



Bebauungsplan Nr. 104
„Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel“
(Bereich des ehem. Richthofen Circle)

Textliche Festsetzungen

In der Fassung vom: 26.02.2015

I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 1 Nr. 13 des Gesetzes vom 8. April 2013, 174

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl 1998, S. 796), zuletzt geändert durch Art. 65 des Gesetzes vom 24. Juli 2012

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl S. 82)

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

Festgesetzt wird ein Sondergebiet gemäß § 11 BauGB mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel“.

Für alle Sondergebiete SO 1 bis SO 3 wird der Schutzgrad eines Dorf- bzw. Mischgebietes festgesetzt. Innerhalb der Sondergebiete SO 1 und 3, in denen der dauerhafte Aufenthalt von Personen (z.B. Wohnen, Beherbergung) zulässig ist, darf ein Immissionsrichtwert (IRW) gem. DIN 18005 von

- tags (6-22 Uhr) = max. 60 dB(A)
- nachts (22-6 Uhr) = max. 45 dB(A)

durch Gewerbe- und Verkehrsgeräuschimmissionen nicht überschritten werden.

Empfehlung:

Im Bereich des SO 3 (bestehende Wohngebäude) wird empfohlen, dass Schlafräume und sonstige Aufenthaltsräume, die überwiegend während der Nachtzeit (22-6 Uhr) genutzt werden, möglichst auf der lärmabgewandten Seite nach Norden bzw. in Richtung Wald angeordnet werden. Es kann dort für die beiden mittleren der vier festgesetzten Baufenster nicht ausgeschlossen werden, dass zur Nachtzeit eine geringfügige, kurzzeitige Überschreitung des Richtwertes auftritt. Deshalb wird für diesen Bereich die Anwendung passiver Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster, möglichst geschlossen zu halten und mit Raumbelüftung) empfohlen.

1.1 Sondergebiet (SO) 1

Innerhalb des Sondergebietes 1 sind zulässig:

- Anlagen für den Pferdesport, insbesondere Stallungen, Reitplätze sowie bauliche Anlagen zur Futtermittellieferung und sonstige bauliche Anlagen für sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes/ Tagungshotel

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

1.2 Sondergebiet (SO) 2

Innerhalb des Sondergebietes 2 sind zulässig:

- Anlagen für den Pferdesport, insbesondere eine Reithalle mit Zuschauerplätzen, Stallungen, Reitplätze sowie bauliche Anlagen zur Futtermittellieferung und sonstige bauliche Anlagen für sportliche Zwecke

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

1.3 Sondergebiet (SO) 3

Innerhalb des Sondergebietes 3 sind zulässig:

- Wohngebäude

Den ehemals militärisch genutzten Wohngebäuden innerhalb des SO 3 wird damit weiterhin Bestandsschutz eingeräumt.

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

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16-21a BauNVO)

Die maximal zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen ist das Maß zwischen der bestehenden Geländeoberkante und der Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante. Durch untergeordnete bauliche Anlagen, wie Kamine, Antennen etc. darf die Gesamthöhe geringfügig überschritten werden. Die Festsetzung der maximal zulässigen Gesamthöhe baulicher Anlagen erfolgt gemäß Planeinschrieb im zeichnerischen Teil.

Die Festsetzung der zulässigen Grundfläche (GR) und zulässigen Geschossfläche (GF) erfolgt gemäß Planeinschrieb im zeichnerischen Teil.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen erfolgt durch Baugrenzen gemäß der zeichnerischen Darstellung im Plan.

4. Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze, Garagen und Carports mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Freiflächen für die Pferdehaltung sowie die für die Nutzung des Gebietes erforderlichen Zufahrten und Kfz-Stellplätze einschließlich Garagen und Carports sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen innerhalb des Sondergebietes zulässig.

5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und deren Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Sichtfelder (Sichtdreiecke) im Bereich der Ein-/Ausfahrt des Richthofen Circle zur Bahnlinie Kitzingen – Gochsheim mit einer Schenkellänge von je 355 m bzw. zur Staatsstraße 2272 mit einer Schenkellänge von je 110 m zur Erhaltung der freien Verkehrsübersicht sind von Sichtbehinderungen jeder Art (Bebauung, Bepflanzung, Einfriedungen oder ähnliches) in einer Höhe ab 0,80 m über der Fahrbahnoberkante (Staatsstraße 2272) freizuhalten.

Parallel zur Staatsstraße 2272, gemessen vom äußeren und dem Plangebiet zugewandten Fahrbahnrand, ist ein 20 m breiter Schutzstreifen (Anbauverbotszone) von jeglicher Bebauung freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind die zugelassenen Einfriedungen und Verkehrsbeschilderungen, soweit sie die Sichtverhältnisse nicht negativ beeinträchtigen.

6. Verkehrsflächen sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Eine Teilfläche des Flst. Nr. 5419 (Bahnlinie Kitzingen – Gochsheim) ist als Fläche für Bahnen festgesetzt.

Die Zufahrt zum Plangebiet ist nur an der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Stelle von der Staatsstraße 2272 zulässig.

7. Öffentliche und Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil ausgewiesene private Grünfläche wird mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ausgewiesen und ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen (s. unten Ziff. 9.1).

8. Wasserflächen/ Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Innerhalb des Sondergebietes SO 2 wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil eine Fläche für ein Regenrückhaltebecken (RRB) festgesetzt.

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

9.1 Gehölzpflegemaßnahmen innerhalb der privaten Grünfläche

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

Bezüglich der Einhaltung von Schutzzeiten siehe Ziff. 9.3.

9.2 Pflegemaßnahmen zum Erhalt der Streuobstwiese

In regelmäßigen Abständen ist ein Pflegeschnitt an den Obstgehölzen durchzuführen. Dabei sind Seitentriebe und Totholz zu entfernen und Krebswunden während der Vegetationszeit auszuscheiden. Vor allem in den ersten 10 Jahren ist ein Erziehungsschnitt an jungen Obstbäumen notwendig um ein tragfähiges Kronengerüst aufzubauen.

Es wird empfohlen, überalterte oder tote Bäume soweit möglich zu erhalten.

9.3 Artenschutz

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG sind

- Gehölzrodungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 Satz 2 BayNatSchG außerhalb der Brutzeit von Vögeln, in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen
- bauvorbereitende Maßnahmen, wie die Beseitigung der Vegetationsdecke oder die Bau-
feldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit von bodenbrütenden Vogelarten, d.h. von An-
fang September bis Ende Februar zulässig. Alternativ ist vor Beginn der Arbeiten nachzu-
weisen, dass keine Vögel im Baufeld brüten
- Baumaschinen und -materialien sowie der Aushub innerhalb der überbaubaren Grund-
stücksflächen bzw. im Bereich der vorhandenen befestigten Straßen und Plätze zu lagern
- Gebäude vor Durchführung von Umbau- und Sanierungsmaßnahmen auf das Vorhanden-
sein von Vogelniststätten hin zu kontrollieren. Sind Nester vorhanden, dürfen die Maß-
nahmen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel (September bis Februar) durchgeführt wer-
den
- eventuelle Verluste von dauerhaften Brutstätten (Schwalben, Mauersegler, Turmfalken)
durch das Ausbringen von Nisthilfen an geeigneten Stellen im Umfeld vor Beginn der
nächsten Brutzeit zu kompensieren (Ausgleich 1:1)
- zu fällende Bäume auf aktuelle Sommerquartiere für Fledermäuse und dauerhafte Ruhe-
stätten (Höhlen, Dauernester) für gehölzbrütende Vogelarten zu prüfen
- Verluste von potenziellen Quartierbäumen für Fledermäuse durch Ausbringen von geeig-
neten künstlichen Quartieren im Umfeld auszugleichen
- Gebäude vor Durchführung von Umbau- und Sanierungsmaßnahmen auf das Vorhanden-
sein von Fledermäusen hin zu kontrollieren. Bei Nachweis dürfen keine Abriss- und größe-

ren Umbauarbeiten in der Zeit von Mai bis August (Wochenstubezeit der Fledermausarten) durchgeführt werden.

Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG) sind auf den in der Planzeichnung hierfür festgesetzten Flächen mit der Bezeichnung „CEF-Maßnahmen“ die folgenden Maßnahmen vor Baubeginn bzw. Nutzungsaufnahme durchzuführen, durch geeignetes Fachpersonal zu betreuen (ökologische Baubegleitung) und zu dokumentieren:

- Aufhängen von 10 Fledermauskästen im Bestand (v.a. am Waldrand) durch eine Fachkraft und fachmännische Pflege für mindestens 10 Jahre in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde, Landkreis Kitzingen, und dem örtlichen Fledermausschutzkontakt über Koordinationsstelle für den Fledermausschutz-Nord.
- Aufhängen von 10 Vogelnistkästen im Bestand mit der Unteren Naturschutzbehörde, Landkreis Kitzingen, mit fachmännischer Pflege für mindestens 10 Jahre.

Die Kosten für diese Maßnahmen sind vom Eigentümer zu tragen.

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

10.1 Bepflanzung und Gestaltung von Freiflächen

Die Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen von Baugrundstücken und privaten Grünanlagen ist entsprechend den Festsetzungen gem. Ziff. 9.1, 9.2 und 10.2 vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten, artengemäß zu pflegen sowie bei Abgang der Arten entsprechend Nachzupflanzen.

Pro Baum ist eine bodenoffene Baumscheibe mit der Mindestgröße von 12 qm von Versiegelung, Verdichtung und sonstiger Nutzung freizuhalten.

10.2 Pflanzgebote

Für die Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen, insbesondere an Grundstücksgrenzen und im Sichtbereich öffentlicher Verkehrsflächen, sind die in der nachfolgenden Pflanzen-Artenliste aufgeführten standortheimischen Baum- und Gehölzarten vorrangig zu verwenden.

Straßenbäume sind als Hochstämme der Mindestgröße „Hochstamm“ 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm, Stammhöhe mind. 2,30 m, Obstbäume als „Hochstamm“ 2x verpflanzt 8-10 cm, Großsträucher mindestens als Solitär 3x verpflanzt 125-150 cm, Sträucher für Hecken mindestens als verpflanzte Sträucher 40-60 cm zu pflanzen.

Die Mindestgröße eines Baumbettes sollte je Baum ca. 12 qm umfassen.

Die verbindlichen Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Nutzungsaufnahme umzusetzen.

10.3 Pflanzliste

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

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Aesculus in Arten und Sorten	Kastanie *
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Roteiche *

Quercus pedrea	Stieleiche *
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllus	Sommerlinde
Pinus sylvestris	Waldkiefer, Föhre

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

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

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

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

Hinweise:

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

11. Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen (§§ 135 a-b BauGB i.V.m. § 1 a BauGB, § 9 Abs. 1 a BauGB und § 21 BNatSchG)

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Festsetzungen 9.1, 9.2, 9.3, 10.1 und 10.2 innerhalb des Geltungsbereiches sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Erschließung und Bebauung der Fläche entstehen, zuzuordnen.

Zum Ausgleich der Beeinträchtigung des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes bei Verwirklichung der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden den Eingriffsflächen zusätzlich folgende naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen zugeordnet:

- A1: Schaffung naturfachlich wertvoller Gehölzflächen durch Auslichtung des Gehölzbestandes und Schaffung von lichten Lebensraumstrukturen in einem Gesamtumfang von 3.290 qm auf Flst. Nr. 6840
- A2: Entsiegelung von befestigten Verkehrsflächen und Umwandlung in Grünland im Gesamtumfang von 2.103 qm auf Flst. Nr. 6840
- A3: Abbruch von Gebäuden und Entsiegelung der damit überbauten Grundflächen und Umwandlung in Grünland im Umfang von insgesamt 1.268 qm auf Flst. Nr. 6840

Die zur Umsetzung dieser Maßnahmen bestimmten Flächen sind (gem. Anlage 2 zum Umweltbericht) im zeichnerischen Teil festgesetzt.

12. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Nördlich des Planungsgebiets stößt direkt das sogenannte „Giltholz“ an, das Wald i.S. des Waldgesetzes ist. Entlang des Waldes ist ein Schutzstreifen von 30 m Breite, gemessen ab nördlicher Grundstücksgrenze, gemäß der Eintragung im zeichnerischen Teil von Bebauung freizuhalten. Gebäude, die dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen, dürfen innerhalb dieses Schutzstreifens nur betrieben oder errichtet werden, wenn sie in trümmersicherer Bauweise (statische Verstärkung der Decken, Giebel, Gurte etc.) errichtet werden. Alle übrigen Gebäude dürfen nur außerhalb dieser Baumfallgrenze errichtet werden.

Es muss frühzeitige Kontaktaufnahme und Abstimmung mit der Baurechtsbehörde erfolgen. Außerdem kann die Baurechtsbehörde Haftungsverzichtserklärungen nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) zugunsten der Waldeigentümer fordern.

Auf die gesetzliche Vorschrift des Art. 12 BayBO (Stichw. Brandschutz) wird hingewiesen.

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Die Tiefe der Abstandsflächen für Anlagen des Pferdesports beträgt abweichend von der Bayerischen Bauordnung 0,25 H, mindestens jedoch 3 m.

2. Dächer

2.1 Dachformen

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

2.2 Dachmaterial und Farbe

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

2.3 Solaranlagen und Sonnenkollektoren

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

3. Einfriedungen

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

4. Werbeanlagen

Im Geltungsbereich sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Dabei dürfen Werbeanlagen die festgesetzte, maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Außerhalb der Baugrenzen sind Werbeanlagen nur ausnahmsweise zulässig, sofern deren Hinweischarakter im Vordergrund steht und auf eine einheitliche Gestaltung geachtet wird.

Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen sowie Großflächenwerbung mit mehr als 4 m² Gesamtfläche sind nicht zugelassen.

IV. Nachrichtliche Hinweise

1. Bodenschutz

Mutterboden ist möglichst auf dem Baugrundstück getrennt von unbelebtem Boden zu lagern und wieder zu verwenden bzw. oberflächlich einzubauen.

Für Auffüllungen darf nur weitgehend unbelastetes Material (Z.0-Z.1) verwendet werden. Während der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintrag zu schützen.

Für Bodenmaterial, das von außerhalb des Planungsgebietes eingebracht wird, ist ein Herkunftsnachweis zu führen.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen

Die Versiegelung der unbebauten Flächen soll auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben. Die neu zu errichtenden Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen (Rasenpflaster, Rasengitterstein, Schotterrasen) herzustellen. Für die Tragschicht und zur Fugenverfüllung sind Baumaterialien zu verwenden, die eine langfristige Wasserdurchlässigkeit gewährleisten.

60% der für die Pferdenutzung erforderlichen befestigten Bereiche (z.B. Reitplätze, Paddocks, Aktivstallgelände) sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

3. Entwässerung, Bewirtschaftung von Niederschlagswasser

Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Kitzingen vom 22. Juli 1991 und dem Regeln der Technik entsprechend ist Niederschlagswasser, soweit ordnungsgemäß möglich (d.h. entsprechend der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV), auf dem Grundstück zu bewirtschaften.

Bei Planung, Bemessung und Bau von Anlagen zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser sind die Vorgaben einschlägiger Merkblätter und Regelwerke (ATV-/DVWK-Merkblätter) zu beachten.

Für Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, an die mehr als 1.000 m² versiegelte Flächen angeschlossen sind, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die zuständige Genehmigungsbehörde ist die Stadt Kitzingen.

4. Schutz- und Grenzabstände für Pflanzungen

Zwischen geplanten Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzabstände von 2,5 m einzuhalten (vgl. DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“).

Die erforderlichen Grenzabstände für die Bepflanzung richten sich nach den Vorschriften des Bayerischen Nachbarrechts (Art. 47, 48 Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch).

5. Abfallbeseitigung

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

6. Altablagerungen/ Altlasten

Da laut Phase II a-Bericht keine landwirtschaftliche oder gärtnerische Nutzung auf dem Gelände stattfand, wurde der Richthofen Circle nutzungsorientiert aus dem Altlastenverdacht für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Gewässer entlassen und ist nicht mehr Bestandteil des Altlastenkatasters.

Folgende Punkte sind zu beachten:

- Durch die Umnutzung des Plangebietes, die eine zum Teil landwirtschaftliche bzw. gärtnerische Nutzung auch durch Haus- und Kleingärten und den Anbau von Nahrungspflanzen zur Folge hat, werden entsprechende Bodenuntersuchungen nach der BBodSchV notwendig
- Eingriffe in das Erdreich sind durch den Bauherren dem Landratsamt Kitzingen anzuzeigen

7. Verkehrssicherung im Bereich der Bahnstrecke Kitzingen – Gochsheim

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

8. Denkmalschutz

Gemäß Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Stadt Kitzingen (Stadtbauamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Schloss Seehof, Memmelsdorf, anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

Bei Maßnahmen an Bau- und Flurdenkmälern und deren unmittelbarer Nähe, soll das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, jeweils zum Bauantrag gehört werden.

9. Immissionen durch Eisenbahnbetrieb

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

10. Immissionen durch die Haltung von Pferden und damit in Zusammenhang stehenden Einrichtungen und deren Betrieb

Die Flächen des östlichen Teils des SO 1 sowie des gesamten SO 2 dienen hauptsächlich der Pferdehaltung und der damit verbundenen Ausübung des Reitsports sowie dazugehörigen bauli-

chen Anlagen. Auf Grund dieser Nutzungen ist in allen Sondergebieten des Planbereichs mit Immissionen durch Staub und Gerüche zu rechnen, die witterungsabhängig auch an Sonn- und Feiertagen auftreten können. Auf Grund des Schutzgrades des Plangebietes als Misch-/ Dorfgebiet sowie der konkreten Festsetzung als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Reitsport“ sind diese Immissionen hinzunehmen.

11. Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde eine amtliche Luftbildauswertung durchgeführt. Diese hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern ergeben. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind insoweit keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Aussagen nur auf die Befliegungsdaten der verwendeten Luftbilder beziehen und nicht darüber hinausgehen können. Diese Mitteilung kann nicht als Garantie der Kampfmittelfreiheit gewertet werden.

Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt sein, sollten diese unverzüglich dem Kampfmittelbeseitigungsdienst oder nächsten Polizeidienststelle mitgeteilt werden.

Näheres hierzu auch in der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 15. April 2010, Az.: ID4-2135.12-9 „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel“.

Ausgefertigt:

Kitzingen, den

(Siegel)

Siegfried Müller
Oberbürgermeister