspunkt Gaststättenverordnung vom 22. Juli 1986). ¹⁰Die Vermarktung der im eigenen Betrieb erzeugten oder veredelten Produkte steht dabei hier im Vordergrund. ¹¹Dieses Kriterium gilt sinngemäß auch für Hofcafés und Brotzeitüberl. ¹²Der Betrieb einer Schank- und Speisewirtschaft übersteigt demgegenüber regelmäßig das Maß dessen, was als „bodenrechtliche Nebensache“ an der Privilegierung eines landwirtschaftlichen Betriebs teilhaben könnte (BVerwG vom 23. Juni 1995, BRS 57 Nr. 102). ¹³Hinsichtlich der Zulässigkeit von Verkaufsständen an öffentlichen Straßen wird auf das IMS vom 28. März 2015 „Vorübergehende Verkaufsstände, Werbe- und Hinweisschilder außerhalb der Bundesautobahnen und autobahnähnlich ausgebauten Straßen durch landwirtschaftliche Betriebe“ (Az. IC4/IIB2 /IIB4/IID9-3612.333-199) verwiesen.

3.4.3 Landwirtschaftliche Lohnunternehmen, Vermietung von Lagerkapazitäten

¹Der überbetriebliche Maschineneinsatz ist heute Kernbestandteil einer wettbewerbsfähigen Landbewirtschaftung, da er auch bäuerlich strukturierten Betrieben wirtschaftlich tragbare Möglichkeiten eröffnet, den technischen Fortschritt zu nutzen. ²Überbetriebliche Lohnmaschinenarbeit ermöglicht darüber hinaus den Anbietern als landwirtschaftsnahe, aber gewerbliche Tätigkeit einen zusätzlichen Einkommensbeitrag. ³Insofern können Bauvorhaben in Zusammenhang mit landwirtschaftlichen Lohnunternehmen an der „mitgezogenen“ Privilegierung teilnehmen, wenn die landwirtschaftliche Prägung des Gesamtbetriebs erhalten bleibt. ⁴Dies ist regelmäßig der Fall, wenn die baulichen Anlagen der Lohnunternehmung denen der landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäude untergeordnet sind. ⁵Entsprechendes gilt für Bauvorhaben in Zusammenhang mit der Lagerung landwirtschaftlicher, nicht im eigenen Betrieb erzeugter Produkte bzw. verwendeter Betriebsmittel. ⁶Soweit es hingegen die Lagerung sonstiger Gegenstände betrifft, wird allenfalls eine Umnutzung leerstehender vorhandener Gebäude in Betracht kommen; Neubauten werden für diese Zwecke unzulässig sein.

4. Sonstige Vorhaben

¹Liegen – möglicherweise trotz eines gewissen Bezugs zu landwirtschaftlicher Bodennutzung – die Voraussetzungen einer Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht vor, beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit einer baulichen Anlage oder genehmigungsbedürftigen Nutzungsänderung nach § 35 Abs. 2 in Verbindung mit Abs. 3 BauGB. ²In den meisten Fällen wird dabei die Frage im Vordergrund stehen, ob das Vorhaben die vom Gesetzgeber grundsätzlich missbilligte Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung im Außenbereich befürchten lässt. ³Die Neuerrichtung eines Wohngebäudes wird unter diesem Gesichtspunkt regelmäßig nicht gestattet werden können. ⁴Bei sonstigen (genehmigungsbedürftigen) baulichen Anlagen, wie beispielsweise Stallungen für einige (wenige)

Pferde oder Schafe und Einfriedungen für diese oder kleinere Fischteichanlagen, können die öffentlichen Belange – vorbehaltlich der hier besonders zu prüfenden naturschutzrechtlichen und wasserrechtlichen Vorschriften (z.B. in Natur-, Landschafts- oder Wasserschutzgebieten) – zumindest in Ortsrandlagen eher gewahrt sein.
⁵Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt nämlich nur dann vor, wenn sie konkret und durch nicht nur unerhebliche Auswirkungen berührt werden.

5. Teilprivilegierte Vorhaben

5.1 Allgemeines

¹Das Baugesetzbuch kommt landwirtschaftlichen Betrieben im baurechtlichen Bereich über den Privilegierungstatbestand des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB hinaus auch insoweit entgegen, als es für im Außenbereich bereits vorhandene landwirtschaftliche bauliche Anlagen Begünstigungen vorsieht, auch wenn die Voraussetzungen der Privilegierung zwischenzeitlich entfallen sind oder für bestimmte Vorhaben nicht mehr in Anspruch genommen werden können. ²So kann die Nutzung landwirtschaftlicher Anlagen erleichtert geändert und Wohngebäude können leichter erweitert oder durch Neubauten ersetzt werden. ³Die Erleichterung besteht darin, dass den genannten Vorhaben, die grundsätzlich nach § 35 Abs. 2 und 3 BauGB beurteilt werden, in der Praxis häufig beeinträchtigte öffentliche Belange (entgegenstehende Darstellung des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans, Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft, Gefahr der Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung) nicht entgegengehalten werden dürfen. ⁴Alle übrigen öffentlichen Belange (z.B. schädliche Umwelteinwirkungen, Belange der Wasserwirtschaft oder des Naturschutzes und der Landschaftspflege, unwirtschaftliche Erschließungsaufwendungen) sind jedoch weiter zu berücksichtigen. ⁵Darüber hinaus wird nunmehr durch § 35 Abs. 4 Satz 1 BauGB ausdrücklich klargestellt, dass sämtliche in § 35 Abs. 4 BauGB genannten teilprivilegierten Vorhaben außenbereichsverträglich im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB sein müssen. ⁶Oft werden solche Vorhaben nicht außenbereichsverträglich sein, bei denen – über die Nutzungsänderung oder auch bauliche Änderung der bestehenden Bausubstanz hinaus – begleitend Außenlagerflächen errichtet werden (Beispiele: Baugeschäfte und Kfz-Werkstätten mit entsprechender Nutzung der Außenflächen für Fahrzeuge oder Material); in diesen Fällen können insbesondere die durch § 35 Abs. 4 Satz 1 BauGB nicht ausgeblendeten Belange „Naturschutz und Landschaftspflege“ beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet sein.

5.2 Nutzungsänderungen

¹Nutzungsänderungen von Gebäuden und Räumen im Außenbereich bedürfen stets einer Baugenehmigung, sofern für die neue Nutzung keine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 oder Nr. 2 BauGB gegeben ist. ²§ 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB erleichtert in planungsrechtlicher Hinsicht die Umnutzung land- und forstwirtschaftlicher Anlagen. ³Die Vorschrift ermöglicht eine neue Nutzung für Anlagen, die für den ursprünglichen privilegierten Zweck nicht mehr benötigt werden, weil der Betrieb umgestellt, eingeschränkt oder aufgegeben werden soll oder wurde. ⁴Von Bedeutung ist die Regelung damit für landwirtschaftsfremde Nutzungen,

die entweder gänzlich an die Stelle der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung treten oder – wegen ihres Umfangs oder des fehlenden betrieblichen Zusammenhangs – nicht (mehr) als bodenrechtliche Nebensache von dem weiter bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb „mitgezogen“ werden. ⁵Begünstigt nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB sind generell auch solche Nutzungsänderungen, die mit einer Änderung der baulichen Anlage verbunden sind; die äußere Gestalt muss im Wesentlichen gewahrt bleiben. ⁶Den damit möglichen baulichen Veränderungen etwa für Handwerksbetriebe oder kleinere Gewerbebetriebe sind aber dadurch Grenzen gesetzt, dass es sich um eine nach objektiven Kriterien zweckmäßige Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz handeln muss und dass die äußere Gestalt des Gebäudes im Wesentlichen gewahrt bleiben muss. ⁷Diese Voraussetzungen sind jedenfalls dann nicht erfüllt, wenn unter Einbeziehung vorhandener Bauteile ein Neubau kaschliert wird. ⁸Es darf sich zudem nicht schon bei Prüfung des Antrags abzeichnen, dass die vorhandene Bausubstanz die Anforderungen der neuen Nutzung in quantitativer Hinsicht nicht erfüllen kann. ⁹In solchen Fällen ist es auch nicht zulässig, eine Nutzungsänderung nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB mit einer von vorneherein dafür erforderlichen Erweiterung nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB zu verbinden. ¹⁰Die Voraussetzung eines räumlich-funktionalen Zusammenhangs des für die Umnutzung vorgesehenen Gebäudes mit der Hofstelle schließt eine Teilprivilegierung nach dieser Vorschrift sowohl für entfernt liegende Gebäude (wie etwa Feldscheunen) als auch für der Hofstelle zwar räumlich angegliederte, aber mit der landwirtschaftlichen Nutzung schon vorher in keinerlei Zusammenhang stehende Gebäude (wie etwa eine Kfz-Werkstatt) aus. ¹¹Bei einer Nutzungsänderung zu Wohnzwecken sind neben den nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässigen Wohnungen zusätzlich höchstens drei Wohnungen je Hofstelle zulässig. ¹²Bayern hat von der Möglichkeit des § 245b Abs. 2 BauGB Gebrauch gemacht. ¹³Die Sieben-Jahres-Frist des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. c BauGB ist nach Art. 82 Abs. 6 BayBO nicht anzuwenden.

6. Inkrafttreten, Außerkrafttreten

¹Diese Bekanntmachung tritt mit Wirkung vom 1. Januar 2017 in Kraft und mit Ablauf des 31. Dezember 2026 außer Kraft. ²Die Gemeinsame Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien des Innern, für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 10. Juni 1998 (AllMBl. S. 437) wird aufgehoben.

Bayerisches
Staatsministerium
des Innern, für Bau und
Verkehr

Bayerisches Staatsministerium
für Ernährung, Landwirtschaft und
Forsten

Helmut Schütz

Hubert Bittlmayer

Ministerialdirektor

Ministerialdirektor

Bayern.de (<http://www.bayern.de>)
BayernPortal
(<http://www.freistaat.bayern/>)

Datenschutz ([/Content/Document
/Datenschutz](/Content/Document/Datenschutz))

Impressum ([/Content/Document
/Impressum](/Content/Document/Impressum))

Hilfe (</Content/Document/Hilfe>)

Kontakt ([http://www.bayern.de
/service/bayern-direkt-2/](http://www.bayern.de/service/bayern-direkt-2/))

AA  ([/Content
/Document
/BayVV_2130_0_1_1216
/true?contrast=change](/Content/Document/BayVV_2130_0_1_1216>true?contrast=change))

Eingegangen

09. Sep. 2020

Stadtbauamt



Umwelt, Natur und
Landschaftspflege
Landratsamt Kitzingen

Naturschutzfachliche Stellungnahme

Landratsamt Kitzingen – untere Naturschutzbehörde -

Dieter Lang – Tel. (0 93 21) 928 – 6212

Fax (0 93 21) 928 - 6299

Kitzingen, den 08.09.2020

E-Mail: dieter.lang@kitzingen.de

Neubau einer Ferienwohnanlage (4 FW) durch Herrn Andre Haßold, Eherieder Mühle, Kitzingen;
Fl. Nr. 3028, Gemarkung Kitzingen;
61/BGV-2020-134;

Beschreibung des Vorhabens sowie vorgelegte Unterlagen:

Südlich der Eherieder Mühle soll auf einer Wiese eine Ferienwohnanlage gebaut werden. Die Fläche wurde bislang als Wiese landwirtschaftlich genutzt.

Fachliche Vorgaben

Aus dem Regionalplan, Schutzgebiete (NSG, LB, ND, NP – LSG; Natura2000):

Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht oder Natura2000-Gebiete sind nicht betroffen.

Besonderer Artenschutz nach § 44ff BNatSchG:

Die artenschutzrechtlichen Belange können nach derzeitigem Kenntnisstand dort zurückgestellt werden. Auf dieser Intensivwiese sind Bodenbrüter bzw. Reptilien etc. nicht bekannt und auch nicht zu erwarten.

Fachliche Bewertung

Eingriffsregelung nach § 14ff BNatSchG:

Durch den Bau der Ferienanlage auf der Wiese entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 13 ff BNatSchG, der auszugleichen ist.

Der Eingriff in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt bzw. die daraus resultierende externe Ausgleichsfläche kann durch eine landschaftstypische Eingrünung verringert werden. Dadurch könnte sich die externe Ausgleichsfläche reduzieren. Gehölzpflanzungen im Umfeld der Ferienwohnungen (z.B. zur Eingrünung) und zum Ausgleich werden nur mit standortheimischen Sträuchern und Bäumen bzw. Obsthochstämmen als Kompensationsmaßnahme anerkannt.

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist nach § 15 Abs. 2 Satz 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszugleichen. Der Eingriff kann nach § 5 ff Bayerische Kompensationsverordnung – BayKompV – in Verbindung mit der Arbeitshilfe für einfache Bauvorhaben – bewertet werden. Danach ist eine Fläche in der Größenordnung von 30% aller überbauten Flächen (alle Gebäude, Wege, etc. kleiner 2000m²) für Zwecke des Naturschutzes bereitzustellen und für die Dauer der Beeinträchtigungen aus dem Eingriff zu erhalten. Die rechtliche Sicherung der Ausgleichsflächen erfolgt durch den Baubescheid (§ 15 Abs. 4 BNatSchG).

Nach Würdigung o. g. Ausführungen kann die Baumaßnahme aus naturschutzfachlicher Sicht mitgetragen werden, sofern die folgenden Bedingungen und Auflagen im Baubescheid berücksichtigt werden:

Bedingungen* und Auflagen:

1. * Vor Baubeginn sind die Berechnung des Eingriffes, die Größe der Ausgleichsfläche und die darauf vorgesehenen Maßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Des Weiteren ist das Vorhaben (die Ferienwohnungen etc.) landschaftsgerecht einzugrünen. Hierzu ist ein

Freiflächengestaltungsplan / Eingrünungsplan zu erarbeiten. Die Berechnung des Eingriffs, die Ausgleichsflächenplanung und der Freiflächengestaltungs- / Eingrünungsplan sind von einem Fachbüro (Landschaftsarchitekten, Biologenbüro) zu erstellen und zeitnah – vor Baubeginn – der unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen.

2. Für die Kompensationsmaßnahme wird eine Unterhaltungspflege von 25 Jahren festgelegt (§ 15 Abs. 4 BNatSchG und § 10 Abs. 1 Satz 4 BayKompV). Beginn und Fertigstellung der Kompensationsmaßnahmen sind der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen (§ 10 Abs. 1 Satz 6 BayKompV).
3. Mit der Baumaßnahme darf nur außerhalb der Hauptbrutzeit (Juli bis Mitte März) begonnen werden. Es ist zu verhindern, dass Vogelnester zerstört werden. Muss aus wichtigen Gründen während der Brutzeit – von Mitte März bis Ende Juni – mit dem Bauen begonnen werden, ist die untere Naturschutzbehörde zu verständigen.


Dieter Lang
Fachreferent für Naturschutz und Landschaftspflege



Umwelt, Natur und Landschaftspflege
Landratsamt Kitzingen

Landratsamt Kitzingen - Kaiserstraße 4 - 97318 Kitzingen

Stadt Kitzingen
- Bauamt -
Kaiserstraße 13-15
97318 Kitzingen

Stadt Kitzingen						
V	09. Sep. 2020					
1	2	3	4	5	S	Be
ZWV	zB	zK	R	Uml	ZA	
R-Termin:				Gesehen:		
Termin:						

Ihr/e Ansprechpartner/in:
Herr Dieter Lang

Gebäude-/Zimmer-Nr. **7.73.11**
Telefon 09321 928-**6212**
Telefax 09321 928-**6299**
dieter.lang@kitzingen.de
www.kitzingen.de/aktuell

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom
BGV-Nr.: BGV-2020-134

Unser Zeichen (bei Antwort bitte angeben)
62.2-173-15.1

Kitzingen, 07.09.2020

Anlage: Naturschutzfachliche Stellungnahme

Neubau Ferienwohnungen Haßbold, Eherieder Mühle;
Fl.Nr. 3028, Gemarkung Kitzingen;

Sehr geehrte Damen und Herren,
vielen Dank für die Beteiligung.

Anbei die naturschutzfachliche Stellungnahme für das o.g. Bauvorhaben.


Dieter Lang
Fachkraft für Naturschutz

Öffnungszeiten Mo-Fr 08:00-12:00, Mo u. Di 13:00-15:30 Uhr, Do 13:00-17:00 Uhr

Servicezeiten Mo-Do 08:00-08:30, 11:30-12:00, 13:00-14:00 Uhr, Fr 08:00-08:30 Uhr

Konten der Sparkasse Mainfranken Würzburg, **IBAN** DE37 7905 0000 0042 0690 54, **BIC** BYLADEM1SWU

Kreiskasse Fürstlich Castell'sche Bank, **IBAN** DE09 7903 0001 0001 0003 00, **BIC** FUCEDE77XXX

Terminvereinbarungen auch außerhalb
der Öffnungszeiten möglich!



Umwelt, Natur und
Landschaftspflege
Landratsamt Kitzingen

Landratsamt Kitzingen - Kaiserstraße 4 - 97318 Kitzingen

Stadt Kitzingen
Kaiserstraße 13/15
97318 Kitzingen

Stadt Kitzingen

V 04. Sep. 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ZWV	20	2K	R	Umi					
F. Rupp					Gescheit				

Ihr/e Ansprechpartner/in:
Herr Thomas Pfeiffer

Gebäude-/Zimmer-Nr. **8.83.16**
Telefon 09321 928-6223
Telefax 09321 928-6099
thomas.pfeiffer@kitzingen.de
www.kitzingen.de/aktuell

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom
61/BGV-2020-134

Unser Zeichen (bei Antwort bitte angeben)
62.3-640

Eingegangen
07. Sep. 2020
Stadtbauamt

Kitzingen,
01.09.2020

Neubau einer Ferienwohnanlage (4 FW) und eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 3028 Gem. Kitzingen durch Herrn André Haßold; Stellungnahme Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft

Anlage: 1 Bauantrag i. R.

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Bauantrag nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Wasserwirtschaftliche Belange

1.1 Schmutzwasserbeseitigung

Nach den Antragsunterlagen wurde 2019 eine Kleinkläranlage für 30 EW errichtet. Wir bitten uns Kopien der wasserrechtliche Erlaubnis und der Abnahme des Privaten Sachverständigen in der Wasserwirtschaft zu zusenden.

Da in der Bemessung der Kleinkläranlage die Ferienwohnung und das Wohnhaus nicht enthalten sind bitten wir Sie weiterhin eine aktualisierte Bemessung der Kleinkläranlage ergänzen zu lassen.

1.2 Eherieder Mühlbach

Zur Beurteilung der Lage am Eherieder Mühlbach bitten wir Sie einen Geländeschnitt

Öffnungszeiten	Mo-Fr 08:00-12:00, Mo u. Di 13:00-15:30 Uhr, Do 13:00-17:00 Uhr	Terminvereinbarungen auch außerhalb der Öffnungszeiten möglich!
Servicezeiten	Mo-Do 08:00-08:30, 11:30-12:00, 13:00-14:00 Uhr, Fr 08:00-08:30 Uhr	
Konten der Kreiskasse	Sparkasse Mainfranken Würzburg, Konto 42069054, BLZ 790 500 00, IBAN DE37 7905 0000 0042 0690 54, BIC BYLADEM1SWU	
	Fürstlich Castell'sche Bank, Konto 1000300, BLZ 790 300 01, IBAN DE09 7903 0001 0001 0003 00, BIC FUCEDE77XXX	

entsprechend dem Schnitt A jedoch einschließlich des Gewässers bis zur Kläranlage und im Bestand und in der Planung ergänzen zu lassen.

1.3 Ergebnis der Beurteilung

Wir bitten Sie die Unterlagen ergänzen zu lassen und wieder bei uns vorzulegen.

2. Umfang der Stellungnahme

Die Stellungnahme umfasst nach Nr. 7.4.6 VVWas ausschließlich wasserwirtschaftliche Belange und ist keine bautechnische Entwurfsprüfung. Nicht geprüft wurden die Standsicherheit, Belange des Arbeits- und Unfallschutzes u. ä.

Mit besten Grüßen


Thomas Pfeiffer

Entwurf

per Post
versendet
am 22.06.2020

26

STADT KITZINGEN
Kaiserstraße 13/15 | 97318 Kitzingen

19.06.2020

Herrn
André Haßold
Kaltensondheimer Str. 115
97318 Kitzingen

Herrn
Karl-Heinz Schmidt
Schrannenstr. 19
97318 Kitzingen

Ihr Schreiben/
Zeichen

Unser Schreiben/
Zeichen
61/BGV-2020-134

Auskunft erteilt
Sachgebiet Stadtplanung und Bauordnung
Frau Zippelius
annika.zippelius@stadt-kitzingen.de

☎ Durchwahl

Tel.: 09321 20-6008
Fax: 09321 20-96099

Eingangsbestätigung

Sehr geehrter Herr Haßold,
sehr geehrter Herr Schmidt,

Ihr Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau einer Ferienwohnungsanlage (4 FW) und eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf dem Baugrundstück Flur Nummer 3028, Kaltensondheimer Str. 115, Gemarkung Kitzingen, ist am 19.06.2020 beim Stadtbauamt eingegangen und wird unter der BGV-Nummer

BGV-2020-134

bearbeitet. Bei allen Anfragen und Eingaben sollten Sie diese Nummer angeben. Sollte sich Ihre Anschrift im Laufe des Verfahrens ändern, teilen Sie uns das bitte umgehend mit.

Sollten noch zusätzliche Unterlagen bzw. Rückfragen notwendig sein, erhalten Sie von uns eine gesonderte Mitteilung.

Von diesem Schreiben kann kein Anspruch auf die Genehmigung abgeleitet werden.

Mit freundlichen Grüßen
Sachgebiet Stadtplanung/Bauordnung

i.A.



Zippelius
Verwaltungsfachangestellte

Sprechzeiten

Mo-Fr 08.00-12.00 Uhr
Mo-Di 14.00-15.30 Uhr
Do 14.00-17.00 Uhr

Sparkasse Main- franken Würzburg

BLZ 790 500 00
KTO 2 030
IBAN DE19 7905 0000
0000 0020 30
BIC BYLADEM1SWU

Hypo Vereinsbank Kitzingen

BLZ 790 200 76
KTO 1 050 100 657
IBAN DE74 7902 0076
1050 1006 57
BIC HYVEDEMM455

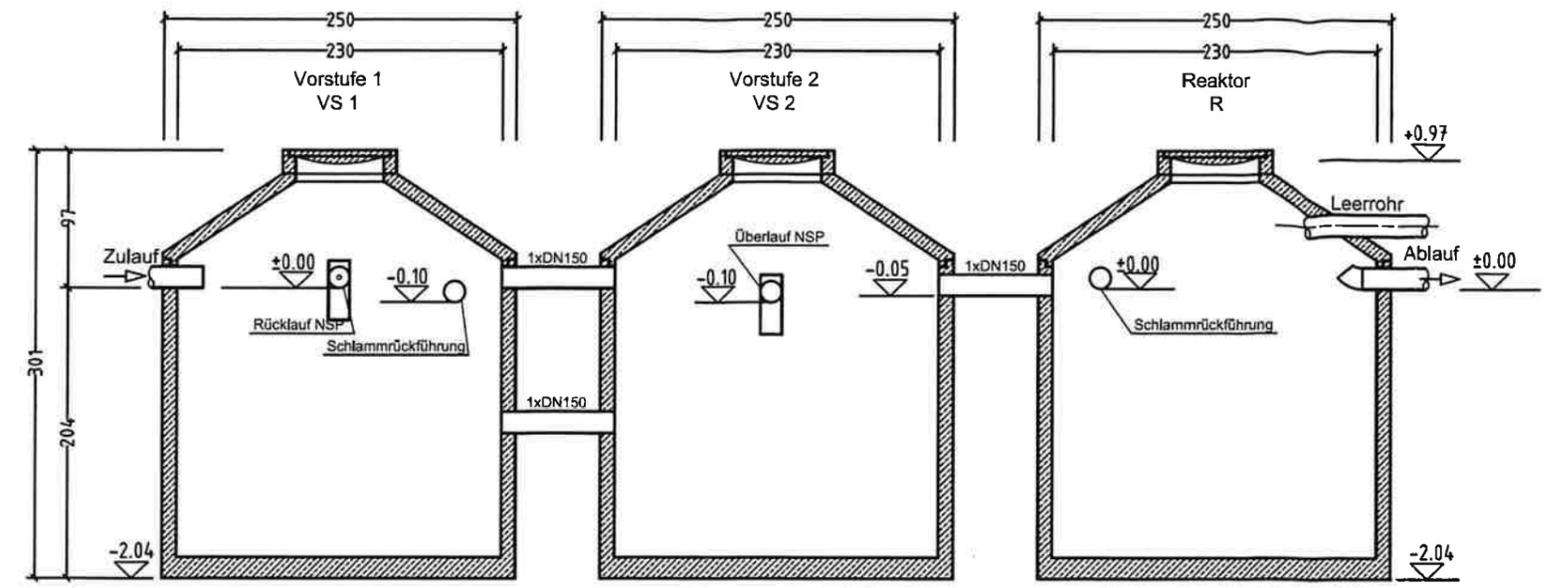
Volksbank-Raiffeisen- bank Kitzingen e. G.

BLZ 791 900 00
KTO 13 005
IBAN DE74 7919 0000
0000 0130 05
BIC GENODEF1KT1

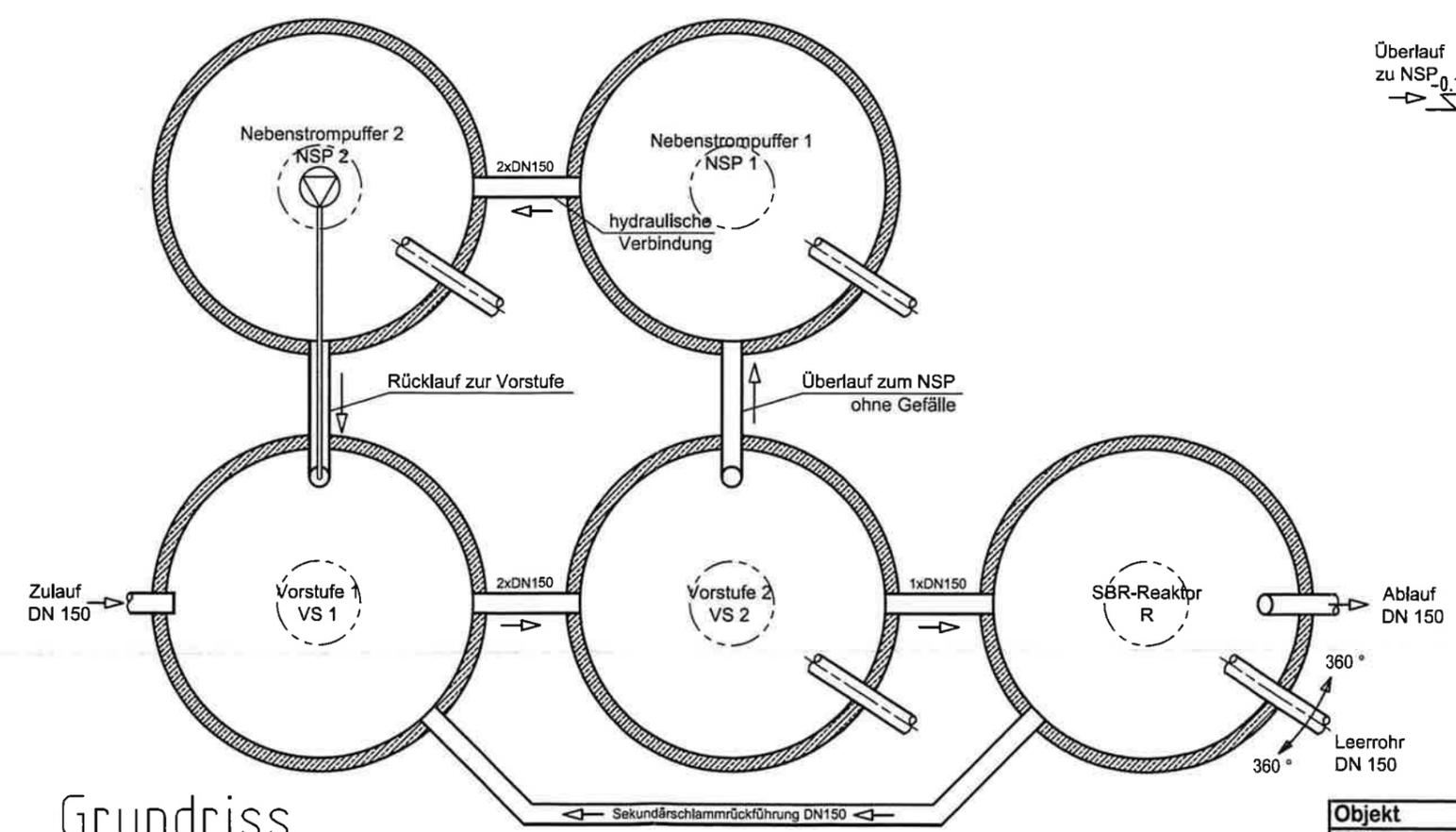
www.kitzingen.info
www.kitzingen-kanns.de

utp - klärofix®
 Typ Monolithbaureihe Mehrbehälter
 Vollbiologische SBR - Kleinkläranlage für 30 EW
 mit Nebenstrompuffer für Zulaufspitzen
 nach DIN 4281 Teil 2 und Euronorm EN 12566-3
 Ablaufklasse C: allg. bauaufs. Zulassung-Nr. Z-55.31-515
 Ablaufklasse N: allg. bauaufs. Zulassung-Nr. Z-55.31-514
 Ablaufklasse D: allg. bauaufs. Zulassung-Nr. Z-55.31-513
 Ablaufklasse D + H: allg. bauaufs. Zulassung-Nr. Z-55.31-516
 Ablaufklasse D + P: allg. bauaufs. Zulassung-Nr. Z-55.31-517

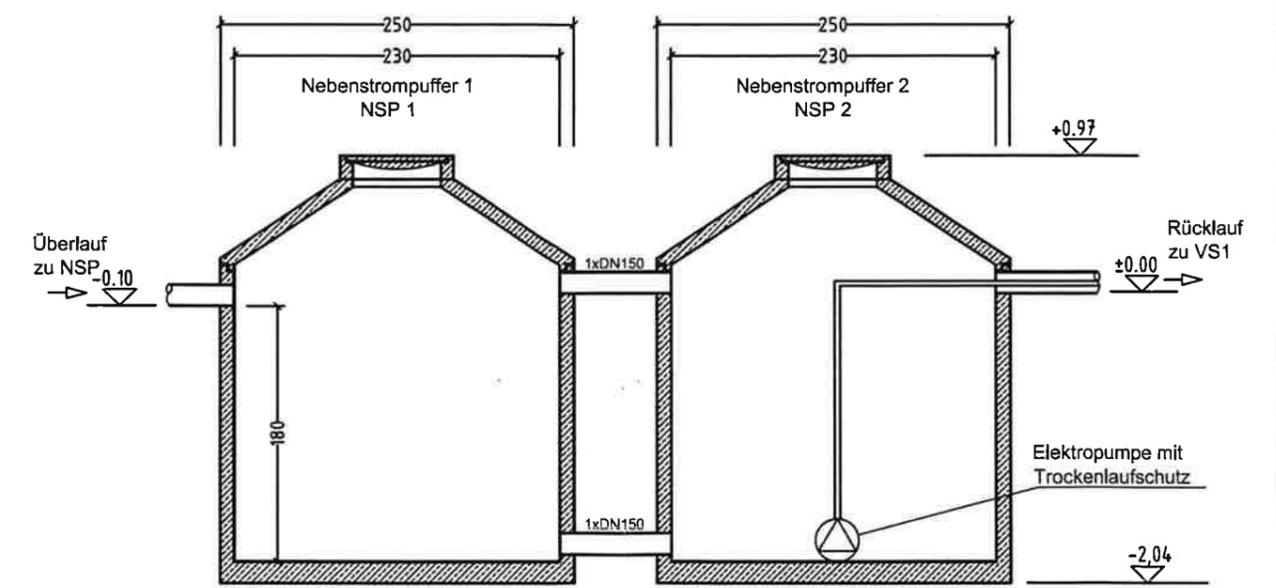
utp umwelttechnik GmbH 2018	
EN 12566-3	
	
schwerstes Einzelteil	6,75 to.
Gesamtgewicht	41,10 to.
Gezeichnet Abdeckung Klasse: "B" - 125 kN ohne Ventilation	



Fließschema



Grundriss



Systemschnitt NSP

Eingegangen
 19. Juni 2020
 Stadtbauamt

Objekt	Eheriedermühle
EW	30 EW + NSP
Maßstab	1:50
Gezeichnet	chp / 22.06.2018
Geändert am	

Diese Zeichnung ist unser Eigentum.
 Alle Rechte und Änderungen vorbehalten.

 **umwelttechnik GmbH**
 Weidenberger Str. 2 - 4, 95517 Seybothenreuth
 Telefon: (09275) 60566-0
 Telefax: (09275) 60566-66
 E-Mail: info@utp-umwelttechnik.de

Weingut Eherieder Mühle, Bad Kitzingen

Bauvorhaben:

Grundsätzliche Bemessungsansätze:

- Bewohner 1 EW x 60 g BSBS oder 150 ltr_d = 2 EW
- Angestellte 1 EW x 60 g BSBS oder 150 ltr_d = 4 EW
- Restaurantgäste (m. Mahlzeit) 1 EW x 20 g BSBS oder 50 ltr_d
- Tagesgäste (Getränk) 1 EW x 6 g BSBS oder 15 ltr_d

laut Betreiberangabe

Ansatz der Auslastung

Reinigungsleistung:

Ablaufklasse "C"

Hydraulische / organische Belastung / Auslegung

	Freitag	Samstag	Sonntag	Montag	Dienstag	Mittwoch	Donnerstag
Anzahl der Restaurantgäste (m. Mahlzeit)	40	40	350	0	Ruhetag	Ruhetag	0
Anzahl der Angestellten	2	2	0	0	0	0	0
1 x WE < 60 m2	2	2	2	2	2	2	2
2 x WE > 60 m2	8	8	8	8	8	8	8
Summe in EW [60g BSBS 5_150 ltr]	25	25	127	10	10	10	10
150 ltr pro [EW_60 g/BSBS]	3,80	3,80	19,00	1,50	1,50	1,50	1,50
Hydraulik +	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50
Hydraulik -	0,00	0,00	14,50	11,50	8,50	5,50	2,50
Puffer							
							entspricht max. 127 [EW_150 ltr]
							entspricht 30 [EW_150 ltr]
							entspricht max. 97 [EW_150 ltr]
							<= 0

Empfehlung für Auslegung:

- Hydraulisch: 30 [EW_150 ltr]
- Organisch: 30 [EW_60 g BSBS]
- Nebenstrompuffer: 14,50 [m3]
- Vorklärung: 15,5 [m3]
- SBR-Reaktor: 6,0 [m3]
- Nebenstrompuffer >=: 15,5 [m3]

Empfehlung für Nutzvolumen

Anmerkung zu Restaurantgästen am Sonntag:
 Regelauslastung sind 100 Gäste, bei vereinzelt
 Feiern sind max. 350 Gäste möglich

Eingegangen
 19. Juni 2020
 [Signature]



Dreibehälter Rund
Vollbiologische SBR – Kleinkläranlage
 nach DIN 4261 Teil 2 und Euronorm EN 12566 - 3
 allg. bauaufsichtliche Zulassung Z-55.32-520

Name, Vorname	André Haßold
Strasse, PLZ, Ort	Kaltensondheimer Straße 115, 97318 Kitzingen
Bauvorhaben	Eherieder Mühle
utp - Projektnummer	
Gebälsetyp	LAM 200 / 250 Watt
Ausführung	Druckluftheberbeschickung

1. Bemessungsgrundlage		VK
Anschlusswert	EW -	30 EW
Täglicher Abwasseranfall	Q_d 0,15 m ³ x EW / d	4,500 m ³
Tages Spitzenfaktor	Q_x	10,00 h / d
Stündlicher Abwasseranfall	Q_{10} $Q_d / Q_x \times h$	0,450 m ³
CSB nach Vorklärung	CSB_d (0,08 kg x EW) / d	2,40 kg / d
BSB ₅ nach Vorklärung	$BSB_{5/d}$ (0,04 kg x EW) / d	1,20 kg / d
N _{ges} nach Vorklärung	N_d (0,007 kg x EW) / d	0,21 kg / d
Zyklusdauer	t_z	7,00 h
Zyklusanzahl	Q_z Belastungsabhängig	d ⁻¹

2. Kläranlagenbehälter		3 Stück
Anzahl der Behälter	Dreibehälter Rund	
Die Grubengeometrie ist eine	Manuell auswählen	
Die Aufteilung ist somit		
Behälterdurchmesser 1	2,30 m	
Behälterdurchmesser 2	2,30 m	
Behälterdurchmesser 3	2,30 m	
Höhe der Vorstufe erforderlich	$h_{VS \max}$	1,86 m
Höhe Reaktor erforderlich	h_{\max}	1,44 m
Volumen der gesamten Anlage erforderlich	$V = A \times h_{VS \max}$	21,450 m ³
Volumen der gesamten Anlage gewählt		22,883 m ³
Kläranlagenablauf im Freispiegel		1,89 m

3. Vorstufe		VS
Behälteranteil	BA VS	2/3
Oberfläche anteilig vorhanden	A VS	8,31 m ²
Volumen Vorstufe erforderlich	V VS $V_{SS} + V_S$	15,450 m ³
Höhe Vorstufe erforderlich	$h_{VS \max} = V_{SS} / A_{VS}$	1,86 m
Volumen Vorstufe gewählt		15,450 m ³
Höhe Vorstufe gewählt		1,86 m

3.1. Volumen Speicher		V S
Volumen Speicher ist	$V_{SSP} + V_{SP} > (t_z - t_F) \times Q_{10}$	2,700 m ³
Höhe Speicher	V_S / A_{VS}	0,33 m

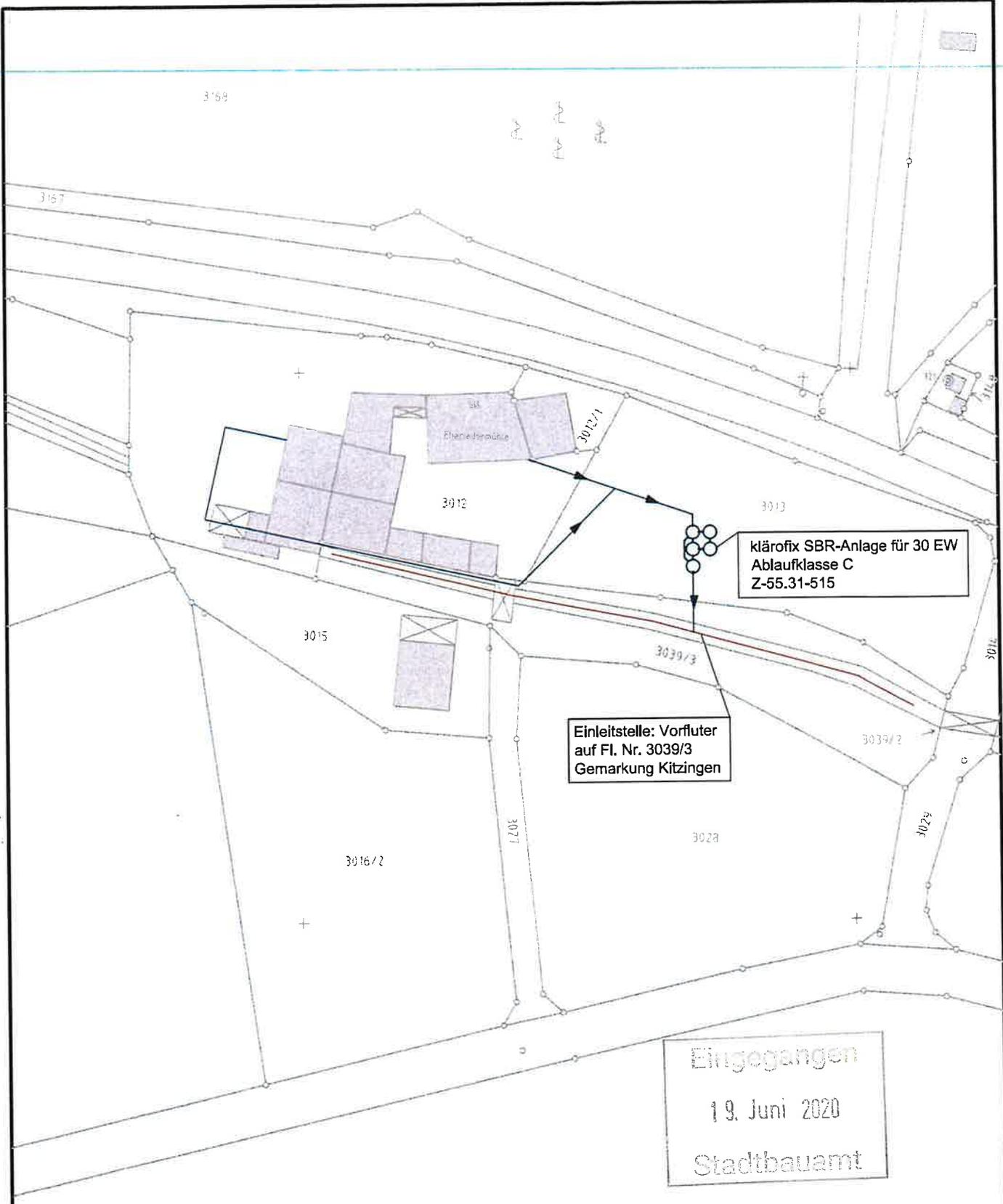
3.2. Schlamm Speicher		SS
Volumen Schlamm Speicher erforderlich	$V_{SS} = h_{SS} \times A_{VS} > 0,425 \text{ m}^3 \times \text{EW}$	12,75 m ³
Höhe Schlamm Speicher erforderlich	$h_{SS} = h_R$	1,54 m
Volumen Schlamm Speicher gewählt		12,75 m ³
Höhe Schlamm Speicher gewählt		1,54 m

4. SBR - Reaktor		R
Behälteranteil	BA R	1/3
Oberfläche anteilig vorhanden	A R	4,15 m ²
Volumen Reaktor erforderlich	$V_R = (EW \times 0,2) > 1,0$	6,000 m ³
Volumen Reaktor gewählt		7,433 m ³
Höhe Reaktor erforderlich	$h_R = V_R / A_R$	1,44 m
Höhe Reaktor gewählt		1,79 m
Volumen Zyklus im Reaktor (Klarwasserabzugsmenge)	$V_Z = Q_d / 3,42$	1,316 m ³
Höhe Zyklus im Reaktor	$h_Z = V_Z / A_R$	0,32 m
Raumbelastung gewählt	$BR = (EW \times 0,04 \text{ kg} / V_R) < 0,2$	0,16 kg / m ³
Klarwasserabzugsleistung	$V_Z / \text{Abzugszeit}$	1,07 L / sec.
rechnerische Klarwasserabzugsdauer		1230,00 sec

Eingegangen

19. Juni 2020

Stadtbaurat



Eingogangen
 19. Juni 2020
 Stadtbauamt

Anlagentyp:	klärofix SBR-Kleinkläranlage für 30 EW
Ablaufklasse:	C / Kohlenstoffabbau
Standort:	Flur Nr. 3013, Gemarkung: Kitzingen
Zulassungsnr:	Z-55.31-515
Einleitart:	Einleitung in die Vorflut
Einleitstelle:	Flur Nr. 3039/3, Gemarkung: Kitzingen
Maßstab:	1:1000



umweltechnik GmbH
 Weidenberger Str. 2 - 4, 95517 Seybothenrauth
 Telefon: (09275) 60566-0
 Telefax: (09275) 60566-66
 E-Mail: info@utp-umwelttechnik.de

Erstellt am: 22.06.2018
 Erstellt von: Christian Pöhnl

**BV: André Haßold, Eheriedermühle,
 Kaltensondheimer Straße 115, 97318 Kitzingen**

André Haßold
 Unterschrift Antragsteller:

Unterschrift: *Haßold*

Erläuterungsbericht für das Genehmigungsverfahren zur Einleitung von biologisch gereinigtem, häuslichem Abwasser in die Vorflut.

1. Antragsteller: Name, Vorname: André Haßold
Straße, Nr.: Kaltensondheimer Straße 115
PLZ; Ort: 97318 Kitzingen

Anwesen: Straße, Nr.: Kaltensondheimer Straße 115
PLZ, Ort: 97318 Kitzingen
Flurnummer: 3012
Gemarkung: Kitzingen

Das Anwesen besitzt:
-2 Stück Wohneinheiten > 60 m²
-1 Stück Wohneinheit < 60 m²
-Gastronomie nach separater Auslegung

Benötigte Baugröße 30 EW (nach DIN 4261-1)
mit Nebenstrompuffer für Zulaufspitzen.

2. Bestand:
Kein nutzbarer Bestand vorhanden.
Es wird eine Neuanlage errichtet.

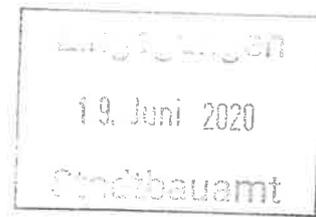
3. Beschreibung der geplanten Anlage:

<input checked="" type="checkbox"/> Neuanlage	<input type="checkbox"/> Nachrüstung der bestehenden Grube
Systembezeichnung:	klärofix SBR-Kleinkläranlage
Hersteller:	utp umwelttechnik GmbH Weidenberger Str. 2 – 4 95517 Seybothenreuth
geplante Anlagengröße:	30
Ablaufklasse:	C
Zulassung:	Z-55.31-515
Behältermaterial:	Beton



4. Einleitstelle:

Das anfallende Abwasser auf Flurnummer 3012, Gemarkung Kitzingen wird in eine vollbiologische Kleinkläranlage auf Flurnummer 3013, Gemarkung Kitzingen eingeleitet. Das biologisch gereinigte, häusliche Abwasser wird auf Flurnummer 3039/3, Gemarkung Kitzingen in den Vorfluter eingeleitet.



Anlage zum Bauantrag

Bauvorhaben: Neubau von 4 Ferienwohnungen und Einfamilienwohnhaus mit Garage (Fl.Nr. 3028)

Bauherr: André Haßold, „Weingut Eherieder Mühle“, Kaltensondheimer Str. 115, 97318 Kitzingen

Privilegiertes Bauen im Außenbereich nach § 35 (I) BauGB

Der Bauherr der gleichzeitig auch Betriebsleiter und Eigentümer des Weinguts „Eherieder Mühle“ in Kitzingen, Kaltensondheimer Str. 115 “ ist, bewirtschaftet dort als Selbstvermarkter (zu 100%) einen Weinbaubetrieb mit Weinkellerei und angeschlossener Gastwirtschaft.

Der Gebäudebestand des Weingutes auf den F. Nr. 3012 beinhaltet folgendes.

Weinkellerei mit moderner Abfülltechnik

Landwirtschaftliche Abfindungsbrennerei

1 Scheune und 1 Kelterhalle, div. Lagerräume

Ehem. Mühlengebäude mit Gaststätte und Toiletten im EG, Büroräumen im OG,

eine 45 m² Wohnung im OG, bewohnt vom Onkel des Bauherrn, Wilhelm Haßold. (MIFA)

Nebengebäude mit Lagerraum im EG und eine 75 m² Wohnung im OG, bewohnt von den Eltern des Bauherrn, Irene und Erhard Haßold (MIFA)

Hoffläche und Wirtsgarten zu Außenbewirtung der Gaststätte

Kläranlage (BJ 2019 für 30 EW)

Der Maschinenfuhrpark bestehend aus 3 neuen Schleppern mit entsprechenden Anbaugeräten für Wein- und Forstwirtschaft, Einzelfahrmaschinen, Hänger und div. Betriebsfahrzeuge usw.

Als Landwirtschaftliche Flächen werden vom Bauherrn aktuell 13,5 ha Rebfläche, 0,4 ha Waldfläche und 0,6 ha Grünland bewirtschaftet, er bezieht sein Einkommen zu 100% aus der Landwirtschaft.

Die Gaststätte ist zurzeit an die Mutter des Bauherrn, Frau Irene Haßold, familienintern verpachtet und wird, nach deren Eintritt in den Ruhestand in wenigen Jahren, durch den Bauherrn weitergeführt.

Zur Person und Ausbildung des Bauherrn sowie den aktuellen Familienplanungen:

André Haßold, 31 Jahre

Ausgebildeter Winzer mit Berufsabschluss und zurzeit in den Abschlussphase zur Ausbildung als Winzermeister 2019/2021 an der Landesanstalt für Wein- und Obstbau in Weinsberg.

Der Bauherr selbst verfügt in seinem Anwesen über keinen Wohnraum, sondern wohnt z. Zt. in Miete. (Kitzingen Frankenweg) Er beabsichtigt in wenigen Monaten zu heiraten, nachdem sich bereits Familiennachwuchs angekündigt hat.

Der Bauherr beabsichtigt zudem auf dem eigenem Grundstück Fl.Nr.3028 ein Einfamilien--wohnhaus für seinen eigenen Familienbedarf zu errichten. Zudem ist zur Sicherung eines auskömmlichen Einkommens beabsichtigt, insgesamt 4 Ferienwohnungen auf dem gleichen Grundstück zu errichten

(MIFA = Mithelfendes Familienmitglied)

beratung planung realisierung
gebäude- grundstücksbewertung

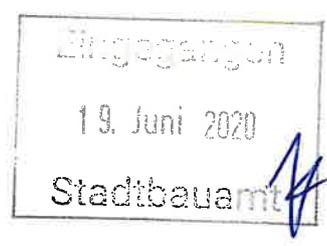
schmidt

architekturbüro

Bauschadengutachten Beweissicherung
SIGE-Koordination EnEV Energiepass
Brand-, Schall-, Wärmeschutznachweis

Architekturbüro Schmidt, Schrankenstr. 19, 97318 Kitzingen

Stadt Kitzingen
Stadtbauamt
Schulhof 2
97318 Kitzingen



Karl-Heinz Schmidt
Dipl. Ing. (FH) Architekt
Sachverständiger für Gebäude-
und Grundstücksbewertungen

Schrankenstr. 19
97318 Kitzingen
Tel. 09321/21570
Fax 09321/21599
e-mail kh@arch-schmidt.de

Ihre Zeichen Ihre Nachricht vom Unser Zeichen Kitzingen, den 18.06.2020

Bauvorhaben: **Neubau einer Ferienwohnungsanlage (4FW)
und eines Einfamilienwohnhauses mit Garage**
Bauort: **Fl. Nr. 3028, Kaltensondheimer Str. 115, 97318 Kitzingen**
Bauherr: **André Haßold, Kaltensondheimer Str. 115, 97318 Kitzingen**
Anlage: **Bauantrag (3-fach)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Bezugnahme auf die persönliche Besprechung mit dem Leiter des Stadtbauamtes Herrn Graumann, am 03.06.2020, übersenden wir Ihnen den Bauantrag zu o. g. Bauvorhaben, mit der Bitte um Bearbeitung.

Dem Bauantrag beigefügt ist das Schreiben über Privilegiertes Bauen im Außenbereich.

Ebenfalls beigefügt sind Informationen über die bestehende Kleinkläranlage, an der die Schmutzwasserleitungen der neuen Gebäude angeschlossen werden. Die Entsorgung des Oberflächenwassers erfolgt über Versickerungsmulden.

Die Erschließung des Baugrundstücks und der geplanten neuen Gebäude (mit Strom, Wasser, Kanal, Straßenanbindung usw.) ist vollständig gesichert.

Für eventuelle Fragen oder Rücksprachen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Karl-Heinz Schmidt
Dipl.-Ing. (FH), Architekt

Bankverbindungen: Sparkasse Mainfranken (BLZ 79050000) Konto Nr. 39800
 Volksbank-Raiffeisenbank Kitzingen (BLZ 79190000) Konto Nr. 8960666
Steuernummer: 227/269/20366 Finanzamt Kitzingen

Über die Gemeinde	Nr. im Bau- / Abgrabungsantragsverzeichnis der Gemeinde	Nr. im Bau- / Abgrabungsantragsverzeichnis des Landratsamts
An (untere Bauaufsichts- / Abgrabungsbehörde) Stadt Kitzingen Stadtbauamt Schulhof 2 97318 Kitzingen	Eingangsstempel der Gemeinde	Eingangsstempel des Landratsamts
<input checked="" type="checkbox"/> Erstschrift <input type="checkbox"/> Zweitschrift <input type="checkbox"/> Drittschrift <input type="checkbox"/> weitere Ausfertigung		Zutreffendes bitte ankreuzen <input checked="" type="checkbox"/> oder ausfüllen

<input checked="" type="checkbox"/> Antrag auf Baugenehmigung (Art. 64 BayBO)	<input type="checkbox"/> Antrag auf Abtragungsgenehmigung (Art. 7 BayAbgrG)
<input type="checkbox"/> Änderungsantrag zu einem beantragten / genehmigten Verfahren Aktenzeichen des bisherigen Antrags: _____ Genehmigungsdatum: _____	
<input type="checkbox"/> Antrag auf Vorbescheid (Art. 71 BayBO, Art. 9 Abs. 1 Satz 4 BayAbgrG)	
<input type="checkbox"/> Vorlage im Genehmigungsverfahren (Art. 58 BayBO, Art. 6 Abs. 2 BayAbgrG)	
<input type="checkbox"/> Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans i. S. v. § 12 / § 30 Abs. 1 oder 2 BauGB. Es hält alle Festsetzungen ein. Nr. des Bebauungsplanes / Bezeichnung: _____	
<input type="checkbox"/> Es wird beantragt, die Vorlage als Antrag auf Baugenehmigung weiter zu behandeln, falls die Gemeinde erklärt, dass das Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.	

1. Antragsteller / Bauherr

Name Haßold	Vorname André
Straße, Hausnummer Kaltensondheimer Str. 115	PLZ, Ort 97318 Kitzingen
Telefon (mit Vorwahl) 09321-24464	Fax
E-Mail info@weingut-hassold.de	
Vertreter des Antragstellers / Bauherrn	
Name	Vorname
Straße, Hausnummer	PLZ, Ort
Telefon (mit Vorwahl)	Fax
E-Mail	

2. Vorhaben

Genaue Bezeichnung des Vorhabens Neubau einer Ferienwohnungsanlage (4 FW) und eines Einfamilienwohnhauses mit Garage
<input checked="" type="checkbox"/> Gebäudeklasse nach Art. 2 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 und 3 BayBO <input type="checkbox"/> Sonderbau nach Art. 2 Abs. 4 Nr. BayBO <input type="checkbox"/> Mittelgarage (§ 1 Abs. 7 Satz 1 Nr. 2 GaStellV) <input type="checkbox"/> Großgarage (§ 1 Abs. 7 Satz 1 Nr. 3 GaStellV)
<input type="checkbox"/> Eine Prüfung des <u>Stand sicherheitsnachweises</u> ist nicht erforderlich; die Erklärung des Tragwerkplaners über die Prüffreiheit nach dem Kriterienkatalog gemäß Anlage 2 der BauVorIV (s. Anlage 1a) liegt bei.

Brandschutznachweis (Angabe nur erforderlich bei Bauvorhaben i. S. v. Art. 62b Abs. 2 Satz 1 BayBO)	<input type="checkbox"/> soll bauaufsichtlich geprüft werden
	<input type="checkbox"/> wird durch Prüfsachverständigen bescheinigt
<input type="checkbox"/> bauliche Anlage mit Arbeitsstätte mit einem höheren Gefährdungspotential (§ 2 Satz 3 BauVorIV)	
<input type="checkbox"/> Ein zusätzlicher Plansatz zur Weiterleitung an das Gewerbeaufsichtsamt liegt bei	
Das Bauvorhaben bedarf einer	<input type="checkbox"/> Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB) <input type="checkbox"/> Befreiung (§ 31 Abs. 2 BauGB) <input type="checkbox"/> Abweichung (Art. 63 Abs. 1 BayBO - soweit nicht Bescheinigung durch Prüfsachverständigen erfolgt oder in Fällen des Art. 63 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 1 das Vorliegen der Voraussetzung für eine Abweichung durch ihn bescheinigt wird) <input type="checkbox"/> denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis (Art. 6 Abs. 1 DSchG) <input type="checkbox"/> Einzelbaudenkmal <input type="checkbox"/> Ensemble <input type="checkbox"/> Nähe Denkmal
Vorbescheid zu diesem Antrag wurde	<input type="checkbox"/> beantragt <input type="checkbox"/> erteilt <input type="checkbox"/> abgelehnt Aktenzeichen:

3. Baugrundstück

Gemarkung Kitzingen	Flur-Nr. 3028	Gemeinde Kitzingen
Straße, Hausnummer Kaltensondheimer Str. 115		Gemeindeteil
Verwaltungsgemeinschaft		
Bestehende Dienstbarkeiten auf dem Baugrundstück		
<input type="checkbox"/> Abstandsflächen	<input type="checkbox"/> Geh- und Fahrrechte	<input type="checkbox"/> Überbaurechte
<input type="checkbox"/> andere Rechte:	<input type="checkbox"/> Stellplätze	
Bestehende Abstandsflächenübernahme		
<input type="checkbox"/> Auf das Grundstück wurden Abstandsflächen aufgrund einer Erklärung i. S. v. Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayBO übernommen. Flur-Nr. und Gemarkung des herrschenden Grundstücks / Bezeichnung des Begünstigten:		

4. Entwurfsverfasser

Name Schmidt	Vorname Karl-Heinz
Straße, Hausnummer Schrannenstr. 19	PLZ, Ort 97318 Kitzingen
Telefon (mit Vorwahl) 09321/21570	Fax 09321/21599
E-Mail kh@arch-schmidt	
<input checked="" type="checkbox"/> bauvorlageberechtigt nach Art. 61 BayBO	<input type="checkbox"/> keine Bauvorlageberechtigung
<input checked="" type="checkbox"/> Abs. 2 Nr. 1	<input type="checkbox"/> Abs. 2 Nr. 2 <input type="checkbox"/> Abs. 3 <input type="checkbox"/> Abs. 4
Listen- / Architektennummer 170 210	Land Bayern
Berufsbezeichnung Architekt	
<input type="checkbox"/> Abs. 6 - 8	Land der Niederlassung
<input type="checkbox"/> Abs. 9	Bauvorlageberechtigter
Anzeige / Bescheinigung ist erfolgt in (Bundesland)	
<input type="checkbox"/> sog. „Besitzständler“ (Art. 61 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31.07. 2009 geltenden Fassung)	

5. Nachbarn

Allen Eigentümern benachbarter Grundstücke sind die Bauzeichnungen und der Lageplan zur Unterschrift vorzulegen.
Bitte angeben: Flur-Nr., Gemarkung, alle Eigentümer mit Name, Vorname, Straße, Haus-Nr., PLZ, Ort, Telefon

a)	Fl. Nr. 3027, 3029 Eigentümer: Stadt Kitzingen	Unterschrift wurde erteilt <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
b)	Fl. Nr. 3039/3 Eigentümer: André Haßold	Unterschrift wurde erteilt <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
c)		Unterschrift wurde erteilt <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
d)		Unterschrift wurde erteilt <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
e)		Unterschrift wurde erteilt <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
f)		Unterschrift wurde erteilt <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
g)		Unterschrift wurde erteilt <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
h)		Unterschrift wurde erteilt <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> weitere Nachbarn siehe Beiblatt		
Antrag auf Benachrichtigung der Eigentümer benachbarter Grundstücke, deren Unterschriften fehlen, durch die Gemeinde gem. Art. 66 Abs. 1 Satz 3 BayBO		<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Antrag auf Absehen von der Nachbarbeteiligung bei Vorbescheidsantrag gem. Art. 71 Satz 4 Halbsatz 2 BayBO		<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Verpflichtende Öffentlichkeitsbeteiligung nach Art. 66a Abs. 2 BayBO (Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung eines Vorhabens nach Art. 58 Abs. 2 Nr. 4 BayBO oder um die Errichtung oder Erweiterung eines Sonderbaus nach Art. 2 Abs. 4 Nr. 9 Buchst. c, Nr. 10 bis 13, 15, 16 BayBO)		<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

6. Bei Antrag auf Vorbescheid:

Konkrete Frage(n), über die im Vorbescheid zu entscheiden ist, siehe Beiblatt

Wird keine Frage gestellt, ist die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des in Ziff. 2 beschriebenen Vorhabens Gegenstand der Anfrage

7. Anlagen

	Anzahl		Anzahl
<input checked="" type="checkbox"/> Amtlicher Lageplan (§ 3 Nr. 1 BauVorIV)	1	<input type="checkbox"/> Zustimmung zur Abstandsflächenübernahme / Abstandsübernahme (§ 3 Nr. 8 BauVorIV)	
<input checked="" type="checkbox"/> Bauzeichnungen (§ 3 Nr. 2 BauVorIV)	1	<input type="checkbox"/> Antrag auf Ausnahme / Befreiung / Abweichung mit Begründung (§ 3 Nr. 9 BauVorIV)	
<input checked="" type="checkbox"/> Baubeschreibung (§ 3 Nr. 3 BauVorIV)	1	<input type="checkbox"/> UVP-Unterlagen	
<input type="checkbox"/> Standsicherheitsnachweis (§ 3 Nr. 4 BauVorIV)		<input checked="" type="checkbox"/> statistischer Erhebungsbogen	1
<input type="checkbox"/> Kriterienkatalog gemäß (§ 3 Nr. 4 BauVorIV) Anlage 2 der BauVorIV		<input checked="" type="checkbox"/> Weitere Anlagen Wohnflächenberechnung Technischer Nachweis Schreiben: Privilegiertes Bauen im Außenbereich	
<input type="checkbox"/> Brandschutznachweis (§ 3 Nr. 5 BauVorIV)			
<input type="checkbox"/> Berechnungen (§ 3 Nr. 7 BauVorIV)			
<input type="checkbox"/> GFZ <input type="checkbox"/> GRZ <input type="checkbox"/> BMZ			

8. Hinweise zum Arbeitsschutz

Bei der Planung und Ausführung des Bauvorhabens sind die Anforderungen der Baustellenverordnung zu beachten. Sofern es sich bei dem Bauvorhaben um die Errichtung oder Änderung einer Arbeitsstätte zur Beschäftigung von Mitarbeitern handelt, sind zusätzlich die Anforderungen der Arbeitsstättenverordnung zu beachten.

9. Hinweise zum Datenschutz nach Art. 13 Datenschutz-Grundordnung (DSGVO)

Verantwortlich für die Verarbeitung dieser Daten ist Ihre zuständige untere Bauaufsichtsbehörde.

Die Daten werden erhoben, um das bauaufsichtliche Verfahren durchzuführen.

Rechtsgrundlage der Verarbeitung ist Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e) DSGVO in Verbindung mit Art. 4 Bayer. Datenschutzgesetz (BayDSG) in Verbindung mit dem anzuwendenden Fachgesetz.

Weitergehende Informationen über die Verarbeitung Ihrer Daten und Ihre Rechte bei der Verarbeitung Ihrer Daten können Sie im Internet auf der Homepage der für die Genehmigung zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde abrufen. Alternativ erhalten Sie diese Informationen auch von Ihrem zuständigen Sachbearbeiter oder vom behördlichen Datenschutzbeauftragten.

10. Vollmacht

Mit nachstehender Unterschrift bevollmächtigt der Antragsteller / Bauherr den Entwurfsverfasser, Verhandlungen mit der Bauaufsichtsbehörde im Zusammenhang mit diesem Antrag zu führen und Schriftverkehr mit Ausnahme von Bescheiden und Verfügungen bis zur Entscheidung über den Antrag in Empfang zu nehmen.

ja nein

11. Unterschriften

Entwurfsverfasser
Schmidt, Karl-Heinz

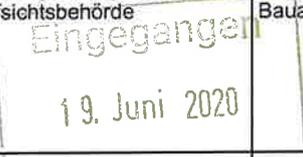
Kitzingen, 18.06.2020

Datum, Unterschrift

Antragsteller / Bauherr
 Vertreter

18.5.20 Andrei Heßbold

Datum, Unterschrift

An (untere Bauaufsichts- / Abgrabungsbehörde) Stadt Kitzingen Stadtbauamt Schulhof 2 97318 Kitzingen	Nr. im Bau- / Abgrabungsantragsverzeichnis der unteren Bauaufsichtsbehörde	Eingangsstempel der unteren Bauaufsichtsbehörde <div style="text-align: center;">  </div>
Zutreffendes bitte ankreuzen <input checked="" type="checkbox"/> oder ausfüllen		

Baubeschreibung zum Bauantrag vom 18.06.2020 (Datum)

1. Antragsteller / Bauherr	
Name Haßold	Vorname Andrè
Straße, Hausnummer Kaltensondheimer Str. 115	PLZ, Ort 97318 Kitzingen
Telefon (mit Vorwahl) 09321-24464	Fax
E-Mail info@weingut-hassold.de	
Vertreter des Antragstellers / Bauherrn	
Name	Vorname
Straße, Hausnummer	PLZ, Ort
Telefon (mit Vorwahl)	Fax
E-Mail	
2. Vorhaben	
Genaue Bezeichnung des Vorhabens Neubau einer Ferienwohnungsanlage (4 FW) und eines Einfamilienwohnhauses mit Garage	
Gebäudeklasse: 1 und 3 Gebäudehöhe: 2,85 (Art. 2 Abs. 3 Satz 2 BayBO) <input type="checkbox"/> Sonderbau (Art. 2 Abs. 4 BayBO)	
<input type="checkbox"/> Einzelbaudenkmal / Ensemble	
Teile des Baues	Zu verwendende Baustoffe, Bauteile, Bauarten (nur auszufüllen, soweit die Angaben nicht den Bauzeichnungen entnommen werden können)
Außenwände einschl. Putz, Dämmstoffe, Bekleidungen	Mauerwerk (LHLZ 36,5 cm)
Tragende Wände, Stützen	Mauerwerk (HLZ 24 cm)
Trennwände	Mauerwerk (HLZ 24 cm)
Brandwände, Wände anstelle von Brandwänden	keine erforderlich
Decken	Stahlbetondecken nach Statik
Fußbodenaufbau	Zementestrich, schwimmend verlegt
Tragwerk des Daches	Walmdach, als Holzdachstuhl
Dachhaut, Dämmstoffe	Ziegeleindeckung, Mineralfaserdämmung 20 cm entspr. EnEV

Treppen	Stahlbetontreppen
Treppenraumwände einschl. Türen	----
Wände notw. Flure einschl. Türen	
Sonstige ergänzende Angaben	

3. Baugrundstück

Gemarkung Kitzingen	Flur-Nr. 3028	Gemeinde Kitzingen
Straße, Hausnummer Kaltensondheimer Str.		Gemeindeteil
Verwaltungsgemeinschaft		
(nur auszufüllen, soweit die Angaben nicht den Bauzeichnungen entnommen werden können)		
Höchstgrundwasserstand:		Baugrund: Bodenklasse 3 - 4

4. Angaben zum Vorhaben

<input type="checkbox"/> öffentlich zugängliche bauliche Anlage	Art der öffentlichen Nutzung:	
	<input type="checkbox"/> Besucher- und Benutzerbereiche barrierefrei	
	<input type="checkbox"/> Ausnahmetatbestände, aufgrund derer nicht barrierefrei gebaut werden kann (Art. 48 Abs. 2 Satz 5 und Abs. 4 Satz 1 BayBO):	
<input type="checkbox"/> Verkaufsstätte	Fläche der Verkaufsräume einschließlich Ladenstraßen	m ²
	<input type="checkbox"/> Verkaufsstätte nach Vkv	
<input type="checkbox"/> Versammlungsstätte	Fläche der Versammlungsräume insgesamt	m ²
	Anzahl der Besucherplätze	
	<input type="checkbox"/> Versammlungsstätte nach VStättV	
<input type="checkbox"/> Gaststätte	Fläche der Gasträume:	m ²
	Anzahl der Gastplätze in den Gasträumen	
	Freischankfläche:	m ²
	Gastplätze der Freischankfläche	
	<input type="checkbox"/> Versammlungsstätte nach VStättV	
<input type="checkbox"/> Beherbergungsstätte	Anzahl der Beherbergungsräume:	
	Anzahl der Betten:	
	<input type="checkbox"/> Beherbergungsstätte nach BStättV	
<input type="checkbox"/> Arbeitsstätte mit höherem Gefährdungspotential	Zahl der Beschäftigten:	
	Art der Tätigkeit:	
	Art der zu verwendenden Rohstoffe:	
	Art der herzustellenden Erzeugnisse:	
	Lagerung der Rohstoffe und Erzeugnisse, soweit sie explosionsgefährlich oder gesundheitsgefährdend sind:	
	Chemische und physikalische Einwirkungen auf die Beschäftigten und die Nachbarschaft:	
<input type="checkbox"/> weitere Angaben siehe Anlage		

5. Feuerungsanlagen und Brennstofflagerung**5.1 Feuerstätten**

(Art, Verwendungszweck, Brennstoffart, Nennleistung in kW)

Gastherme, Brennwerttechnik

sowohl für Ferienwohnung als auch für Einfamilienwohnhaus ca. 17,5 KW

5.2 Abgasleitungen und Kamine (Schornsteine)

Abgasleitung oder Kamin	Bauart, Baustoffe	Anzuschließende Feuerstätten		Lichter Querschnitt	
		Art	Zahl	Rechteckig: cm x cm	Rund: Durchmesser cm
1	Ziegel z. B. Schiedel	Wohnhaus	1		14
2	Ziegel, z. B. Schiedel	Ferienwohnung	1		14
3					

5.3 Brennstofflagerung

Art des Brennstoffes	Lagermenge	Lagerort
Flüssiggastank im Außenbereich		

6. Stellplätze Es werden 6 Stellplätze errichtet auf dem Baugrundstück auf dem Grundstück Fl.Nr. ;

Sicherung durch

 Anzahl der Stellplätze für Menschen mit Behinderung: Es werden Stellplätze abgelöst.**7. Kinderspielplätze** Es wird / werden Kinderspielplatz / -plätze mit der Größe von m² errichtet; auf dem Baugrundstück auf dem Grundstück Fl.Nr. ;

Sicherung durch

8. Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl / Baumassenzahl Berechnungen siehe Beiblatt

Grundstücksfläche (nach § 19 Abs. 3 BauNVO)	m ²	
Grundfläche (nach § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO)	m ²	Grundflächenzahl
Geschossfläche (nach § 20 Abs. 2 und 3 BauNVO)	m ²	Geschossflächenzahl
Baumasse (nach § 21 BauNVO)	m ³	Baumassenzahl

9. Wohnfläche / Gewerbliche Nutzfläche / Brutto-Rauminhalt / Fläche der Nutzungseinheiten

Wohnfläche (nach Wohnflächenverordnung) siehe tech. Na. m ²	Gewerbliche Nutzfläche m ²
Brutto-Rauminhalt nach DIN 277-1 in m ³ (Gebäude, Gebäudeteil) siehe techn. Nachweis	
Brutto-Grundfläche der Nutzungseinheiten nach DIN 277-1 in m ²	
Anzahl der Wohnungen: 4 Ferienwohn.	davon barrierefreie Wohnungen 2 nach Art. 48 Abs. 1 BayBO:

10. Abbaufäche (bei Abgrabungen)

Beantragte Abbaufäche: m ²	Noch nicht rekultivierte / renaturierte Fläche: (bei Erweiterungsvorhaben) m ²
---------------------------------------	--

11. Baukosten

Baukostenberechnung nach DIN 276, Kostengruppen 300, 400, 500, 620, 700, getrennt nach Gebäuden

Gebäude	Grundfläche	Bruttorauminhalt	€ je m ³ bzw. € je m ²	Gesamtkosten inkl. MWSt.
a)	m ²	m ³	€	€
b)	m ²	m ³	€	€
c)	m ²	m ³	€	€
d)	m ²	m ³	€	€
e)	m ²	m ³	€	€
f)	m ²	m ³	€	€
g)	m ²	m ³	€	€
Gesamtkosten				€

 Berechnungen siehe gesonderte Anlage**12. Sonstige ergänzende Angaben** siehe Beiblatt

(z. B. Erläuterung der Werbeanlage, des Abbruchs, der Rekultivierung/Renaturierung usw.)

13. UnterschriftenEntwurfsverfasser
Schmidt, Karl-Heinz

Kitzingen, 18.06.2020

Datum, Unterschrift

 Antragsteller / Bauherr Vertreter

18.9.20 Andi Heßold

Datum, Unterschrift



Erreichte
19. Juni 2020
BG
Stadtbaumeister

Statistik der Baugenehmigungen

Bitte lesen Sie vor dem Ausfüllen die dazugehörigen Erläuterungen.

BG

Füllen Sie den Fragebogen aus bei ...

- Neubau (für jedes Gebäude Erhebungsbogen),
Baumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude,
Änderung des Nutzungsschwerpunkts zwischen Wohnbau und Nichtwohnbau

Bayerisches Landesamt für Statistik
Team Bautätigkeit
Postfach 1163
97401 Schweinfurt
Sie erreichen uns über
Telefon: 09721 2088-5325
Telefax: 09721 2088-5660
E-Mail: baustatistik@statistik.bayern.de

Weise Software GmbH, Bamberg Str. 4 - 6, 01187 Dresden

4230252

Identifikationsnummer

Bauscheinnummer/Aktanzelchen

1 Allgemeine Angaben 1 (Blockschrift)

Bauherr/Bauherrin

Name/Firma: Haßold, André

Anschrift: Kaltensondheimer Str. 115

97318 Kitzingen

Anschrift des Baugrundstücks

Straße, Nummer: Kaltensondheimer Str. 115

Postleitzahl, Ort: 97318 Kitzingen

Lage des Baugrundstücks

Gemeinde: Kitzingen

Gemeindeteil: Kitzingen

Datum der Baugenehmigung bzw. Genehmigungsfreistellung

Vom Bauamt bzw. der Gemeinde auszufüllen Ja Nein

Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 BayBO

Bauaufsichtliche Zustimmung nach Art. 73 BayBO

Datum der Baugenehmigung bzw. Genehmigungsfreistellung (13-18)

Es handelt sich um eine Tektur

Ansprechpartner/-in für Rückfragen (freiwillige Angabe)

Architekturbüro Schmidt

Name (z. B. Architekt/-in, Planverfasser/-in)

09321-21570

Telefon und/oder E-Mail

4230252

Identifikationsnummer

3 Angaben zum Gebäude 3

Bauherr

- Öffentlicher Bauherr
Unternehmen
Wohnungsunternehmen
Immobilienfonds
Land- und Forstwirtschaft, Tierhaltung, Fischerei
Produzierendes Gewerbe
Privater Haushalt
Organisation ohne Erwerbszweck

Wohngebäude (ohne Wohnheim)

- ohne Eigentumswohnungen
mit Eigentumswohnungen

Wohnheim

Nichtwohngebäude - Bitte Nutzungsart angeben:

(z. B. Bankgebäude, Werkhalle, Kirche, Schule)

Haustyp des Wohngebäudes

- Einzelhaus
Doppelhaushälfte
Gereihtes Haus
Sonstiger Haustyp

Überwiegend verwendeter Baustoff/Tragkonstruktion

- Ziegel
Kalksandstein
Porenbeton
Leichtbeton/Bims
Stahl
Stahlbeton
Holz
Sonstiges

Vorwiegende Art der Beheizung

- Femheizung
Blockheizung
Zentralheizung
Etagenheizung
Einzelraumheizung
Keine Heizung

2 Art der Bautätigkeit 2

Errichtung eines neuen Gebäudes - überwiegend

- in konventioneller Bauart
im Fertigteilbau

Baumaßnahme an bestehendem Gebäude

Bei Baumaßnahme an bestehendem Gebäude

Ändert sich der Nutzungsschwerpunkt des Gebäudes zwischen Wohnbau und Nichtwohnbau?

Falls „Ja“, bitte frühere Nutzung angeben:

Wurde ein Abgangsbogen ausgestellt?

Bei Wiederaufbau, Ersatzbau, Wiederherstellung

In welchem Jahr wurde das Gebäude (Gebäudeteil) abgebrochen, zerstört o. Ä.?

Wurde ein Abgangsbogen ausgestellt?

Nur Neubau

Bei Baumaßnahmen

Bei allen Baumaßnahmen

Nur bei Errichtung eines neuen Gebäudes

Weise Software GmbH, Bamberger Str. 4 - 6, 01187 Dresden

Nur bei Errichtung eines neuen Gebäudes

Nur Neubau

Bei allen Baumaßnahmen - bei Neubau ist nur der neue Zustand auszufüllen

noch: 3 Angaben zum Gebäude

Verwendete Energie (Bitte jeweils eine Position ankreuzen.)

Heizung	Primär		Sekundär		Warmwasserbereitung	Primär		Sekundär	
Keine	00	<input type="checkbox"/>	00	<input type="checkbox"/>	Keine	00	<input type="checkbox"/>	00	<input type="checkbox"/>
Öl	02	<input type="checkbox"/>	13	<input type="checkbox"/>	Öl	02	<input type="checkbox"/>	13	<input type="checkbox"/>
Gas	03	<input checked="" type="checkbox"/>	14	<input type="checkbox"/>	Gas	03	<input checked="" type="checkbox"/>	14	<input type="checkbox"/>
Strom	04	<input type="checkbox"/>	15	<input type="checkbox"/>	Strom	04	<input type="checkbox"/>	15	<input type="checkbox"/>
Fernwärme/ Fernkälte	05	<input type="checkbox"/>	16	<input type="checkbox"/>	Fernwärme/ Fernkälte	05	<input type="checkbox"/>	16	<input type="checkbox"/>
Geothermie	06	<input type="checkbox"/>	17	<input type="checkbox"/>	Geothermie	06	<input type="checkbox"/>	17	<input type="checkbox"/>
Umweltthermie (Luft/Wasser)	07	<input type="checkbox"/>	18	<input type="checkbox"/>	Umweltthermie (Luft/Wasser)	07	<input type="checkbox"/>	18	<input type="checkbox"/>
Solarthermie	08	<input type="checkbox"/>	19	<input type="checkbox"/>	Solarthermie	08	<input type="checkbox"/>	19	<input type="checkbox"/>
Holz	09	<input type="checkbox"/>	20	<input type="checkbox"/>	Holz	09	<input type="checkbox"/>	20	<input type="checkbox"/>
Biogas/ Biomethan	10	<input type="checkbox"/>	21	<input type="checkbox"/>	Biogas/ Biomethan	10	<input type="checkbox"/>	21	<input type="checkbox"/>
Sonst. Biomasse	11	<input type="checkbox"/>	22	<input type="checkbox"/>	Sonst. Biomasse	11	<input type="checkbox"/>	22	<input type="checkbox"/>
Sonst. Energie	12	<input type="checkbox"/>	23	<input type="checkbox"/>	Sonst. Energie	12	<input type="checkbox"/>	23	<input type="checkbox"/>

Falls „Sonstige Energie für Heizung“, bitte hier erläutern:

Falls „Sonstige Energie für Warmwasserbereitung“, bitte hier erläutern:

Einsatz von Lüftungs- und Kühlungsanlagen

Anlagen zur Lüftung		Anlagen zur Kühlung	
mit Wärmerückgewinnung	1 <input checked="" type="checkbox"/>	elektrisch	1 <input type="checkbox"/>
ohne Wärmerückgewinnung	2 <input type="checkbox"/>	thermisch	2 <input type="checkbox"/>
keine Nutzung	3 <input type="checkbox"/>	keine Nutzung	3 <input type="checkbox"/>

Art der Erfüllung des EEWärmeG

- Mehrfachnennungen möglich.
- Erneuerbare Energie (Wärme, § 5)**
 - Holz, Bioöl, Biogas, Biomethan 01
 - Sonstige (z. B. Umwelt-, Geo-, Solarthermie) 02
- Erneuerbare Energie (Kälte, § 5) 03**
- Kraft-Wärme-/Kraft-Wärme-Kälte-Kopplung (§ 7) 04**
- Wärmerückgewinnung (§ 7) 05**
- Sonstige Abwärme (§ 7) 06**
- Energieeinsparung (Übererfüllung EnEV, § 7) 07**
- Fernwärme oder Fernkälte (§ 7) 08**
- Gemeinschaftliche Wärmeversorgung (§ 6)**
 - z. B. Quartierslösung 09
- Ausnahme(regelung) (§ 9) 10**
- Befreiung (§ 9) 11**
- Sonstiges 12**

Falls „Sonstiges“, bitte hier erläutern:

4 Größe des Bauvorhabens 4

Werte ohne Kommastellen angeben.

Rauminhalt - Brutto in m³ (DIN 277) 01

Anzahl der Vollgeschosse (laut LBO) 02

neuer Zustand in vollen m²	alter Zustand in vollen m²
----------------------------	----------------------------

Nutzfläche (DIN 277; ohne Wohnfläche) 03 05

Wohnfläche (WoFIV) der Wohnungen 04 06

Anzahl der Wohnungen mit (Räume, einschließl. Küchen)

neuer Zustand	alter Zustand
---------------	---------------

- 1 Raum 07 15
- 2 Räumen 08 16
- 3 Räumen 09 17
- 4 Räumen 10 18
- 5 Räumen 11 19
- 6 Räumen 12 20
- 7 Räumen oder mehr 13 21
- Anzahl der Räume in Wohnungen mit 7 oder mehr Räumen 14 22

5 Veranschlagte Kosten des Bauwerks 5

bzw. der Baumaßnahme (Kostengruppe 300, 400 DIN 276)

Kosten in 1000 Euro (einschließlich MwSt) 23

24 Straßenschlüssel



Weise Software GmbH, Bamberg Str. 4 - 6, 01187 Dresden

Statistik der Baugenehmigungen

Bitte lesen Sie vor dem Ausfüllen die dazugehörigen Erläuterungen.

BG

4230253

Identifikationsnummer

Bauscheinnummer/Aktenzeichen

1 Allgemeine Angaben **1** (Blockschrift)

Bauherr/Bauherrin

Name/Firma: Haßold, André

Anschrift: Kaltensondheimer Str. 115
97318 Kitzingen

Anschrift des Baugrundstücks

Straße, Nummer: Kaltensondheimer Str. 115
Postleitzahl, Ort: 97318 Kitzingen

Lage des Baugrundstücks

Gemeinde: Kitzingen
Gemeindeteil: Kitzingen

Datum der Baugenehmigung bzw. Genehmigungsfreistellung
Monat: [] Jahr: []

2 Art der Bautätigkeit **2**

Errichtung eines neuen Gebäudes - überwiegend

in konventioneller Bauart 1
im Fertigteilbau 2

Baumaßnahme an bestehendem Gebäude 3

Bei Baumaßnahme an bestehendem Gebäude

Ändert sich der Nutzungsschwerpunkt des Gebäudes zwischen Wohnbau und Nichtwohnbau? 1 2

Falls „Ja“, bitte frühere Nutzung angeben:
[]

Würde ein Abgangsbogen ausgestellt? 1 2

Bei Wiederaufbau, Ersatzbau, Wiederherstellung

In welchem Jahr wurde das Gebäude (Gebäudeteil) abgebrochen, zerstört o. Ä.? []

Würde ein Abgangsbogen ausgestellt? 1 2

Füllen Sie den Fragebogen aus bei ...

- ... Neubau (für jedes Gebäude 1 Erhebungsbogen).
- ... Baumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude.
- ... Änderung des Nutzungsschwerpunkts zwischen Wohnbau und Nichtwohnbau (bitte zusätzlich einen Abgangsbogen ausfüllen).

Bayerisches Landesamt für Statistik
Team Bautätigkeit
Postfach 1163
97401 Schweinfurt
Sie erreichen uns über
Telefon: 09721 2088-5325
Telefax: 09721 2088-5660
E-Mail: baustatistik@statistik.bayern.de

Vom Bauamt bzw. der Gemeinde auszufüllen Ja Nein

Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 BayBO 1 2

Bauaufsichtliche Zustimmung nach Art. 73 BayBO .. 9

Datum der Baugenehmigung bzw. Genehmigungsfreistellung (13-18) [] []
Monat Jahr

Es handelt sich um eine Tektur

Ansprechpartner/-in für Rückfragen (freiwillige Angabe)

Architekturbüro Schmidt
Name (z. B. Architekt/-in, Planverfasser/-in)
09321-21570
Telefon und/oder E-Mail

4230253
Identifikationsnummer

3 Angaben zum Gebäude **3**

Bauherr

- Öffentlicher Bauherr 1 Handel, Kreditinstitute und Versicherungsgewerbe, Dienstleistungen sowie Verkehr und Nachrichtenübermittlung 6
- Unternehmen
Wohnungsunternehmen 2
Immobilienfonds 3
Land- und Forstwirtschaft, Tierhaltung, Fischerei 4
Produzierendes Gewerbe 5 Privater Haushalt 7
Organisation ohne Erwerbszweck 8

Wohngebäude (ohne Wohnheim)

- ohne Eigentumswohnungen 1
mit Eigentumswohnungen 2

Wohnheim 3

Nichtwohngebäude - Bitte Nutzungsart angeben:

Ferienwohnung (4 FW)
(z. B. Bankgebäude, Werkhalle, Kirche, Schule)

Haustyp des Wohngebäudes

- Einzelhaus 1 Gereihtes Haus 3
Doppelhaushälfte 2 Sonstiger Haustyp 4

Überwiegend verwendeter Baustoff/Tragkonstruktion

- Ziegel 1 Stahl 5
Kalksandstein 2 Stahlbeton 6
Porenbeton 3 Holz 7
Leichtbeton/Bims 4 Sonstiges 8

Vorwiegende Art der Beheizung

- Fernheizung 1 Etagenheizung 4
Blockheizung 2 Einzelraumheizung 5
Zentralheizung 3 Keine Heizung 6

Nur Neubau

Bei Baumaßnahmen

Bei allen Baumaßnahmen

Nur bei Errichtung eines neuen Gebäudes

noch: 3 Angaben zum Gebäude

Verwendete Energie (Bitte jeweils eine Position ankreuzen.)

Heizung	Primär		Sekundär		Warmwasserbereitung	Primär		Sekundär	
Keine	00	<input type="checkbox"/>	00	<input type="checkbox"/>	Keine	00	<input type="checkbox"/>	00	<input type="checkbox"/>
Öl	02	<input type="checkbox"/>	13	<input type="checkbox"/>	Öl	02	<input type="checkbox"/>	13	<input type="checkbox"/>
Gas	03	<input checked="" type="checkbox"/>	14	<input type="checkbox"/>	Gas	03	<input checked="" type="checkbox"/>	14	<input type="checkbox"/>
Strom	04	<input type="checkbox"/>	15	<input type="checkbox"/>	Strom	04	<input type="checkbox"/>	15	<input type="checkbox"/>
Fernwärme/ Fernkälte	05	<input type="checkbox"/>	16	<input type="checkbox"/>	Fernwärme/ Fernkälte	05	<input type="checkbox"/>	16	<input type="checkbox"/>
Geothermie	06	<input type="checkbox"/>	17	<input type="checkbox"/>	Geothermie	06	<input type="checkbox"/>	17	<input type="checkbox"/>
Umwelthermie (Luft/Wasser)	07	<input type="checkbox"/>	18	<input type="checkbox"/>	Umwelthermie (Luft/Wasser)	07	<input type="checkbox"/>	18	<input type="checkbox"/>
Solarthermie	08	<input type="checkbox"/>	19	<input type="checkbox"/>	Solarthermie	08	<input type="checkbox"/>	19	<input type="checkbox"/>
Holz	09	<input type="checkbox"/>	20	<input type="checkbox"/>	Holz	09	<input type="checkbox"/>	20	<input type="checkbox"/>
Biogas/ Biomethan	10	<input type="checkbox"/>	21	<input type="checkbox"/>	Biogas/ Biomethan	10	<input type="checkbox"/>	21	<input type="checkbox"/>
Sonst. Biomasse	11	<input type="checkbox"/>	22	<input type="checkbox"/>	Sonst. Biomasse	11	<input type="checkbox"/>	22	<input type="checkbox"/>
Sonst. Energie	12	<input type="checkbox"/>	23	<input type="checkbox"/>	Sonst. Energie	12	<input type="checkbox"/>	23	<input type="checkbox"/>

Falls „Sonstige Energie für Heizung“, bitte hier erläutern:

Falls „Sonstige Energie für Warmwasserbereitung“, bitte hier erläutern:

Einsatz von Lüftungs- und Kühlungsanlagen

Anlagen zur Lüftung		Anlagen zur Kühlung	
mit Wärmerückgewinnung	1 <input type="checkbox"/>	elektrisch	1 <input type="checkbox"/>
ohne Wärmerückgewinnung	2 <input type="checkbox"/>	thermisch	2 <input type="checkbox"/>
keine Nutzung	3 <input type="checkbox"/>	keine Nutzung	3 <input type="checkbox"/>

Art der Erfüllung des EEWärmeG
Mehrfachnennungen möglich.

- Erneuerbare Energie (Wärme, § 5)
 - Holz, Bioöl, Biogas, Biomethan 01
 - Sonstige (z. B. Umwelt-, Geo-, Solarthermie) 02
- Erneuerbare Energie (Kälte, § 5) 03
- Kraft-Wärme-/Kraft-Wärme-Kälte-Kopplung (§ 7) 04
- Wärmerückgewinnung (§ 7) 05
- Sonstige Abwärme (§ 7) 06
- Energieeinsparung (Übererfüllung EnEV, § 7) 07
- Fernwärme oder Fernkälte (§ 7) 08
- Gemeinschaftliche Wärmeversorgung (§ 6)
z. B. Quartierslösung 09
- Ausnahme(regelung) (§ 9) 10
- Befreiung (§ 9) 11
- Sonstiges 12

Falls „Sonstiges“, bitte hier erläutern:

4 Größe des Bauvorhabens 4

Werte ohne Kommastellen angeben.

Rauminhalt - Brutto in m³ (DIN 277) 01

Anzahl der Vollgeschosse (laut LBO) 02

neuer Zustand in vollen m²	alter Zustand in vollen m²
-------------------------------	-------------------------------

Nutzfläche (DIN 277; ohne Wohnfläche) 03

Wohnfläche (WoFIV) der Wohnungen 04

Anzahl der Wohnungen mit (Räume, einschließl. Küchen)

neuer Zustand	alter Zustand
---------------	---------------

- 1 Raum 07
- 2 Räumen 08
- 3 Räumen 09
- 4 Räumen 10
- 5 Räumen 11
- 6 Räumen 12
- 7 Räumen oder mehr 13
- Anzahl der Räume in Wohnungen mit 7 oder mehr Räumen 14

5 Veranschlagte Kosten des Bauwerks 5

bzw. der Baumaßnahme (Kostengruppe 300, 400 DIN 276)

Kosten in 1000 Euro (einschließlich MwSt) 23

24 Straßenschlüssel

Nur bei Errichtung eines neuen Gebäudes

Nur Neubau

Bei allen Baumaßnahmen - bei Neubau ist nur der neue Zustand auszufüllen

Bauvorhaben: Neubau einer Ferienwohnungsanlage (4 FW)
und eines Einfamilienwohnhauses mit Garage
Bauort: Fl.-Nr. 3028, Eherieder Mühle,
Kaltensondheimer Str., 97318 Kitzingen
Bauherr: André Haßold
Kaltensondheimer Str. 115, 97318 Kitzingen

TECHNISCHER NACHWEIS

Die angegebenen Flächen ohne Rechenweg wurden elektronisch ermittelt

1. Bruttorauminhalt (BRI)

Ferienwohnung:

$9,49 \text{ m} \times 11,115 \text{ m} = 105,48 \text{ qm} \times \text{H} (6,255 \text{ m}) = 659,785 \text{ cbm}$

+ Dach: $0,5 \times 105,48 \text{ qm} \times \text{H} (1,915) = 100,997 \text{ cbm}$

BRI Ferienwohnung =

= 760,782 cbm

Wohnhaus:

$(10,24 \text{ m} \times 12,99 \text{ m}) + (1,25 \text{ m} \times 4,74 \text{ m}) = 138,94 \text{ qm}$

$\times \text{H} (6,32 \text{ m}) = 878,113 \text{ cbm}$

+ Dach: $0,5 \times 138,94 \text{ qm} \times 1,925 \text{ m} = 133,729 \text{ cbm}$

BRI Wohnhaus =

= 1011,842 cbm

Doppelgarage:

$(10,00 \text{ m} \times 7,49 \text{ m} \times \text{H} (3,27 \text{ m})) = 244,923 \text{ cbm}$

+ Dach: $0,5 \times 74,90 \text{ qm} \times \text{h} (1,74 \text{ m}) = 65,163 \text{ cbm}$

BRI Garage =

= 310,086 cbm

2. Wohnfläche Ferienwohnung (siehe Beiblatt)

= 160,26 qm

Wohnfläche Wohnhaus (siehe Beiblatt)

= 203,52 qm

3. Stellplatznachweis

1 Doppelgarage für Wohnhaus

2 Stellplätze

4 Stellplätze für Ferienwohnung

4 Stellplätze

4. Baukostenberechnung

(Kostengruppe 300 und 400 gemäß DIN 276)

Ferienwohnung (760,782 cbm x 460,00 €)

349.959,72 €

Wohnhaus (1011,842 cbm x 420,00 €):

424.973,64 €

Garage (310,086 cbm x 225,00 €):

69.769,35 €

Gesamtkosten ca.

ca. 844.702,71 €

Aufgestellt:
Kitzingen 18.06.2020

Karl-Heinz Schmidt
Dipl.-Ing.(FH), Architekt

Eingegangen

19. Juni 2020

Stadtbauamt

Formblatt Wohnflächenberechnung nach Wohnflächenverordnung

Für jede Wohnung ist ein gesondertes Formblatt auszufüllen.

Einfamilienwohnhaus		Andre Haßold	
Bezeichnung der Wohnung (Geschoß, Lage, Haus-Nr.)			
Nr.	Raumbezeichnung	Grundfläche	Abzugsfläche
	Windfang	17,54	
	Essen/Wohnen	44,44	
	Häusl. Arbeitszimmer	12,09	
	WC	2,88	
	Küche	17,98	
			Grundfläche Erdgeschoss:
	Abstellraum	3,23	
	Eltern/Ankleide	26,14	
	Bad Eltern	5,73	
	Flur	18,4	
	Kind	19,81	
	Kind	19,44	
	Bad	15,84	
			Grundfläche Obergeschoss:
			108,59
			203,52
			Gesamte Grundfläche:

Eingegangen
19. Juni 2020
Stadtherrnamt

Im Gebäude sind insgesamt 1 Wohnung 2 Wohnungen mehr als 2 Wohnungen
 Die Wohnung ist abgeschlossen Ausmessen im fertiggestellten Wohnraum
 Zur Wohnung gehört/gehören _____ Garage(n) auf Grund einer Bauzeichnung
 Ort, Datum Kitzingen, 15.06.2020



Formblatt Wohnflächenberechnung nach Wohnflächenverordnung

Für jede Wohnung ist ein gesondertes Formblatt auszufüllen.

Ferienwohnung - Apartment 1-4		Andre Haßold :	
Bezeichnung der Wohnung (Geschoß, Lage, Haus-Nr.)		Ermittelte	Von der Behörde auszufüllen
Nr.	Raumbezeichnung	Grundfläche	Abzugsfläche
		m x m = m ²	m x m = m ²
Ap 1	Schlafzimmer	3,31*3,36	12,01
Ap 1	Wohnzimmer	(5,01*5,20)-(1,63*2,45)	21,82
Ap 1	Bad	(1,51*2,45)+(0,88*1,27)	4,19
			38,02
Ap 2	Schlafzimmer	3,31*3,62	21,82
Ap 2	Wohnzimmer	(5,01*5,20)-(1,63*2,45)	12,01
Ap 2	Bad	1,51*2,45	4,19
			38,02
Im Gebäude sind insgesamt <input type="checkbox"/> 1 Wohnung <input checked="" type="checkbox"/> 2 Wohnungen <input type="checkbox"/> mehr als 2 Wohnungen		Grundflächensumme	

Empfangen
19. Juni 2020
Stadtbauamt

Ausmessen im fertiggestellten Wohnraum
 auf Grund einer Bauzeichnung

Die Ermittlung der Grundfläche erfolgt durch:



Die Wohnung ist abgeschlossen
Zur Wohnung gehört/gehört _____ Garage(n)
Ort, Datum 18.6.20

Eingegangen
19. Juni 2020
Stadtbauamt

Für jede Wohnung ist ein gesondertes Formblatt auszufüllen.

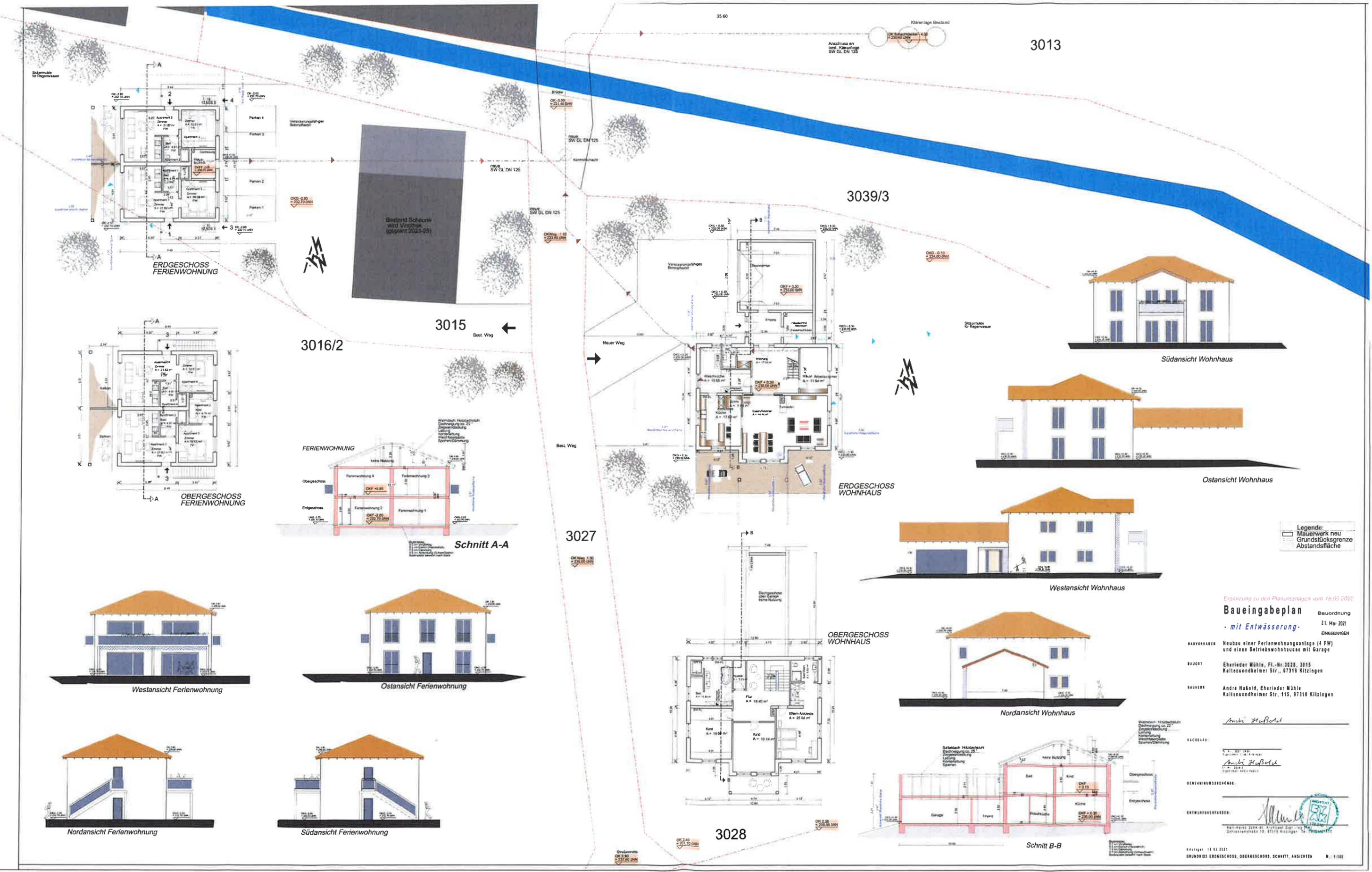
Formblatt Wohnflächenberechnung nach Wohnflächenverordnung

Ferienwohnung - Apartment 1-4		Andre Haßold	
Bezeichnung der Wohnung (Geschoß, Lage, Haus-Nr.)		Ermittelte	Von der Behörde auszufüllen
Nr.	Raumbezeichnung	Grundfläche	Abzugsfläche
		m x m = m ²	m x m = m ²
Ap 3	Schlafzimmer	3,31*3,62	12,01
Ap 3	Wohnzimmer	(5,01*5,20)-(1,63*2,45)	21,82
Ap 3	Bad	(1,51*2,45)+(0,88*1,27)	4,91
Ap 3	Kinderzimmer	2,31*2,91	6,74
			45,48
Ap 4	Schlafzimmer	3,31*3,62	12,01
Ap 4	Wohnzimmer	(5,01*5,20)-(1,63*2,45)	21,82
Ap 4	Bad	(1,51*2,45)+(0,88*1,27)	4,91
			38,74
			160,26

Grundflächensumme

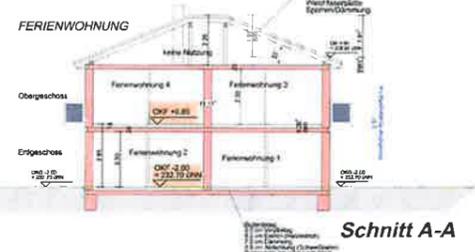
Im Gebäude sind insgesamt 1 Wohnung 2 Wohnungen mehr als 2 Wohnungen

18.6.20 *[Signature]*



ERDGESCHOSS
FERIENWOHNUNG

OBERGESCHOSS
FERIENWOHNUNG



Schnitt A-A



Westansicht Ferienwohnung



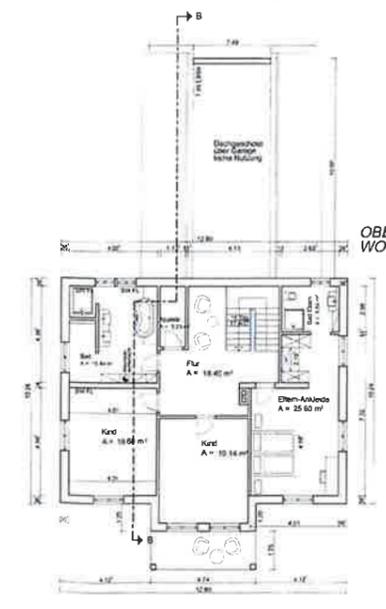
Ostansicht Ferienwohnung



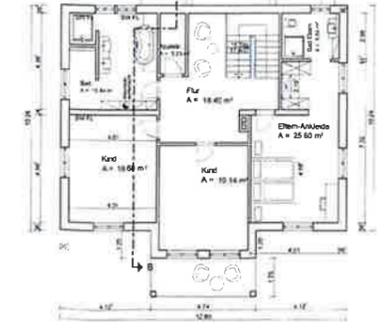
Nordansicht Ferienwohnung



Südansicht Ferienwohnung



OBERGESCHOSS
WOHNHAUS



3028



Südansicht Wohnhaus



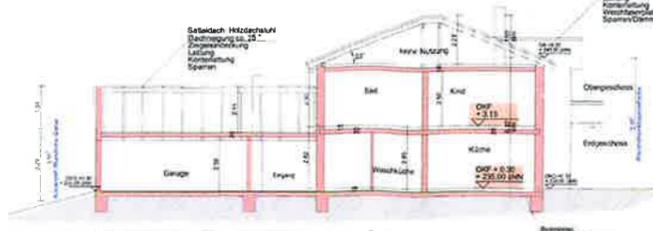
Ostansicht Wohnhaus



Westansicht Wohnhaus



Nordansicht Wohnhaus



Schnitt B-B

Legende:
 - Mauerwerk neu
 - Grundstücksgrenze
 - Abstandsfläche

Ergänzung zu den Planunterlagen vom 16.05.2021

Baueingabeplan
 - mit Entwässerung -

BAUVORNAME: Neubau einer Ferienwohnungsanlage (4 FW) und eines Betriebswohnhauses mit Garage
 BAUORT: Eberrieder Mühle, Fl.-Nr. 3028, 3015, Kallensondheimer Str., 97318 Kitzingen
 BAUHERR: André Haßbold, Eberrieder Mühle, Kallensondheimer Str. 115, 97318 Kitzingen

André Haßbold

Architekt: André Haßbold

GEMEINSCHAFTSCHAFT

ENTWURFSVERFASSER: *André Haßbold*

Kitzinger, 16.03.2021
 GRUNDRISS ERDGESCHOSS, OBERGESCHOSS, SCHNITT, ANSICHTEN

3013

3039/3

3015

3027

3028

Kläranlage Bestand
DKF Schwemmwasser 4.30
= 230.45 UHN
Anschluss an
post. Kläranlage
SW GL DN 125

DK 3.20
= 231.45 UHN
Brücke

DK 0.90
= 233.60 UHN

DK 0.90
= 233.60 UHN
Einlauf für den Weg

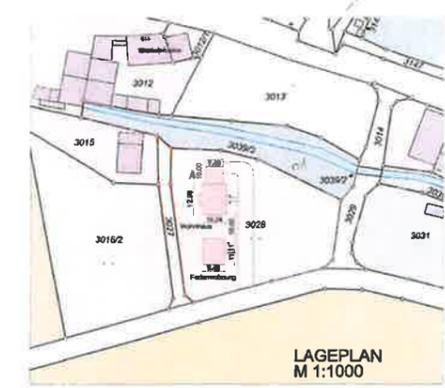
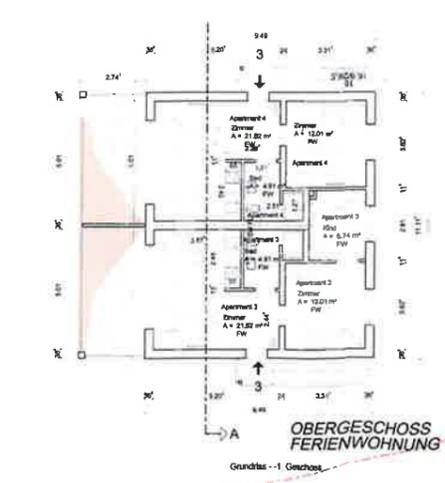
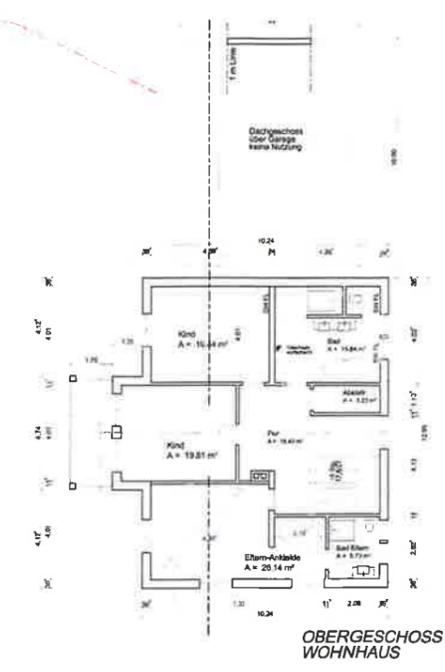
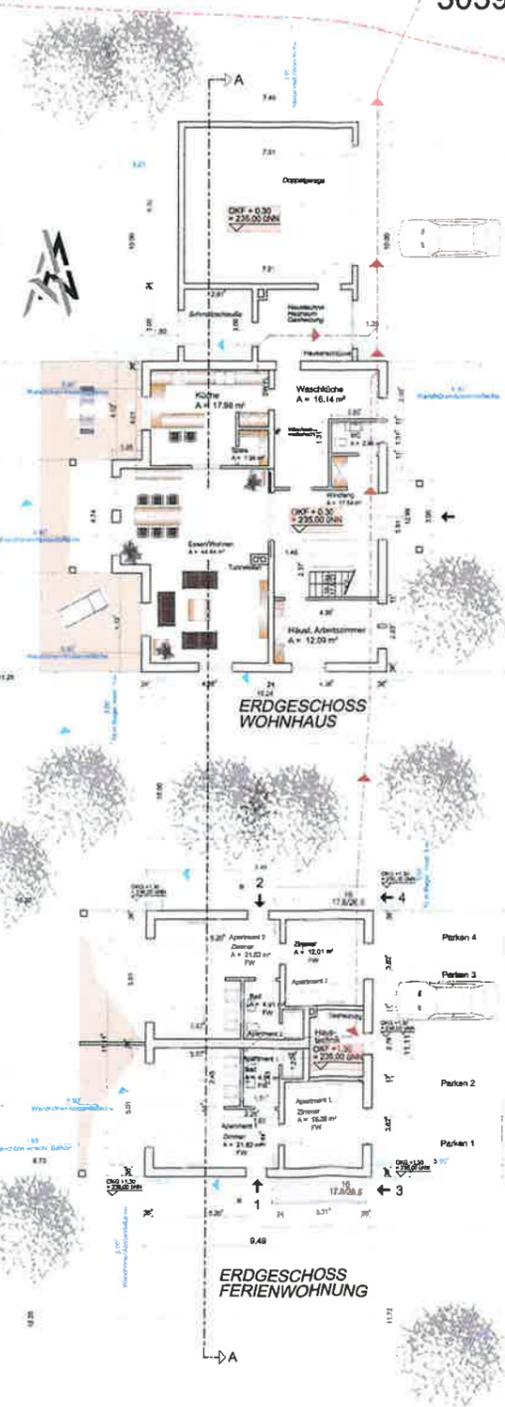
DK 0.90
= 233.60 UHN
Versicherungsfähiges
Betonpflaster

DKF 0.60
= 235.50 UHN
Einlauf für den Weg

DKF 0.60
= 235.50 UHN
Versicherungsfähiges
Betonpflaster

DK 2.30
= 235.50 UHN

Straßenmitte
OK 2.40
= 237.00 UHN



Legende:
 Mauerwerk neu
 Grundstücksgrenze
 Abstandsfläche

Baueingabeplan - mit Entwässerung -

BAUVERHÄLTNIS: Neubau einer Ferienwohnungsanlage (4 FW) und eines Einfamilienwohnhauses mit Garage
 BAUORT: Eherleders Mühle, Fl.-Nr. 3028, Kallensondheimer Str., 97316 Kitzingen
 BAUHER: André Heßold, Eherleders Mühle, Kallensondheimer Str.-115, 97316 Kitzingen

André Heßold

BACHER: *André Heßold*
 Fl.-Nr. 3111/3028
 Eigentümer: André Heßold
 Fl.-Nr. 3028
 Eigentümer: André Heßold

GENEHIGUNGSBEHÖRDE:
 ENTWURFSVERFASSER: *Stark*
 Kapf-Marcus-Straße 10, 97316 Kitzingen, Tel. 09302121416