"Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung"

NORD

M 1 : 1000

# MARKT GOLDBACH
## LANDKREIS ASCHAFFENBURG

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NACH § 12 BAUGB
# SONDERGEBIET UNTERGARTENHOF

## HINWEISE

Bestehende Grundstücksgrenze

11475 Flurstücksnummern

170 Höhenlinie

ABSTANDSREGELUNG nach Art. 6 BayBO.

Geplante Gebäude -Vorschlag-
Betriebsgebäude, Garage, Lagergebäude, Longierzirkel + Führanlage, Offenstall Jungpferde, Pavillon, Pensionspferdestall, Reithalle mit Zisterne, Servicegebäude, Verbindung, Wohnhaus, Zuchtstall.

Grün- Freifläche

Reitplatz, Auslauf

Private Verkehrsfläche

Wasserfläche

TIERE ZUR LANDSCHAFTSPFLEGE
Als Tiere zur Landschaftspflege sind 10 - 12 Landwirtschaftliche Nutztiere (Robustrinder wie Highländer, Galloways etc.) geplant.

FLÄCHEN FÜR AUSGLEICH- UND ERSATZMASSNAHMEN
Zur Gewährleistung der Umsetzung der im landschaftspflegerischen Begleitplan genannten Maßnahmen ist dem Landratsamt Aschaffenburg im Rahmen des Bauantragsverfahrens eine Sicherheitsleistung (z.B. Bankbürgschaft) zu hinterlegen.
Die Sicherheitsleistung bemisst sich an der Höhe der Kosten der Maßnahmen.
Basierend auf § 17 Abs. 7 BNatSchG ist die frist- und sachgemäße Durchführung der im landschaftspflegerischen Begleitplan und in der Grünordnung festgesetzten Maßnahmen durch einen qualifizierten Landschaftsplaner/Landschaftsarchitekten gegenüber dem Landratsamt, Untere Naturschutzbehörde, nachzuweisen.

NATURDENKMÄLER
Die Naturdenkmäler sind während der Bauphase nach DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen. Jegliche Beeinträchtigung der ober- und unterirdischen Pflanzenteile ist unzulässig. Die Wurzelbereiche sind mit massiven Baustellenzäunen gegen das Abstellen von Baufahrzeugen etc. sowie Ablagern von Baumaterialien u.ä. zu schützen. Diese Schutzzäune sind vor Beginn der Baumaßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde bei einem Ortstermin abzunehmen und dürfen erst nach Abschluss der Bauarbeiten abgebaut werden.

STELLPLATZFLÄCHEN
Bei Versickerung der Stellplatzflächen muss der Untergrund frei von Schadstoffen und ausreichend durchlässig sein. Es ist sicherzustellen, dass das Niederschlagswasser nicht durch landwirtschaftliche Nutzung (Pferdehaltung) nachteilig verändert ist.

DENKMALSCHUTZ
Nach Art. 8 Abs. 1 - 2 Denkmalschutzgesetz sind auftretende Funde von Bodenalterтümern unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.
Es besteht wegen des Bodendenkmals die Erlaubnispflicht nach Art. 7 des Denkmalschutzgesetzes.

NIEDERSCHLAGSWASSER
a.) Entwässerungsplan
Für die Prüfung der wasserrechtlichen Relevanz der geplanten Niederschlagswasserableitung ist dem Landratsamt Aschaffenburg, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz, spätestens mit den Antragsunterlagen für eine neue Baugenehmigung ein detaillierter Entwässerungsplan mit Darstellung der angeschlossenen Flächen, der abzuleitenden Wassermengen sowie des Vorfluters durch den Bauherrn vorzulegen.
b.) Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV)
Bei Versickerung von Niederschlagswasser ist die NWFreiV zu beachten.
c.) Oberflächen- und Schichtenwasser
Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Hanglage des Planungsgebietes insbesondere bei Starkniederschlägen mit wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen ist. Ferner ist nicht auszuschließen, dass im Zuge der Baumaßnahmen Schichtenwasser angetroffen wird. Bei der Planung bzw. der Ausführung sind hierfür entsprechende Vorkehrungen zu treffen und die anfallenden Wässer gesondert abzuleiten.

LÖSCHWASSERVERSORGUNG
Die über die 800 l/min hinausgehende, erforderliche Löschwassermenge muss von Seiten des Bauherrn über einen separaten Objektschutz (Zisterne, Löschwasserteich) oder eine Druckerhöhung abgedeckt werden.
Vorgesehen ist eine Zisterne unter der Reithalle.

76-03 Biotop der Bayer. Biotopkartierung mit Nummer

Flächen für die Forstwirtschaft

Präambel:
Aufgrund des § 2 Abs.1 und des § 10 BauGB, des Art. 81 BayBO und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern hat der Marktgemeinderat diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 25.05.2009 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.06.2009 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauBG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 02.11.2009 hat in der Zeit vom 04.12.2009 bis 08.01.2010 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 02.11.2009 hat in der Zeit vom 04.12.2009 bis 08.01.2010 stattgefunden.

4. Zu den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 15.03.2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.04.2010 bis 07.05.2010 und in der Fassung vom 14.06.2010 in der Zeit vom 25.06.2010 bis 16.07.2010 beteiligt.

5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 15.03.2010 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.04.2010 bis 07.05.2010 und in der Fassung vom 14.06.2010 in der Zeit vom 25.06.2010 bis 16.07.2010 öffentlich ausgelegt.

6. Der Markt Goldbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 02.08.2010 den vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.06.2010 als Satzung beschlossen.

Markt Goldbach, den .....  Siegel

Bürgermeister

Ausgefertigt:

Markt Goldbach, den .....

Siegel

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am 05.08.2010 gemäß § 10 BauGB bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Markt Goldbach, den .....

Siegel

Bürgermeister

Ausgearbeitet:
Architekt Dipl. -Ing. Wolfgang Schäffner
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021/424101, Fax. 450323

Aschaffenburg, 02.11.2009, 15.03.2010
14.06.2010

## FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

Grenze des Geltungsbereiches

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

SO — Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Absatz 1 und 2 BauNVO
Zweckbestimmung :
Pferdezucht und Pferdesport.
Zulässig sind:
- Alle Gebäude und Einrichtungen, die für die Pferdezucht und den Pferdesport notwendig sind.
- Tiere zur Landschaftpflege.

Andere Nutzungen werden ausgeschlossen.

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

ZAHL DER WOHNUNGEN
3 Kleinappartements, 1 Betriebsleiter- und 1 Inhaberwohnung, 1 Inhaberwohnhaus.

ZAHL DER GESCHOSSE

II — 2 Geschosse und 1 als Geschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchsgrenze, Satteldach, Dachneigung 18° - 40°. Dachausbau nach BayBO. Wandhöhe bis 10,0 m über Gelände.

DACHGAUBEN — Dachgauben sind zulässig.

QUERGIEBEL — Quergiebel sind zulässig.

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**

b — Besondere Bauweise nach § 22 Abs, 4 BauNVO
- offene Bauweise jedoch Gebäude über 50 m zulässig

o — offene Bauweise

Baugrenze

**VERKEHRSFLÄCHEN**

öffentliche Verkehrsfläche

öffentliche Grünfläche

Straßenbegrenzungslinie

**SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

IMMISSIONSSCHUTZ
Für den Betrieb des Untergartenhofs gilt die TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) in der jeweils gültigen Fassung.
Nach Nr. 6.1 der TA-Lärm betragen die Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden in allgemeinen Wohngebieten (WA) tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A). Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.
Über den Regelbetrieb hinausgehend können gemäß Nr. 7.2 der TA-Lärm die Immissionsrichtwerte im Rahmen von 10 seltenen Ereignissen (Veranstaltungen) wie folgt überschritten werden: tags 70 dB(A) und nachts 55dB(A). Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen diese Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 20 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten.
Im Übrigen gelten die Erläuterungen der Betriebsbeschreibung des Ing.-Büros Fink vom 01.06.10.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.

DACHDECKUNG — Rot , rotbraun oder anthrazitfarbene Dachziegel oder Betondachsteine, keine Metalldeckung.

Breite in Meter

STÜTZMAUERN — Notwendige Stützmauern sind zulässig. Ausführung in Naturstein.

Möglicher Standort für eingeschossige Weideschuppen außerhalb der Baugrenze

WILDSCHUTZZAUN — Widschutzzäune sind zulässig.

## FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

Der landschaftspflegerische Begleitplan des Landschaftsarchitekten Schmidt vom 25.05.2010 mit Erläuterung vom 10.06.2010 ist Bestandteil des Bebauungs- und Grünordnungsplanes.

FLÄCHEN FÜR AUSGLEICH- UND ERSATZMASSNAHMEN

A 1 - A 12

A 1 - A 7 Anpflanzung von Hecken und Bäumen
A 8 Waldrandgestaltung
A9 Renaturierung des vorrohrten Grabens
A 10 Extensive Obstwiese
A 11 Baumreihe
A 12 Baumgruppen (10 Flächen)

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind durch Einträge im Grundbuch dinglich zugunsten des Freistaates Bayern (Untere Naturschutzbehörde) zu sichern.

FREIFLÄCHENGESTALTUNG
Den Bauantragsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.
Planinhalt z.B.; Geländeschnitt, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Stellplätze...

STELLFLÄCHEN — Die erforderlichen Stellflächen sind im Bauantrag nachzuweisen. Ausführung mit offenen Fugen, z.B. Rasenfugen, Gittersteinen oder lediglich befestigten Fahrspuren.

Vorhandene Bäume, zu erhalten und bei Ausfall nachzupflanzen.

Vorhandener Bewuchs, zu erhalten und bei Ausfall nachzupflanzen.

Anpflanzung von Obst- und Laubbäumen. Qualität StU. 16 - 18 cm. Der dargestellte Baumstandort ist nicht verbindlich.

Anpflanzung von Hecken und Bäume.

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

NP — Naturpark Spessart
Abgrenzung Naturpark

LSG — Naturpark Spessart
Abgrenzung Landschaftsschutzgebiet

ND — Naturdenkmal -Baumgruppe nördlich des Untergartenhofes
2 Eichen und 1 Platane

6021/0059 — Umgrenzung von Flächen die dem Denkmalschutz unterliegen.
Bodendenkmal Denkmal-Nr. D-6-6021-0059
Ehemaliges Hofgut der Burg Kugelnberg aus dem 12./13. Jahrhundert; später Klosterhofgut des Klosters Schmerlenbach,