



C Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs 1 Nr 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)**
Festgesetzt wird ein Sondergebiet gemäß § 11 BauGB mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel“. Für alle Sondergebiete SO 1 bis SO 3 wird der Schutzgrad eines Dorf- bzw. Mischgebietes festgesetzt. Innerhalb der Sondergebiete SO 1 und 3, in denen der dauerhafte Aufenthalt von Personen (z.B. Wohnen, Beherbergung) zulässig ist, darf ein Immissionsrichtwert (IRW) gem. DIN 18005 von tags (6-22 Uhr) max. 60 dB(A), nachts (22-6 Uhr) max. 45 dB(A) durch Gewerbe- und Verkehrsgeschäusmissionen nicht überschritten werden.
Empfehlung: Im Bereich des SO 3 (bestehende Wohngebäude) wird empfohlen, dass Schlärfäume und sonstige Aufenthaltsräume, die überwiegend während der Nachtzeit (22-6 Uhr) genutzt werden, möglichst auf der lärmbelasteten 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.
- Sondergebiet (SO) 1** - Innerhalb des Sondergebietes 1 sind zulässig:
- Anlagen für den Pferdesport, insbesondere Ställe, Reitplätze sowie bauliche Anlagen zur Futtermittelherstellung und sonstige bauliche Anlagen für sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes/ Tagungshotel
Auf Grund des zugewiesenen Schutzgrades eines Dorfs bzw. Mischgebietes ist mit entsprechenden Staub- und Geruchsmmissionen 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.
- Sondergebiet (SO) 2** - Innerhalb des Sondergebietes 2 sind zulässig:
Anlagen für den Pferdesport, insbesondere eine Reithalle mit Zuschauerplätzen, Ställe, Reitplätze sowie bauliche Anlagen zur Futtermittelherstellung und sonstige bauliche Anlagen für sportliche Zwecke.
Auf Grund des zugewiesenen Schutzgrades eines Dorfs bzw. Mischgebietes ist mit entsprechenden Staub- und Geruchsmmissionen 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.
- Sondergebiet (SO) 3** - Innerhalb des Sondergebietes 3 sind zulässig: Wohngebäude
Den ehemals militärisch genutzten Wohngebäuden innerhalb des SO 3 wird damit weiterhin Be- standsschutz eingeräumt. Auf Grund des zugewiesenen Schutzgrades eines Dorfs bzw. Mischgebietes ist mit entsprechenden Staub- und Geruchsmmissionen 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.

C Planungsrechtliche Festsetzungen (Fortsetzung)

- Pflegemaßnahmen zum Erhalt der Streuobstwiese**
In regelmäßigen Abständen ist ein Pflegeschritt 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.
- Artenschutz**
Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG sind:
- Gehölzrodungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 Satz 2 BayNatSchG außerhalb der Brutzeit von Vögeln. In der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.
- bauvorbereitende Maßnahmen, wie die Beseitigung der Vegetationsdecke oder die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit von bodenbrütenden Vögeln, d.h. von Anfang September bis Ende Februar zulässig. Alternativ ist vor Beginn der Arbeiten nachzuweisen, dass keine Vögel auf dem Baufeld brüten
- Baumaschinen und -materialien sowie der Aushub innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. im Bereich der vorhandenen befestigten Straßen und Plätze zu lagern
- Gebäude vor Durchführung von Umbau- und Sanierungsmaßnahmen auf das Vorhandensein von Vogelniststätten hin zu kontrollieren. Sind Nester vorhanden, dürfen die Maßnahmen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel (September bis Februar) durchgeführt werden
- eventuelle Verluste von dauerhaften Brutstätten (Schwalben, Mauersegler, Turmfalken) durch das Ausbringen von Nisthilfen an geeigneten Stellen im Umfeld vor Beginn der nächsten Brutzeit zu kompensieren (Ausgleich 1:1)
- zu fallende Bäume auf aktuelle Sommerquartiere für Fledermäuse und dauerhafte Ruhestätten (Höhlen, Dauernester) für gehöhlbrütende Vögelarten zu prüfen
- Verluste von potenziellen Quartierbäumen für Fledermäuse durch Ausbringen von geeigneten künstlichen Quartieren im Umfeld auszugleichen
- Gebäude vor Durchführung von Umbau- und Sanierungsmaßnahmen auf das Vorhandensein von Fledermäusen hin zu kontrollieren. Bei Nachweis dürfen keine Abriss- und größeren Umbauarbeiten in der Zeit von Mai bis August (Wochenstabenzeit der Fledermäuse) durchgeführt werden.
Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgewiesene 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 betreiben (ökologische Baubegleitung) und zu dokumentieren:
- Aufhängen von 10 Vogelnistkästen im Bestand (i.v.a. am Waldrand) durch eine Fachkraft und fachmännische Pflege für mindestens 10 Jahre in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde, Landkreis Kitzingen, und dem örtlichen Fledermausschutzkontakt über Koordinationsstelle für den Fledermausschutz-Nord.
- Aufhängen von 10 Vogelnistkästen im Bestand mit der Unteren Naturschutzbehörde, Landkreis Kitzingen, mit fachmännischer Pflege für mindestens 10 Jahre.
Die Kosten für diese Maßnahmen sind vom Eigentümer zu tragen.
Als Ersatz für die aufgehobene CEF-Fläche ist im Umfeld des Regenwasserrückhaltebeckens eine Biotopfläche für Zweizechsen aus Bruchsteinhaufen sowie Sträuchern mit Totholz anzulegen. (Ausgleichsfläche A4)
- 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 Nachzupflanzungen.
Pro Baum ist eine bodenoffene Baumscheibe mit der Mindestgröße von 12 qm von Versiegelung, Verdichtung und sonstiger Nutzung freizuhalten.
- Pflanzgebiete**
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 Baumbestes sollte je Baum ca. 12 cm umfassen.
Die verbindlichen Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Nutzungsaufnahme umzusetzen.
- Pflanzliste**
a) Großkronige Bäume (Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm):
Acer platanoides, Spitz-Ahorn
Fagus sylvatica, Rotbuche
Quercus pedra, Steileiche *
Tilia platyphyllos, Sommerlinde
b) Mittel- bis kleinkronige Bäume (Heister 150-200 cm):
Acer campestre, Feld-Ahorn
Corylus colurna, Baumhasel
Crataegus monogyna, Zweigflügler Weißdorn
Malus in Arten und Sorten, Apfel
Pyrus in Arten und Sorten, Birne
Sorbus aucuparia, Vogel-Kirsche *
Sorbus torminalis, Elsbeerbaum
c) Aesculus in Arten und Sorten, Kastanie *
Quercus robur, Roteiche *
Tilia cordata, Winterlinde
Pinus sylvestris, Waldkiefer, Föhre
d) Carpinus betulus, Hainbuche
Crataegus, Carrierei, Apfelblond
Crataegus monogyna, Eingriffeliger Weißdorn
Prunus in Arten und Sorten, Kirsche
Sorbus aria, Echte Mehlbeere
Sorbus intermedia, Schwedische Mehlbeere

C Planungsrechtliche Festsetzungen (Fortsetzung)

- c) Sträucher (verpflanzte Sträucher 60-80 cm):**
Acer campestre, Feldahorn
Amelanchier lamarckii, Kupferfelsenbirne
Cornus sanguinea, Roter-Hatriegel
Corylus avellana, Haselnuss
Euonymus europaea, Pfaffenhütchen *
Ligustrum vulgare, Liguster *
Malus communis, Wild-Apfel
Prunus spinosa, Schlehe
Rhamnus frangula, Faulbaum *
Sambucus nigra, Holunder
Viburnum lantana, Wolliger-Schneeball *
Amelanchier ovalis, Felsenbirne
Carpinus betulus, Hainbuche
Cornus mas, Kornelkirsche
Crataegus monogyna, Weißdorn
Hippophae rhamnoides, Sanddorn
Lonicera xylosteum, Gemeine Heckenkirsche *
Prunus in Arten und Sorten, Kirsche, Pfälme
Pyrus communis, Wild-Birne
Rosa in Sorten, Rosen in Sorten
Viburnum opulus, Wasser-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.
- 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 Ausgleichsflächen sind 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 Eingriffflächen zusätzlich folgende naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen zugeordnet:
A1: Schaffung naturnaher 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 in Gesamtumfang von 2.103 qm auf Flst. Nr. 6840. Als Ersatz für den östlichen Teilbereich der Ausgleichsfläche A2 ist die Anlage einer Streuobstwiese im Westen des Richtighofen Circle vorzunehmen. (Ausgleichsfläche A5)
A3: Abruch 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.

A Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs 1 Nr 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)**
Sondergebiet "Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel"
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs 1 Nr 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)**
GR 2.500 m² Grundfläche mit Höchstmaß
GF 6.000 m² Geschossfläche mit Höchstmaß
GH 14,00 m Gebäudehöhe mit Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien und Baugrenzen (§ 9 Abs 1 Nr 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)**
Baugrenze
- Verkehrflächen (§ 9 Abs 1 Nr 11 BauGB)**
Bahnen
Ein- und Ausfahrt und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- Grünflächen (§ 9 Abs 1 Nr 15 BauGB)**
Parkanlage
- Wasserflächen, Wasserwirtschaft (§ 9 Abs 1 Nr 16 BauGB)**
Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses: Regenrückhaltebecken
- Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs 1 Nr 20, 25 BauGB)**
Anpflanzungen von Bäumen
Bindungen für die Erhaltung von Bäumen
Bindungen für die Erhaltung von Sträuchern
- Gebiete und Gebietsteile zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Ausgleich: Umgrenzung rechtsverbindlich festgesetzter Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne des 3. Abschnitts des BNatSchG, auch nachrichtliche Übernahmen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen anderer Planungsträger
- Flächen, Erfordernisse u. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur u. Landschaft**
CEF: Umgrenzung von Flächen, und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Naturschutzfachliche Maßnahmen, z.B. Flächen und Maßnahmen für den Biotopverbund u. Bodenschutz)

A Zeichnerische Festsetzungen (Fortsetzung)

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

B Zeichnerische Hinweise

- Bestehende Bebauung
- Geplante Bebauung

C Planungsrechtliche Festsetzungen

- 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 Dachobergrenzungsanteile. Durch unterordnete bauliche Anlagen, wie Kamine, Antennen etc. darf die Gesamthöhe geringfügig überschritten werden. Die Festsetzung der maximal zulässigen Gesamthöhe baulicher Anlagen erfolgt gemäß Pläneinschrieb im zeichnerischen Teil.
Die Festsetzung der zulässigen Grundfläche (GR) und zulässigen Geschossfläche (GF) erfolgt gemäß Pläneinschrieb im zeichnerischen Teil.
- 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.
- 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.
- Flächen, die von der Bewalung freizuhalten sind und deren Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**
Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Sichtdreiecke (Sichtdreiecke) im Bereich der Ein-/Ausfahrt des Richtighofen Circle zur Bahnlinie Kitzingen – Gochsheim mit einer Schenkelkänge von je 355 m bzw. zur Staatsstraße 2272 mit einer Schenkelkänge von je 110 m zur Erhaltung der freien Verkehrsübersicht sind von Sichtbehinderungen jeder Art (Bewalung, Bepflanzung, Einfriednungen 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 zugewandenen Fahrbahnrand, ist ein 20 m breiter Schutzstreifen (Anbauverbotszone) von jeglicher Bewalung freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind die zugelassenen Einfriednungen und Verkehrsbeschildeungen, soweit sie die Sichtverhältnisse nicht negativ beeinträchtigen.
- Verkehrflächen sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Eine Teilfläche des Flst. Nr. 5419 (Bahnhöfe 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.
- 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).
- 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.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung v. Boden, Natur u. Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
9.1 Gehölzpflegemaßnahmen innerhalb der privaten Grünflächen
Der als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzte Bereich ist in den mit A1 gekennzeichneten Flächen, im zeichnerisch dargestellten Umfang, behusum auszurichten. Es sind dort offene, lichte gehölzbestandene Flächen zu schaffen, die als Lebensraum für Insekten, Amphibien und Kleinstlebewesen dienen. Bezüglich der Einhaltung von Schutzzeilen siehe Ziff. 9.3.

C Planungsrechtliche Festsetzungen (Fortsetzung)

- Flächen, bei deren Bewalung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)**
Nördlich des Planungsbereiches 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 Bewalung freizuhalten. Gebäude, die dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen, dürfen innerhalb dieses Schutzstreifens nur betrieben oder errichtet werden, wenn sie in trümersicherer Bauweise (statische Verstärkung der Decken, Giebel, Gurte etc.) errichtet werden. Alle übrigen Gebäude dürfen nur außerhalb dieser Baumfällgrenze errichtet werden.
Es muss frühzeitige Kontaktaufnahme und Abstimmung mit der Baurechtsbehörde erfolgen. Außerdem kann die Baurechtsbehörde Haftungsverzichtsklärungen nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) zugunsten der Waldigentümer fordern.
Auf die gesetzliche Vorschrift des Art. 12 BayDO (Schw. Brandschutz) wird hingewiesen.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
1. Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
Die Tiefe der Abstandsflächen ist gegenüber dem Pferdepost beträgt abweichend von der Bayerischen Bauordnung 0,15 m, 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 Dachdeckung sind Ziegel oder Metall (beschichtetes Metall) in den Farben rot bis braun und in Grau- und Anthrazitönen zulässig. Auf Flachdächern und fach 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.
- Einfriednungen**
Einfriednungen sind zu einer Höhe von maximal 2,50 m zulässig. Sie dürfen nur in Holz- oder Metall ausgeführt werden. Neue Einfriednungen sind sockellos mit mind. 15 cm Bodenfreiheit zu errichten, um Kleintieren einen Durchlass zu ermöglichen.
- 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 gesichtet wird.
Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen sowie Großflächenwerbung mit mehr als 4 m² Gesamtfläche sind nicht zugelassen.

C Planungsrechtliche Festsetzungen (Fortsetzung)

- Bodenschutz**
Mutterboden ist möglichst auf dem Baugrundstück getrennt von unbleibem Boden zu lagern und wieder zu verwenden bzw. oberflächlich einzubauen.
Für Auffüllungen darf nur weitgehend unbelastetes Material (Z.O.-Z.) verwendet werden. Während der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintrag zu schützen.
Für Bodenmaterial, das von außerhalb des Planungsbereiches eingebracht wird, ist ein Herkunfts-nachweis zu führen.
- Gestaltung der unbauten Flächen**
Die Versiegelung der unbauten Flächen soll auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben. Die neu zu errichtenden Stellplätze sind mit wasserdrüchlässigen Oberflächen (Rasengraser, Rasengitterstein, Schotterrasen) herzustellen. Für die Tragschicht und zur Fugenvorfällung sind Baumaaterialien zu verwenden, die eine langfristige Wasserdurchlässigkeit gewährleisten.
60% der für die Pferdenutzung erforderlichen befestigten Bereiche (z.B. Reitplätze, Paddock, Aktivstellgelände) sind mit wasserdrüchlässigen Belägen herzustellen.
- 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 Niederschlagswasserfreistellungsvorordnung WRFV), auf dem Grundstück zu bewirtschaften.
Bei Planung, Bemessung und Bau von Anlagen zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser sind die Vorgaben einschlägiger Merkblätter und Regelwerke (ATV-DIVK-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.
- Schutz- und Grenzabstände für Pflanzungen**
Zwischen geplanten Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Versorgungsleitungen 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).
- Abfallbeseitigung**
Entsprechend der Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Kitzingen vom 15.12.2009 ist für ausreichend befestigte und geeignete Standorte der Abfallbehälter zu sorgen.
- Altablagerungen/ Altlasten**
Da laut Phase II a-Bericht keine landwirtschaftliche oder gärtnerische Nutzung auf dem Gelände stattfand, wurde der Richtighofen Circle nutzungsorientiert aus dem Altlastenverdacht für die Wirkungspläne 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 Kleintieren 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
- 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 Richtighofen Circle ggf. eine Bahnübergangs-Sicherungsanlage vorzusehen. Das weitere Vorgehen ist dann vom Eigentümer des Richtighofen Circle mit dem zuständigen Eisenbahnbetreiber abzustimmen. Nach derzeitigen Erkenntnissen besteht auf Grund der als gering einzustufenden Verkehrszahlen kein Handlungsbedarf lt. Mitteilung der DB AG.
- Denkmalschutz**
Gemäß Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodentatleriumen unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Stadt Kitzingen (Stadtbaumt) 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. 9 Abs. 2 DSchG).
Bei Maßnahmen an Bau- und Flurdenkmälern und deren unmittelbarer Nähe, soll das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, jeweils zum Bauherren gehört werden.
- Immissionen durch den 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.
- 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 baulichen Anlagen. Auf Grund dieser Nutzungen ist in allen Sondergebietsteilen 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-/ Dorfje- biete sowie der konkreten Festsetzung als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Reitsport“ sind diese Immissionen hinzunehmen.

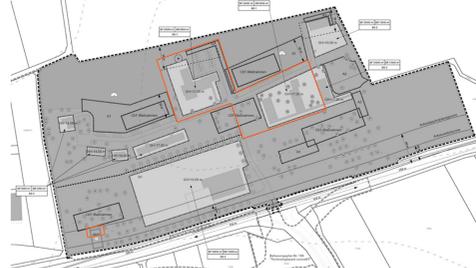
E Nachrichtliche Hinweise

- Bodenschutz**
Mutterboden ist möglichst auf dem Baugrundstück getrennt von unbleibem Boden zu lagern und wieder zu verwenden bzw. oberflächlich einzubauen.
Für Auffüllungen darf nur weitgehend unbelastetes Material (Z.O.-Z.) verwendet werden. Während der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintrag zu schützen.
Für Bodenmaterial, das von außerhalb des Planungsbereiches eingebracht wird, ist ein Herkunfts-nachweis zu führen.
- Gestaltung der unbauten Flächen**
Die Versiegelung der unbauten Flächen soll auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben. Die neu zu errichtenden Stellplätze sind mit wasserdrüchlässigen Oberflächen (Rasengraser, Rasengitterstein, Schotterrasen) herzustellen. Für die Tragschicht und zur Fugenvorfällung sind Baumaaterialien zu verwenden, die eine langfristige Wasserdurchlässigkeit gewährleisten.
60% der für die Pferdenutzung erforderlichen befestigten Bereiche (z.B. Reitplätze, Paddock, Aktivstellgelände) sind mit wasserdrüchlässigen Belägen herzustellen.
- 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 Niederschlagswasserfreistellungsvorordnung WRFV), auf dem Grundstück zu bewirtschaften.
Bei Planung, Bemessung und Bau von Anlagen zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser sind die Vorgaben einschlägiger Merkblätter und Regelwerke (ATV-DIVK-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.
- Schutz- und Grenzabstände für Pflanzungen**
Zwischen geplanten Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Versorgungsleitungen 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).
- Abfallbeseitigung**
Entsprechend der Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Kitzingen vom 15.12.2009 ist für ausreichend befestigte und geeignete Standorte der Abfallbehälter zu sorgen.
- Altablagerungen/ Altlasten**
Da laut Phase II a-Bericht keine landwirtschaftliche oder gärtnerische Nutzung auf dem Gelände stattfand, wurde der Richtighofen Circle nutzungsorientiert aus dem Altlastenverdacht für die Wirkungspläne 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 Kleintieren 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
- 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 Richtighofen Circle ggf. eine Bahnübergangs-Sicherungsanlage vorzusehen. Das weitere Vorgehen ist dann vom Eigentümer des Richtighofen Circle mit dem zuständigen Eisenbahnbetreiber abzustimmen. Nach derzeitigen Erkenntnissen besteht auf Grund der als gering einzustufenden Verkehrszahlen kein Handlungsbedarf lt. Mitteilung der DB AG.
- Denkmalschutz**
Gemäß Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodentatleriumen unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Stadt Kitzingen (Stadtbaumt) 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. 9 Abs. 2 DSchG).
Bei Maßnahmen an Bau- und Flurdenkmälern und deren unmittelbarer Nähe, soll das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, jeweils zum Bauherren gehört werden.
- Immissionen durch den 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.
- 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 baulichen Anlagen. Auf Grund dieser Nutzungen ist in allen Sondergebietsteilen 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-/ Dorfje- biete sowie der konkreten Festsetzung als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Reitsport“ sind diese Immissionen hinzunehmen.

E Nachrichtliche Hinweise (Fortsetzung)

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

Große Kreisstadt KITZINGEN
ENTWURF



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

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

Plangrundlage: Bebauungsplan Nr. 104 "Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel" vom 28.02.2015	Änderungs- und Auslegungsschluss: ____201__	Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB ____201__
	Ortslich bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Kitzingen Die Kitzinger, Nr. ____2017 am ____201__	Siegel Kitzingen, den ____201__, Oberbürgermeister Siegfried Müller
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 in der Zeit vom ____201__ bis ____201__	Ortslich bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Kitzingen "Die Kitzinger", Nr. ____2017 am ____201__	Siegel Kitzingen, den ____201__, Oberbürgermeister Siegfried Müller
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 in der Zeit vom ____201__ bis ____201__		Satzungsbekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 im Amtsblatt der Stadt Kitzingen "Die Kitzinger", Nr. ____2017 am ____201__
		Siegel Kitzingen, den ____201__, Oberbürgermeister Siegfried Müller

Bauplanung und -gründung
SCHIRMER | ARCHITEXTEN + STADTPLANER
Prof. Dipl.-Ing. Martin Schirmer
Helmstraße 6, 97272 Würzburg
Tel. 0931 - 794 07 78-0
info@schirmer-planung.de
gezeichnet: M. Schirmer 03.03.2017
besichtigt: M. Schirmer 03.03.2017
geprüft: