A Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Sondergebiet "Freizeit, Reitsport und Erholung"

2. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

4. Flächen für Versorgunsanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Elektrizität

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Parkanlage

6. Wasserflächen, Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses: Regenrückhaltebecken

7. Gebiete und Gebietsteile zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Ausgleich — Umgrenzung möglicher und rechtsverbindlich festgesetzter Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne des 3. Abschnitts des BNatSchG, auch nachrichtliche Übernahmen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen anderer Planungsträger

8. 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)

Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

Bindungen für die Erhaltung von Sträuchern

9. Flächen, Erfordernisse u. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur u. Landschaft

CEF — Umgrenzung möglicher 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)

10. 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 Bebauung 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 Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)
Festgesetzt wird ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO 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- oder 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:
Betriebe und Einrichtungen für Tourismus, Erholung, Soziales und Gesundheit
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. D Ziff. 9 dieser Festsetzungen (Immissionen durch Haltung von Pferden u. damit in Zusammenhang stehenden Einrichtungen u. deren Betrieb).

1.2 Sondergebiet (SO) 2 - Innerhalb des Sondergebietes 2 sind zulässig:
Anlagen für den Reitsport
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. D Ziff. 9 dieser Festsetzungen (Immissionen durch Haltung von Pferden u. damit in Zusammenhang stehenden Einrichtungen u. deren Betrieb).

1.3 Sondergebiet (SO) 3 - Innerhalb des Sondergebietes 3 sind zulässig:
Wohnbebauung
Den ehemals militärisch genutzten Wohngebäuden innerhalb des SO3 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. D Ziff. 9 dieser Festsetzungen (Immissionen durch Haltung von Pferden u. damit in Zusammenhang stehenden Einrichtungen u. deren Betrieb).

1.4 Sondergebiet (SO) 4 - Innerhalb des Sondergebietes 4 sind zulässig:
Anlagen zur Erzeugung von regenerativen Energien, wie Freiflächen-Photovoltaikanlagen, inkl. betriebsnotwendiger Nebenanlagen. Es gelten die Festsetzungen des Punktes 9.3.
Die Anlage ist an den Grundstücksrändern teilweise einzugrünen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16-21a BauNVO)
2.1 Gebäudehöhe
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.
2.2 Grundfläche (GR) und Geschossfläche (GF)
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)
Innerhalb der Sondergebietsfläche ist eine Bebauung auch außerhalb der Baufenster zulässig, wenn diese mit dem Freizeit- und Erholungsnutzen vereinbar ist. Es dürfen hierfür maximal 12 kleinst Übernachtungsunterkünften in Form von Baumhäusern, Schäferwagen, Tipis o.ä. sowie zugeordnete Nebenanlagen (Sanitär, Lager),... errichtet werden.

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 und Anlagen im Sinne des § 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)
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 Grünflächen, Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Die im zeichnerischen Teil ausgewiesene private Grünfläche wird mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Die Parkanlage dient als Grünfläche für Freizeit- und Erholung und ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen (vgl. Ziff. 9.1).

7 Wasserflächen/ Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
7.1 Regenrückhaltebecken
Im Sondergebiet SO 2 wird gemäß Planeintrag eine Fläche für ein Regenrückhaltebecken (RRB) festgesetzt.
7.2 Zisternen 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und 20 BauGB)
Das in den Sondergebieten SO 1 bis SO 3 anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist entsprechend den Regeln der Technik innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks zurückzuhalten. Dazu ist auf jedem Baugrundstück ein unterirdischer Wasserspeicher (Zisterne) mit einem Notüberlauf mit einem Drosselabfluss von 0,3 l/s nach DWA A 117 an die öffentliche Kanalisation zu errichten.
7.3 Zisternen 2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und 20 BauGB)
Das für ein 5-jährliches Niederschlagsereignis freizuhaltende Zisternenvolumen beträgt für Baugrundstücke im Sondergebiet SO 1 - SO 3 bis 500 m² Grundstücksfläche mind. 8 m³, für Baugrundstücke bis 600 m² Grundstücksfläche mind. 10 m³, für Baugrundstücke bis 700 m² Grundstücksfläche mind. 12 m³ und für Baugrundstücke bis 800 m² Grundstücksfläche mind. 14 m³ (Zwischenwerte sind geradlinig zu interpolieren und auf 0,1 m³ aufzurunden).

8 PV-Anlagen und/ oder Solaranlagen zur Energiegewinnnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
1. Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).
2. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

9 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 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.
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 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, dies gilt insbesondere für Bäume mit Quartieren für Fledermäuse und Brutvögel (Habitatbäume).
9.3 Gestaltung der unbebauten Flächen
Die Versiegelung der unbebauten Flächen soll auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben.
9.3.1 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.
9.3.2 Offenporige Stellplätze
Parkplätze, egal ob auf Betriebsstätten, auf öffentlichen Grund oder als Stellplätze im privaten Bereich müssen, bei geeignetem Untergrund, mit versickerungsfähigen Pflaster gestaltet werden, es eignen sich hier wasserdurchlässige Pflastersteine mit Splittfugen zur Versickerung von Regenwasser.
9.3.3 60% der für die Pferdenutzung erforderlichen befestigten Bereiche (z.B. Reitplätze, Paddocks, Aktivstallgelände) sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
9.3.4 Grünflächen
1. Zur Begrünung sind krautreiche und Insekten fördernde Ansaaten mit Regiosaatgut nach den Empfehlungen für Begrünungen mit gebietseigenem Saatgut der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) aus der Herkunftsregion 11 – Südwestdeutsches Bergland zu verwenden. Die Saatgutmischung muss einen Kräuteranteil von mindestens 30 % enthalten und darf keine Kultursorten beinhalten.
Die Grünflächen sind außerhalb der Bereiche zur Erholung maximal 2 x pro Jahr (1. Mahd ab Mitte Juni, 2. Mahd ab Mitte September) zu mähen. Das Mahdgut ist vollständig abzufahren. Der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist auf der gesamten Grünfläche unzulässig.
2. Im Gebäudenahbereich der SO 1-3 ist außerdem für Ansaaten auch Regiosaatgut nach den Empfehlungen für Begrünungen mit gebietseigenem Saatgut der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.) aus der Herkunftsregion 11 - Südwestdeutsches Bergland als Ansaatmischung mit Begrünungsziel Wiese und naturnahe Wiese zu verwenden.
9.4 Baumrodungen, Fällungen
Gehölzrodungen inkl. Bäume ohne Habitateigenschaft sind nur während der Vegetationsruhe und außerhalb der Vogelbrutzeit von 1. Oktober bis 28. Februar zulässig. Ansonsten ist eine Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.
Bäume mit Habitateigenschaft (Höhlen, Risse und Spalten, Rindenplatten) sowie potenzielle Quartierbäume für Fledermäuse dürfen nur in der Zeit von Mitte September bis Mitte Oktober gefällt werden. Die Fällung muss kontrolliert vorgenommen werden, mit vorsichtigem Umlegen des Quartierbaums (z.B. durch Harvestereinsatz). Dabei ist der Baum mit den Höhlenöffnungen nach oben über Nacht liegen zu lassen, damit Fledermäuse ggf. entkommen können.
Bei eindeutigem Ausschluss einer aktuellen Nutzung von Quartieren durch Fledermäuse mittels fachgutachterlicher Kontrolle vor der Fällung können die Quartierstrukturen fachgerecht verschlossen werden. Damit ist auch eine Fällung bis Ende Februar möglich. Die Fäll- bzw. Umlegearbeiten von potenziellen Quartierbäumen sind durch eine fachkundige Person zu begleiten.

10 Maßnahmen zur schonenden Bauausführung, zur Vermeidung und Minimierung
10.1 Umweltbaubegleitung/ Ökologische Baubegleitung (ÖBB)
Für das gesamte Vorhaben gilt: Die Umsetzung der einzelnen festgesetzten Maßnahmen (Schutz-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, CEF-Maßnahmen) ist von einer Fachkraft als Ökologische Baubegleitung (ÖBB) zu betreuen, zu dokumentieren und die erfolgte Umsetzung zu melden. Die damit beauftragten Personen sind der Naturschutzbehörde zu benennen. Sie müssen im Hinblick auf die Einhaltung der arten- und naturschutzfachlichen Vorgaben gegenüber den ausführenden Firmen weisungsbefugt sein.
10.2 Baufeldbeschränkung
Das Baufeld bleibt auf den Geltungsbereich beschränkt. Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen sind innerhalb dieses Gebietes anzulegen. Eine zusätzliche temporäre Beanspruchung von bisher unversiegelten Flächen außerhalb des Geltungsbereichs ist nicht zulässig.
10.3 Erhalt wertvoller Biotopstrukturen, insbesondere vorhandener Habitatbäume
Die Gehölze innerhalb des Geltungsbereiches sind so weit möglich zu erhalten. Dies gilt insbesondere für Bäume mit Quartierpotenzial für Fledermäuse und Brutvögel (Habitatbäume). An Baufelder angrenzende Einzelbäume und Gehölzflächen sind bei Bedarf während der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen (Schutzzäune, sonstige Baumschutzmaßnahmen) vor Schädigungen zu schützen.
10.4 Schonende Bauausführung
10.4.1 Vermeidung von Vogelschlag
Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden. Bauliche Maßnahmen zur Reduktion des Kollisionsrisikos von Vögeln an neu geplanten Glasscheiben und spiegelnden Materialien sind in geeigneter Weise umzusetzen (siehe RÖSSLER et al. 2022, https://vogelglas.vogelwarte.ch).
10.4.2 Beleuchtung
Im privaten und öffentlichen Außenbereich, einschließlich Straßen- und Baustellenbeleuchtung, sind abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse, mit nach unten gerichteten Lichtkegeln und Lampen mit einer Wellenlänge über 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer Farbtemperatur < 2700 K zu verwenden. Die Beleuchtungsintensität und Beleuchtungszeit ist auf das erforderliche Minimum zu beschränken.
10.5 Vermeidung und Minimierung von baubedingter Schädigung
10.5.1 Bauzeitenregelung für Baumfällungen
siehe Festsetzung 9.4
10.5.2 Bauzeitenregelung für Gebäudeabriss
Die Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse in den Keller des Gebäudes 9 müssen vor dem 30. September eines Jahres vollständig verschlossen werden, um eine Nutzung als Winterquartier auszuschließen. Der Verschluss erfolgt mit einem Reusensystem, so dass Fledermäuse, die den Keller potenziell als Sommer-/ oder Zwischenquartier nutzen, diesen verlassen können. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass Fledermäuse den Keller auch als Sommer-/ oder Zwischenquartier nutzen, ist unmittelbar vor dem Verschluss durch eine Kontrolle möglichst auszuschließen, dass sich aktuell noch Individuen im Keller befinden.
Potenzielle Fledermausquartiere im 1. Obergeschoss des Gebäudes 9 und an der Außenfassade des Gebäudes 10 müssen vor Beginn von Bauarbeiten auf Besatz kontrolliert, verschlossen und bei nichtvollständiger Einsehbarkeit mit einem Reusensystem versehen werden.
Der Abriss der Dachgeschosse der Gebäude 8 und 9 ist nur im Zeitraum von 01. November bis 28.Februar zulässig. Die Dachgeschosse der Gebäude 8 und 9 (insbesondere die Zapflöcher) sind vorher in der ersten Hälfte des Oktobers auf Besatz durch Fledermäuse zu überprüfen, nicht besetzte Quartiere dabei zu verschließen bzw. nicht vollständig einsehbare Quartiere mit Reusen zu versehen.
Maßnahmen sind in enger Abstimmung mit der Ökologischen Baubegleitung durchzuführen und ggf., je nach jahreszeitlichem Beginn der Baumaßnahmen, anzupassen.
Der Abriss von (Neben-)Gebäuden bzw. Eingriff ins Dachgeschoss mit Brutvogelbesatz (Rauchschwalbe, Hausrotschwanz, Ringeltaube), jedoch ohne Fledermausquartiere, sind nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln zwischen 01.Oktober und 28. Februar zulässig. Bei eindeutigem Ausschluss einer aktuellen Nutzung mittels fachgutachterlicher Kontrolle ist auch ein Eingriff während der Brutzeit möglich.
10.5.3 Baufeldräumung unter Berücksichtigung ökologischer Lebensraumansprüche
Genutzte Wege und Zufahrten, die an Zauneidechsenlebensraum angrenzen, sind während der Bauphase im Aktivitätszeitraum der Zauneidechse (Mitte März - Ende September) mit Reptilienschutzzaun abzugrenzen, um ein Überfahren von Tieren zu verhindern.
Die Fläche für die Photovoltaikanlage ist vor Baubeginn kurz zu mähen. Anschließend ist die Vegetation durch häufige Mahd bis Bauende dauerhaft kurz zu halten. Das Mahdgut ist immer abzutransportieren.
Auf weiteren Eingriffsflächen, die im Zauneidechsenlebensraum liegen, sind die Tiere vor Beginn der Bauarbeiten einzufangen und auf vorbereitete Ausgleichsflächen umzusiedeln. Dies ist nur möglich, wenn dort die nötigen Habitatstrukturen rechtzeitig im Vorfeld angelegt wurden und diese aufnahmebereit sind.
Wenn eine Ausgleichsfläche direkt an das Eingriffsgebiet angrenzt, können die Tiere ggf. auch nach Vorgabe zur Vorgehensweise durch die Ökologische Baubegleitung vergrämt werden. Die Vergrämung ist ab Anfang April durchzuführen, um Eiablagen auf der Eingriffsfläche zu vermeiden.

11 Kompensationsmaßnahmen zum Artenschutz aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Ersatzmaßnahme / CEF-Maßnahmen)
11.1 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität - Quartierbäume
Baumfällungen müssen wie folgt kompensiert werden:
- je Baum mit Spalten, Rissen oder Rindenplatten Ersatz durch einen Fledermaus-Flachkasten
- je Baum mit Höhlen Ersatz durch 3 Fledermaus-Rundkasten und 1 Kasten für höhlenbrütende Vogelarten (Meisenkasten)

Die Kästen werden in Gruppen möglichst an Bäumen in der Nähe des jeweiligen Eingriffs aufgehängt. Dabei wird jeweils einer Gruppe von Fledermauskästen ein Meisenkasten zugeordnet. Die Wahl der Standorte erfolgt durch die Ökologische Baubegleitung.
11.2 Fledermäuse: Bei potenziellen Quartieren im Bereich des Kellers, Erd- und 1. Obergeschosses: Anbringen von 15 Fledermaus-Ganzjahreskästen an oder in der Außenfassade der Gebäude 8 und 9 und an weiteren Gebäuden, z. B. Fledermaus-Unterputz-Fassadenkästen, Fledermaus-Wandschalen, Holzbetonkästen, Fledermausbretter, nach Maßgabe der Ökologischen Baubegleitung.
Bei potenziellen Quartieren im Bereich der Dachgeschosse: Einbau von mindestens zwei „Wärmeglocken“ (optimierte Hangplätze in Dachstühlen, die zugluftfrei und thermisch begünstigt sind) mit verschiedenen Spaltenquartieren, in zwei verschiedenen dafür geeigneten Dachstühlen. Zur Festlegung von Anzahl und Bauweise ist der vorhandene Gebäudebestand und die geplanten Gebäude auf Eignung und Umsetzbarkeit zu prüfen. Geeignete Einflugsmöglichkeiten in die Dachstühle mit Wärmeglocken sind zu erhalten bzw. neu zu schaffen.
Rauchschwalbe: Anbringen von 9 künstlichen Rauchschwalbennestern möglichst im Bereich des geplanten Offenstalls
Haussperling: Anbringen von 2 Haussperlingskästen an der Stirnseite des Gebäudes 8 oder 9.
11.3 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität - Zauneidechse
Mindestens ein Jahr vor Beginn der Fang- oder Vergrämungsaktion ist eine Umsiedlungsfläche mit Biotopstrukturen (Sandlinsen, Lesesteinriegel, Totholzhaufen, etc.) in geeigneter Anzahl fertigzustellen. Die Vorlaufzeit ist abhängig von der bestehenden Vegetationsstruktur der Ausgleichsfläche und der Entwicklungsdauer zu einer für Zauneidechsen geeigneten Fläche. Die Umsetzung ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu klären, durchzuführen und fertigzustellen, durch geeignetes Fachpersonal zu betreuen und zu dokumentieren (ökologische Baubegleitung, ÖBB). Für die Fläche der PV-Anlage ist keine Ausgleichsfläche nötig, da nach Fertigstellung der Anlage die Fläche wieder von Zauneidechsen genutzt werden kann.

12 Kompensationsmaßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustandes (FCS-Maßnahmen)
Kompensationsmaßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustandes (favourable conservation status, FCS-Maßnahmen) der betroffenen Arten sind nicht erforderlich.

13 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen (§§ 135a-b BauGB i.V.m. § 1a BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB und § 21 BNatSchG)
Die zur ökologischen Auswertung vorgesehenen Festsetzungen 9.1, 9.2, 9.3, 11.1 und 11.2 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.
A3 Abbruch von Gebäuden und Entsiegelung der damit überbauten Grundflächen und Umwandlung in Grünland im Umfang von insgesamt 874 qm auf Flst. Nr. 6840.
A4 Anlage einer Biotopfläche für Zauneidechsen aus Bruchsteinhaufen sowie Sandflächen mit Totholz im Umfeld des Regenwasserrückhaltebeckens.
A5 Anlage einer Streuobstwiese im Westen des Richthofen Circles im Umfang von insgesamt 1.650 qm auf Flst. Nr. 6840.
A6 Entsiegelung befestigter (Verkehrs)flächen und Umwandlung in Grünland oder Freiflächen des Siedlungsbereichs im Gesamtumfang von 1.307 qm auf dem Grundstück Fl.Nr. 6840.
A7 Schaffung naturfachlich wertvoller Gehölzstrukturen durch Pflanzungen von Gebüschen und Hecken mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten am nördlichen Rand der Photovoltaikanlage im Gesamtumfang von 417 qm auf Grundstück Fl. Nr. 7464.

C Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

1 Gebäudestellung
Die Gebäude sind so anzuordnen, dass eine möglichst optimale Nutzung der Sonneneinstrahlung zur Energiegewinnung erzielt werden kann.

2 Dächer
2.1 Dachformen
Zulässig sind (SO1 bis SO3) Dachflächen mit 0° - 55° Dachneigung unter Einhaltung der im zeichnerischen Teil festgesetzten maximalen Gebäudehöhe.
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.
2.3 Dachbegrünung
Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 20 Grad (sofern diese mit Bitumen oder Kunststoffabdichtungen versehen sind) müssen begrünt werden, es sei denn, es wird eine Nutzung von Solaranlagen vorgesehen oder statische Berechnungen (muss durch den Bauherren nachgewiesen werden) sprechen dagegen.
2.4 PV-Anlagen und/ oder Solaranlagen zur Energiegewinnnung
Solaranlagen und Sonnenkollektoren, die in, auf oder an Dachflächen von Gebäuden errichtet werden, sind ohne Größenbegrenzung zulässig. Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen an Fassaden sind architektonisch in die Fassadengestaltung zu integrieren.

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. 20 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.

D Nachrichtliche Hinweise

1 Bodenschutz
1.1 Mutterboden ist möglichst auf dem Baugrundstück getrennt von unbelebtem Boden zu lagern und wieder zu verwenden bzw. oberflächig 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 Bewirtschaftung von Niederschlagswasser und Abwasser
1. Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Kitzingen vom 21. April 1997 und dem Regeln der Technik entsprechend ist Niederschlagswasser, soweit ordnungsgemäß möglich (d.h. entsprechend der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV), auf dem Grundstück zu bewirtschaften. Im Planbereich anfallendes Niederschlags- und Oberflächenwasser sollte ortsnah versickert werden. Der Versiegelungsgrad sollte auf das notwendige Maß minimiert werden. Auf Dach- und Hofflächen gesammeltes Niederschlagswasser sollte nicht mit häuslichem Abwasser vermischt und nicht in die örtliche Kanalisation eingeleitet werden.
2. Bei Planung, Bemessung und Bau von Anlagen zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser sind die Vorgaben einschlägiger Merkblätter und Regelwerke (ATV-/DVWK-Merkblätter) zu beachten.
3. Eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone sollte angestrebt werden. Empfehlenswert wäre auch der Rückhalt von Niederschlagswasser durch Dach- und Fassadenbegrünung sowie die Sammlung und Nutzung zur Bewässerung von Grünanlagen.
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. Fremdwasser (z. B. Quell-, Drän- und Schichtwasser sowie Niederschlagswasser, auch aus Außeneinzugsgebieten) darf nicht der Kanalisation und somit der Kläranlage zufließen.

3 Wasserversorgung
1. Es sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG)) zu beachten.
2. Bei hohen Grundwasserständen sind Bauweisen zu wählen, die nicht zu dauerhaften Grundwasserabsenkungen führen (zum Beispiel: wasserdichte Wannen). Gezielte Grundwasserabsenkungen sind wasserwirtschaftlich nicht vertretbar.
3. Es ist auf eine mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgung zu achten. Der Anschluss an das Ortsnetz ist mit dem Wasserversorger (LKW Kitzingen) abzustimmen.

4 Versorgungsleitungen
1. Es ist insbesondere darauf zu achten, dass bau- und betriebsbedingte Handlungsweisen keine negativen Einflüsse auf die vorhandene Versorgungsleitung nehmen.
2. Löschwasserleitungen, die über die hydraulischen Leistung des bestehenden / zukünftigen Leitungsnetzes hinausgehen, sind im Zuge des Objektschutzes durch die Stadt Kitzingen bereitzustellen, bzw. sind sie vom jeweiligen Grundstückseigentümer zur Verfügung zu stellen.
3. Die einschlägigen Vorgaben und Vorschriften des VDE sowie die DVGW-Arbeitsblätter sind zu beachten und anzuwenden.

5 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).

6 Abfallbeseitigung
1. Es gilt die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Kitzingen vom 15.12.2009, geändert durch die 4. Änderungssatzung vom 16.12.2014.
2. Es ist für ausreichend bemessene und geeingete Einrichtungen bzw. Flächen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu sorgen.

7 Altablagerungen/ Altlasten
1. 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.

2. Es kann denoch nicht ausgeschlossen werden, dass in Teilbereichen ggf. belasteter Aushub anfallen kann, der nach den Vorgaben der LAGA M20 zu untersuchen und zu verwerten ist.

8 Artenauswahl
Bäume: Es sind standortgerechte, ausreichend hitze- und trockenheitstolerante und möglichst heimische Gehölze zu wählen. Bei der Artenauswahl sind die Empfehlungen des Arbeitskreises der Ständigen Konferenz der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städtetag und die Empfehlung „Stadtbaumarten im Klimawandel“ der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau zu beachten. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist unzulässig.
Sträucher und Hecken: Standortgerechte, ausreichend hitze- und trockenheitstolerante und möglichst heimische Laubgehölze

9 Immissionen durch Haltung von Pferden u. damit in Zusammenhang stehenden Einrichtungen u. deren Betrieb
Das SO 2 dient hauptsächlich der Pferdehaltung und der damit verbundenen Ausübung des Reitsports sowie dazugehörigen baulichen 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.

10 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.

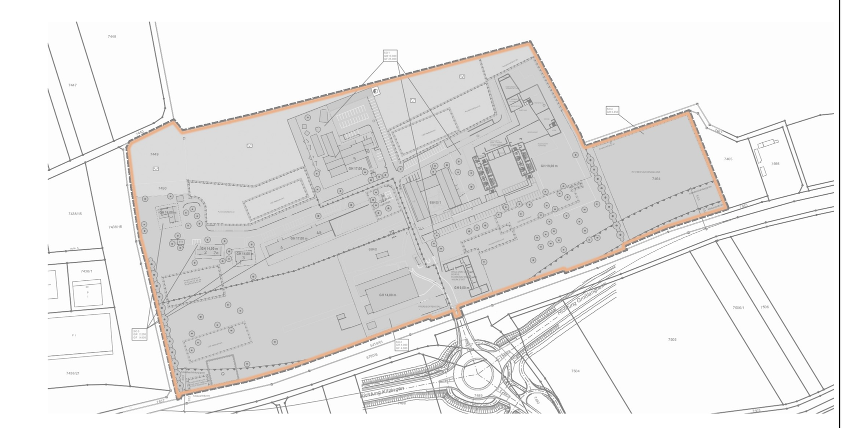
11 Kampfmittel
Für das Plangebiet wurde eine amtliche Luftbildauswertung durchgeführt. Diese hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern ergeben. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind insoweit keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Aussagen 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“.

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)
Besondere Sicherheitsanforderungen
Nördlich des Planungsgebiets stößt direkt das sogenannte „Giltholz“ an, das Wald i.S. des Waldgesetzes ist. Daher gelten für die betroffenen SO-Flächen innerhalb einer 25 m-Schutzzone zur angrenzenden Waldfläche besondere Sicherheitsanforderungen. Um eine mögliche Gefährdung der Grundstücke, der Gebäude und der Bewohner durch den Wald in Form von Sturmwurf (Baumfall), Astabbruch durch Schneebruch, aber auch durch Überspringen eines möglichen Waldbrandes zu vermeiden, sind für die betroffenen Flächen planerische und bauliche Maßnahmen vorzunehmen, wie beispielsweise der verstärkte Ausbau des Dachbereiches.
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.

13 Sonstige Satzungen
Es gelten darüberhinaus folgende Satzungen und Verordnungen:
- Lichtleitlinie der Stadt Kitzingen
- Entwässerungssatzung der Stadt Kitzingen
- Bau- und landesplanerische Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen, Hinweise des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr in Abstimmung mit den Bayerischen Staatsministerien für Wissenschaft und Kunst, für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, für Umwelt und Verbraucherschutz sowie für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten in der jeweils aktuellen Fassung
- Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV); Stand 28.02.2014 (mit redaktionellen Änderungen vom 31.03.14)
- Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfaden; Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr; Dezember 2021

Große Kreisstadt KITZINGEN

ENTWURF



Bebauungsplan Nr. 104
"Sondergebiet Freizeit, Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel" -2. Änderung-

Plangrundlage: Bebauungsplan Nr. 104 "Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel" vom 26.05.2015 sowie die 1. Änderung vom 06.03.2018

Änderungs- und Auslegungsbeschluss: xx.xx.2023 Ortsüblich bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Kitzingen Nr. ___/2023 am xx.xx.2023	Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB: __.__.202_ Siegel Kitzingen, den __.__.202_ Oberbürgermeister Stefan Güntner
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 in der Zeit vom: bis Ortsüblich bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Kitzingen Nr. ___/2023 am	Ausgefertigt __.__.202_ Siegel Kitzingen, den __.__.202_ Oberbürgermeister Stefan Güntner
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 in der Zeit vom: bis	Satzungsbekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 im Amtsblatt der Stadt Kitzingen Nr. ___/2023 am __.__.202_ Siegel Kitzingen, den __.__.202_ Oberbürgermeister Stefan Güntner

Entwurf
Stand 26. Februar 2024

Bauleitplanung und Grünordnung

SCHIRMER I ARCHITEKTEN + STADTPLANER
Huttenstraße 4, 97072 Würzburg
Tel: 0931 - 794 07 78-0
info@schirmer-stadtplanung.de
gezeichnet: L. Traub 26.02.2024
bearbeitet: S. Blessing-Schörg 26.02.2024
geändert:

1140 x 781 mm