

**Bebauungsplan Nr. 104
mit integriertem Grünordnungsplan
„Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit
angegliedertem Wohnen und Tagungshotel“**

Textliche Festsetzungen

I Rechtsgrundlagen

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

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

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

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

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

II Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

Festgesetzt wird ein sonstiges Sondergebiet "Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel" gemäß § 11 BauNVO.

1.1 Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebietes (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)

Das festgesetzte sonstige Sondergebiet dient dem Pferdesport, dem Beherbergungsgewerbe (Tagungshotel) und dem Wohnen.

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes 1 (SO 1) sind zulässig:

- a) Anlagen für den Pferdesport, insbesondere Stallungen, Reitplätze sowie bauliche Anlagen zur Futtermittellieferung und sonstige bauliche Anlagen für sportliche Zwecke
- b) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, insbesondere Tagungshotels
- c) Photovoltaikanlagen auf Gebäudedächern.

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes 2 (SO 2) sind zulässig:

- a) Anlagen für den Pferdesport, insbesondere eine Reithalle mit Zuschauerplätzen, Stallungen, Reitplätze sowie bauliche Anlagen zur Futtermittellieferung und sonstige bauliche Anlagen für sportliche Zwecke
- b) Photovoltaikanlagen auf Gebäudedächern.

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes 3 (SO 3) sind zulässig:

- a) Wohngebäude
- b) Photovoltaik auf Gebäudedächern

1.2 Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze, Garagen und Carports mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit § 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.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Die maximal zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen ist das Maß zwischen der bestehenden Geländeoberkante und der Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante. Die Festsetzung der maximal zulässigen Gesamthöhe baulicher Anlagen erfolgt gemäß Planeinschrieb.

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

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen und Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB, § 23 BauNVO)

Die Tiefe der Abstandsflächen für Anlagen des Pferdesports beträgt 0,25 H, mindestens 3 m.

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

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Die Zufahrt zum sonstigen Sondergebiet ist nur an der gekennzeichneten Stelle von der Staatsstraße 2272 zulässig. Details sind dem städtebaulichen Vertrag, Teil II, zu diesem Bebauungsplan zu entnehmen.

Die geforderten gesetzlichen Bestimmungen für Sichtflächen sind einzuhalten. Bereiche an Straßenmündungen sind von jeglicher Bebauung, Einfriedung, Bewuchs, oder ähnlichen Sichtbarrieren höher als 0,80m über OK Straße dauerhaft freizuhalten.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

5.1 Bepflanzung und Gestaltung von Freiflächen

Die Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen von Baugrundstücken und privaten Grünanlagen ist entsprechend den Festsetzungen zum Grünordnungsplan 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.

5.2 Flächenversiegelung, Entwässerung

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

5.3 Gehölzpflegemaßnahmen

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

5.4 Pflegemaßnahmen zum Erhalt der Streuobstwiese

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

5.5 Pflanzgebote

Für die Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen, insbesondere an Grundstücksgrenzen und im Sichtbereich öffentlicher Verkehrsflächen, sind die in der Pflanzen-Artenliste (gemäß Nr. 5.6) 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 Gebrauchsabnahme zu vollziehen und nachzuweisen.

5.6 Pflanzliste

Großkronige Bäume (Hochstamm STU 18-20cm)

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

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

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
Sorbus torminalis

Schwedische Mehlbeere
Elsbeerbaum

Sträucher (verpfl. Sträucher 60-80cm)

Acer campestre
Amelanchier ovalis
Amelanchier lamarckii
Carpinus betulus
Cornus sanguinea
Cornus mas
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Euonymus europaea
Hippophae rhamnoides
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Malus communis
Prunus in Arten und Sorten
Prunus spinosa
Pyrus communis
Rhamnus frangula
Rosa in Sorten
Sambucus nigra
Viburnum opulus
Viburnum lantana

Feldahorn
Felsenbirne
Kupferfelsenbirne
Hainbuche
Roter-Hartriegel
Kornelkirsche
Haselnuss
Weißdorn
Pfaffenhütchen *
Sanddorn
Liguster *
Gemeine Heckenkirsche *
Wild-Apfel
Kirsche, Pflaume
Schlehe
Wild-Birne
Faulbaum *
Rosen in Sorten
Holunder
Wasser-Schneeball *
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 sollen nicht im Koppelbereich oder nahe den Stallungen verwendet werden.

5.7 Eingriffs- Ausgleichsmaßnahmen

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

- A1: Schaffung naturfachlich wertvoller Gehölzflächen durch Auslichtung des Gehölzbestandes und Schaffung von lichten Lebensraumstrukturen in einem Gesamtumfang von 3.290 qm auf dem Grundstück Flst.Nr. 6840
- A2: Entsiegelung von befestigten Verkehrsflächen und Umwandlung in Grünland im Gesamtumfang von 2.103 qm auf dem Grundstück 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 dem Grundstück Flst.Nr. 6840

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

5.8 Artenschutzrechtliche Schutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf den in der Planzeichnung hierfür festgesetzten Flächen hat der jeweilige Grundstückseigentümer folgende artenschutzrechtliche Schutzmaßnahmen auf seine Kosten durchzuführen:

1. 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.
2. Aufhängen von 10 Vogelnistkästen im Bestand mit der Unteren Naturschutzbehörde, Landkreis Kitzingen, mit fachmännischer Pflege für mindestens 10 Jahre.

5.9 Schutzabstände zu unterirdischen Leitungen

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

Bei der Neuanlage von Bäumen, Hecken und flächigen Gehölzbeständen bzw. bei der Bestandspflege ist das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ zu beachten.

Textliche Hinweise

Denkmalschutz

Gemäß § 8 Bayer. Denkmalschutzgesetz sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern und Denkmälern unverzüglich dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Bei Maßnahmen an Bau- und Flurdenkmälern und deren unmittelbarer Nähe, soll das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, jeweils zum Bauantrag gehört werden.

Entwässerung

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

Abfallbeseitigung

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

Altablagerungen / Altlasten

Da laut Phase IIa-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 in 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 dem Landratsamt anzuzeigen

Verkehrssicherung

Bei Wiederaufnahme des Schienenverkehrs auf der Strecke Kitzingen/Etwashausen-Gochsheim ist in Abhängigkeit der sich entwickelnden Straßenverkehrsstärke ggf. eine BÜ-Sicherungsanlage vorzusehen.

Schutz- und Störgrad

Für das sonstige Sondergebiet sind ein Schutz- und ein Störgrad wie für ein Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO anzusetzen.

Schallimmissionen

Durch die mögliche Wiederaufnahme des Personen- und Güterverkehrs auf der Bahnstrecke Kitzingen-Etwashausen – Gochsheim ist zukünftig ggf. mit Schienenverkehrslärm zu rechnen.

Forsten

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

Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde eine Luftbilddauswertung 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 mitgeteilt werden. Näheres hierzu in der Bekanntmachung des Bayerischen Innenministeriums des Innern vom 15. April 2010, Az.: ID4-2135.12-9, „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel“.

* * *