PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Nach § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV 90)

Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

SO

Sonstiges Sondergebiet - "Gut Neuhof"
nach § 11 Absatz 2 BauNVO

1.1 Innerhalb der Sondergebietsflächen sind folgende Nutzungen und Einrichtungen zulässig:

SO 1

Zweckbestimmung:
Event, Kultur, Gastronomie und Boardinghouse
Im SO1

- Veranstaltungssaal (Eventlocation "Gewölbehalle")
- Café, Theater- und Kleinkunstbühne
- Sanitäre Einrichtungen
- Atelier für Künstler
- Lagerräume und sanitäre Anlagen
- Räume für die Betriebsverwaltung
- Wohnungen für Betriebsleiter oder Betreiber, Personal und Verwalter der Biogasanlage, insgesamt sind maximal 4 Wohneinheiten zulässig.
- Tagungsraum
- Boardinghouse mit maximal 12 Einheiten

SO 2

Zweckbestimmung:
Landwirtschaft
Im SO 2

- Unterstellhalle für landwirtschaftliche Maschinen und Geräte, Lagerflächen für Stroh und Futtermittel
- Reithalle mit Stallungen

1.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen, die der allgemeinen Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen, zulässig, dazu zählen z.B. Container zur Holztrocknung, Technikgebäude, Stellplätze und ihre Zufahrten, E-Ladestationen etc.

1.3 Für das Sondergebiet SO1 wird der Schutzgrad eines Mischgebietes festgelegt: tags 60 dB, nachts 50 dB bzw. 45 dB

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 4 BauGB

GRUNDFLÄCHE nach § 19 BauNVO
Maximale Grundfläche für die Baukörper
Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Gundstücksflächen.

HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN
Nach § 18 BauNVO

WH — Die Wandhöhe beträgt maximal 7,00 m über bestehendem Gelände bzw. Hoffläche.
Die Wandhöhe ist das Maß von der Oberkante der fertig ausgebauten, an das Gebäude angrenzenden Hoffläche bzw. Zufahrt bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. Attika.

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

Baugrenze

VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Sichtflächen 3 m / 70 m
Im Bereich der Sichtfläche dürfen sichtbehinderde Anlagen jeglicher Art (z.B. Einfriedungen, Bewuchs, Aufschüttungen, Stapel) eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkannte nicht überschreiten.

VERKEHRSFLÄCHEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsgrün

Straßenbegrenzungslinie

1 — Zu- und Ausfahrtsbereich Boardinghouse, Biogasanlage, Verwaltung und Reithalle

2 — Zu- und Ausfahrtsbereich Eventlocation

FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

W — Trinkwasserleitung

K — Abwasserkanal

GRÜNFLÄCHEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Private Grünflächen

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1 — Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich
Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit der bestehenden Unterstellhalle und der geplanten Reithalle (B -741-2007-2): Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen

FREIFLÄCHENGESTALTUNG
Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Grundstücksflächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

BODENVERSIEGELUNG
Die Bodenversiegelung durch undurchlässige Deckschichten (Asphalt, Pflaster und Platten mit geringem Fugenanteil etc.) ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Gering beanspruchte Verkehrsflächen oder sonstige nicht belastete Flächen (Stellplätze ohne häufigen Fahrzeugwechsel) sind versickerungsfähig auszubauen bzw. das Wasser in seitliche Vegetationsflächen zu leiten.

BELEUCHTUNG — Für die Beleuchtung der Erschließung und für die Außenbeleuchtung auf den privaten Grundstücken ist dem Stand der Technik entsprechend nur die Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln (Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Lampen, abgeschirmt, nicht nach außen oder nach oben gerichtet) zulässig.

ARTENSCHUTZ

- Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie müssen folgende Vorkehrungrn gemäß § 39 und § 44 BNatSchG beachtet werden:
  Gehölzrückschnitte und -beseitigungen (Rückschnitt-, Rodungs- und Fällarbeiten) sind gemäß § 39 Abs.5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG nur Außerhalb der Brut- und Nistzeit, also nur innerhalb der Zeit vom 01.10.-28-.02., zulässig.
- Vor Beginn von Fäll- und Rückschnittarbeiten sowie vor dem Abbruch oder Umbau von Gebäuden sind die Gehölze und/oder Gebäudestrukturen durch eine fachkundige Person aur ein Vorkommen von europarechtlich geschützten Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und deren gesetzlich geschützten Lebensstätten hin zu kontrollieren (u.a. Vögel und Fledermäuse sowie ihre Lebensstätten wie Baumhöhlen, Schwalbennester oder Spaltenquatiere). Bei bestätigtem Vorkommen ist vor Maßnahmenbeginn die untere Naturschutzbehörde Miltenberg zu kontaktieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

PFLANZGEBOTE, BINDUNGEN FÜR DAS ANPFLANZEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN
Anlage von Gehölzstreifen zur Eingrünung der Sellplatzanlagen
Pflanzung von Laub- und Obstbäumen sowie Strauchhecken
Zu verwenden sind standortgerechte heimische Bäume und Sträucher nach den Pflanzlisten. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen.

ERHALTUNG VON BÄUMEN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
Die in der Planzeichnung markierten Vegetationsbestände sind zu erhalten, zu pflegen und vor Beschädigungen zu schützen.

SICHERHEITSABSTÄNDE BEI PFLANZUNGEN
Bei der Durchführung von Pflanzungen sind die Sicherheitsvorschriften des Merkblatts „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ sowie der spezifischen Versorgungsträger zu beachten.

PFLANZENAUSWAHLLISTEN

Tabelle 1 Bäume

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Qualität
Feldahorn	Acer campestre i.S.	H 3xv mB 16 - 18
Spitzahorn	Acer platanoides i.S.	H 3xv mB 16 - 18
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	H 3xv mB 16 - 18
Weiß-Birke	Betula pendula	H 3xv mB 16 - 18
Hainbuche	Carpinus betulus	H 3xv mB 16 - 18
Baumhasel	Corylus colurna	H 3xv mB 16 - 18
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	H 3xv mB 16 - 18
Nussbaum	Juglans regia	H 3xv mB 16 - 18
Wildapfel	Malus silvestris	H 3xv mB 16 - 18
Vogelkirsche	Prunus avium	H 3xv mB 16 - 18
Stadtbirne	Pyrus calleryana i.S.	H 3xv mB 16 - 18
Wildbirne	Pyrus pyraster	H 3xv mB 16 - 18
Traubeneiche	Quercus petraea	H 3xv mB 16 - 18
Stieleiche	Quercus robur	H 3xv mB 16 - 18
Eberesche	Sorbus aucuparia	H 3xv mB 16 - 18
Winterlinde	Tilia cordata i.S.	H 3xv mB 16 - 18
Feldulme	Ulmus carpinifolia	H 3xv mB 16 - 18
Bergulme	Ulmus glabra	H 3xv mB 16 - 18

Nicht zulässig ist die Verwendung fremdländischer Nadelgehölze

Tabelle 2 Sträucher

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Qualität
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	vStr, h 70-90
Hasel	Corylus avellana	vStr, h 70-90
Weißdorn	Crataegus monogyna	vStr, h 70-90
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	vStr, h 70-90
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare	vStr, h 70-90
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	vStr, h 70-90
Hundsrose	Rosa arvensis	vStr, h 70-90
Heckenrose	Rosa canina	vStr, h 70-90
Bibernellrose	Rosa pimpinellifolia	vStr, h 70-90
Öhrchenweide	Salix aurita	vStr, h 70-90
Salweide	Salix caprea	vStr, h 70-90
Grauweide	Salix cinerea	vStr, h 70-90
Purpurweide	Salix purpurea	vStr, h 70-90
Holunder	Sambucus nigra	vStr, h 70-90
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	vStr, h 70-90
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus	vStr, h 70-90

Tabelle 3 Hochstämmige Obstbäume

Nur Lokaltypische Sorten

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Qualität
Gartenapfel	Malus domestica	H 2xv mB 8-10
Süßkirsche	Zuchtformen von Prunus avium	H 2xv mB 8-10
Zwetschge	Prunus domestica	H 2xv mB 8-10
Mirabelle	Prunus domestica x cerasifera	H 2xv mB 8-10
Gartenbirne	Pyrus communis	H 2xv mB 8-10
Nußbaum	Juglans regia	H 2xv mB 8-10

SONSTIGE PLANZEICHEN

5 — Maßangabe (in Meter)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

St — Flächen für Stellplätze

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Nach § 9 Abs. 6 BauGB

DENKMALSCHUTZ — Nach der bayerischen Denkmalliste

D — Umgrenzung von Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
Baudenkmal Nummer D-6-76-121-23
Gutshof, Vierseithof und Rest eines Hoftores mit Pforte und Wappenstein

KREISSTRASSE MIL 27

MIL 27 — 15 — Anbauverbotszone nach Art. 23 Abs. 1 Nr. 2 Bayer. Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) in einer Entfernung bis zu 15,00 m vom Fahrbahnrand der Kreisstraße. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn dies die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt.

Vorhandene Entwässerung Neuhof DN 150

HINWEISE

BAUDENKMÄLER — Die Bestimmungen nach Art. 4, 5 und 6 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) zur Erhaltung und Nutzung von Baudenkmälern sowie bei Maßnahmen an Baudenkmälern sind zu beachten.

BODENDENKMÄLER — Nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) sind auftretende Funde von Bodendenkmälern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

ALTLASTEN UND BODENSCHUTZ
Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen.

IMMISSIONEN BIOGASANLAGE UND LANDWIRTSCHAFT
Es wird auf die von der Biogasanlage, den landwirtschaftlichen Nutzungsflächen und der Mutter- kuhhaltung auf das Sondergebiet einwirkenden Immissionen, insbesondere Lärm,- Geruchs,- und Staubimmissionen hingewiesen.

ZUFAHRTEN ZUR KREISSTRASSE
Die Zufahrten zur Kreisstraße gelten als Sondernutzung. Hierzu sind Sondernutzungserlaubnisse der Straßenbaubehörde erforderlich.

SCHUTZ VOR ÜBERFLUTUNGEN INFOLGE VON STARKREGEN
Um Schäden infolge von Starkregenereignissen zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse bzw. in Gebäudeöffnungen dauerhaft verhindern. Es wird ein Sicherheitszuschlag gegenüber Gebäudeöffnungen von mind. 25 cm über Gelände / Fahrbahnoberkante empfohlen.

OBERFLÄCHEN-, SCHICHT- UND HANGDRUCKWASSER
Gegen Oberflächen-, Schicht- und Hangdruckwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

FREMDWASSER — Quell-, Drän- und Schichtwasser sowie Niederschlagswasser aus Außeneinzugsgebieten dürfen nicht der Kanalisation zufließen.

NIEDERSCHLAGSWASSER
Zu beachten sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - (NWFreiV), die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das Merkblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) bzw. das Arbeitsblatt DWA-A 102 in der jeweils gültigen Fassung.
Sollte die NWFreiV nicht greifen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Miltenberg zu beantragen.

NATURPARK SPESSART

LSG — Das Sondergebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Naturpark Spessart" (LSG 00561.01). Bei Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen Straßen, etc. ist ein naturschutzrechtliches Verfahren zur Befreiung von den Verboten der Verordnung über das Landschaftsschutzgebietes "Spessart" erforderlich.

DIN-VORSCHRIFTEN — Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Vorschriften können bei der Marktgemeindeverwaltung Elsenfeld während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

BESTANDSANGABEN

Bestehende Grundstücksgrenze

1234 — Flurstücksnummern

Vorhandene Gebäude

B — Brunnen

Bildstock Flurdebkmal

Präambel:
Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221),
Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371) und
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385, 586),
hat der Marktgemeinderat des Marktes Elsenfeld diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Markt Elsenfeld hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 07.12.2020 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
   Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauBG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
6. Der Markt Elsenfeld hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Markt Elsenfeld, den .....

Siegel

.....
1. Bürgermeister

Ausgefertigt:

Markt Elsenfeld, den .....

Siegel

.....
1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.

Markt Elsenfeld, den .....

Siegel

.....
1. Bürgermeister

MARKT ELSENFELD
LANDKREIS MILTENBERG

BEBAUUNGSPLAN
SONDERGEBIET
GUT NEUHOF

Ausgearbeitet
BAUATELIER RICHTER - SCHÄFFNER
Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
Telefon: 06021/424101, Fax.: 06021/450323
E-Mail: Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de

Maßstab:	Datum:	geändert	Unterschrift
1 : 1000	31.10.2023		