



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB).
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)
 - SO** Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenzen (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
 - Baugrenze
- Flächen mit besonderem Nutzungszweck (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 und Abs. 6 BauGB)
 - Paddock/Koppel mit Grünflächen
 - Reitplatz

Bebauungsplan
Maßstab = 1 : 1 000

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

- Parkflächennutzung
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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)

- Flächen für Maßnahmen Natur und Landschaft
- Anpflanzungen von Bäumen und/oder Sträuchern - ohne Standortbindung

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünfläche

Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

- Gemeindegrenze / Gemarkungsgrenze
- bestehende Gebäude
- vorhandene Grundstücksgrenzen, Grenzstein, Flurstücksnummer
- Bemaßung in m

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Der Markt Schwarzach am Main erlässt als Satzung aufgrund
- des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist
 - der BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
 - der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist
 - der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert durch §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586)

BEBAUUNGSPLAN

1. Textliche Festsetzungen für den Geltungsbereich (§ 9 BauGB und Art. 81 BayBO)

1.1 Geltungsbereich
Für den Geltungsbereich "Reitanlage Schwarzenau Süd" in Schwarzach am Main, Ortsteil Schwarzenau, gilt die ausgearbeitete Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen im Maßstab M 1 : 1.000 vom DD.MM.2024, die mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

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

Die Art der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt
Gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO wird ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Reitpädagogische/ -therapeutische Reitanlage" festgesetzt.

- Innerhalb des Bereichs SO sind nachfolgende Nutzungen zulässig:
- Anlagen, die der vorgenannten Zweckbestimmung dienen (vorzugsweise mobil)
 - Anlagen zur Unterbringung von Pferden
 - Reitplatz und sonstige Nebenanlagen der Pferdehaltung
 - Zäune und Einfriedungen
 - Paddock/Koppel mit Grünflächen
 - Naturmodule und Biotope

Der Bau einer Reithalle ist ausgeschlossen.

1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	Anzahl der Vollgeschosse
SO	0,3	0,3	I

1.3.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. Nr. 4 und § 18 BauNVO)
Bauliche Anlagen dürfen eine Firsthöhe von 5,00 m über der natürlichen Geländeoberfläche nicht überschreiten. Die Höhenangaben sind im Bauantrag durch die Höhe m ü. NN darzulegen.

1.4 Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Für den Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt.

1.5 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.5.1 Dächer
Im Geltungsbereich sind Pultdächer mit einer Dachneigung von 3° bis 10° zulässig. Für mobile Gebäude und Unterstände sind auch Satteldächer und Rundbogendächer erlaubt.
Als Dacheindeckung sind einheitliche, naturrote bis naturbraune Blechprofile, eine Dachbegrünung oder Dacheindeckungen aus Kunststoff zulässig.

1.5.2 Fassaden

Die Gebäudefassaden sind als Putz- und Holzfassade zulässig. Fassadenverkleidungen aus Kunststoff sind nur für Weidezelle und mobile Rundbogenhallen zulässig.

1.6 Nebenanlagen (§ 16 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO bis zu einer Größe von 75 m² sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck des Geltungsbereichs entsprechen.

1.7 Abgrabungen/Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Im Zuge der Geländemodellierung sind Abgrabungen bis zu einer Tiefe von 1,50 m sowie Aufschüttungen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche, zulässig.

1.8 Einfriedungen und Abgrenzungen

Die Abgrenzungen des Grundstücks zu den benachbarten Flurstücken und Abgrenzungen innerhalb des Grundstücks können hergestellt werden:

- ohne Einzäunung;
- mit Hecken (einheimische Gehölze, siehe Nr. 2 / Grünordnerische Festsetzungen);
- mit Holzlattenzäunen, maximale Höhe 1,80 m;
- mit Metallzäunen, maximale Höhe 1,80 m;
- mit Totholzhecken;
- abschnittswisen Ziegelmauern und Bruchsteinmauern als Habitatelement mit einer maximalen Abschnittslänge von 10,0 m, maximale Höhe 1,20 m;

Durchgängige Sockelmauern sind nicht zulässig.

1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die befestigten Flächen sind mit wasserdurchlässigem Material (z. B. Pflastersteinen, Rasengittersteinen, Paddockplatten oder Kies) zu gestalten, um die Versickerung von Oberflächenwasser zu gewährleisten und die Versiegelung zu minimieren.

2. Grünordnerische Festsetzungen

2.1 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Bereich der Pflanzgebote sind ein- oder mehrreihige Hecken und Einzelbäume zu pflanzen. Es sind heimische und standortgerechte Strauch- und Baumarten gemäß nachfolgender Pflanzliste zu verwenden.

2.2 Pflanzliste

Straucharten (heimisch)

- Kornelkirsche (Cornus mas)
- Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Hasel (Corylus avellana)
- Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Hunds-Rose (Rosa canina)
- Holunder (Sambucus nigra)
- Sal-Weide (Salix caprea)

Baumarten (heimisch)

- Feld-Ahorn (Acer campestre)
- Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Esche (Fraxinus excelsior)
- Ebersesche (Sorbus aucuparia)
- Winter-Linde (Tilia cordata)
- Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)
- Feld-Ulme (Ulmus carpinifolia)

Wildobst

- Walnuss (Juglans regia)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Wild-Birne (Pyrus pyraeaster)
- Speierling (Sorbus domestica)
- Eisbeere (Sorbus torminalis)

2.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidung einer Ansiedlung von Brutvögeln im Baufeld
Das Abräumen der gewachsenen Bodendecke im Baufeld darf zum Schutz von bodenbrütenden Vogelarten des Offenlandes nur außerhalb der Nestbau-, Lege-, Brutungs- und Aufzuchtzeit im Nest von Vögeln und damit während der Vegetationsruhe erfolgen, d. h. im Zeitraum vom 15. September bis 28. Februar. Kann das Abräumen der Bodendecke nicht im genannten Zeitraum erfolgen, ist das Baufeld bis zum eigentlichen Baubeginn unattraktiv für Bodenbrüter zu gestalten. Ackerflächen sind ggf. ab 1. März bis Baubeginn (Oberbodenabtrag) durch Eggen o. a. als Schwarzbrache zu halten. Wiesenflächen sind ggf. ab 1. März zu mähen und durch regelmäßige Mahd dauerhaft kurz zu halten.

2.4 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

A 1: Anlage eines strukturreichen Permakulturgartens
Anlage von Habitatelementen (z. B. Stein- und Totholzhaufen, Sandflächen, Pflanzflächen mit bienen- und insektenfreundlichen Gehölzen und Stauden, Insektenhotels) für Zauneidechsen, Insekten, Wildbienen u. a. Pflanzung von 5 Einzelbäumen gemäß Pflanzliste.

A 2: Ansaat und Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland auf Acker
Durch Ansaat mit Regio-Saatgut (Ursprungsgebiet 11 – Südwestdeutsches Bergland) ist eine extensiv genutzte Wiesenfläche anzulegen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist nicht erlaubt. Die Fläche ist zweimal jährlich zu mähen, die erste Mahd darf erst ab Ende Juni erfolgen. Eine zweite Mahd ist bei Bedarf im Herbst vorzunehmen.

A 3: Anlage einer mehrreihigen Heckenpflanzung
Im Bereich des Pflanzgebotes ist eine mehrreihige Hecke zu pflanzen. Es sind heimische und standortgerechte Straucharten gemäß Pflanzliste zu verwenden.

A 4: Anlage einer mehrreihigen Heckenpflanzung
Im Bereich des Pflanzgebotes ist eine mehrreihige Hecke zu pflanzen. Es sind heimische und standortgerechte Straucharten gemäß Pflanzliste zu verwenden.

A 5: Anlage einer 1-reihigen Heckenpflanzung
Im Bereich des Pflanzgebotes ist eine 1-reihige Hecke zu pflanzen. Es sind heimische und standortgerechte Straucharten gemäß Pflanzliste zu verwenden.

3. Hinweise

3.1 Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde, beim Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Bamberg, anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 DSchG) sowie die aufgefundenen Gegenstände und den Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

3.2 Sollten während der Maßnahme Bodenverunreinigungen angetroffen oder verursacht werden, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast hervorrufen, ist die Bodenschutzbehörde gem. Art. 12 Abs. 2 BayBodSchG unverzüglich zu verständigen. Zudem sind sie nach Bodenschutzrecht hinsichtlich des Wirkungspfades Boden - Gewässer in Abstimmung mit dem Landratsamt Kitzingen und dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg durch einen zugelassenen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG zu untersuchen, zu bewerten und ggfs. zu sanieren.

Verfahrensvermerke

1. Der Markt Schwarzach am Main hat in ihrer Sitzung am 11.02.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am DD.MM.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom DD.MM.2025 hat in der Zeit vom DD.MM.2025 bis DD.MM.2025 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom DD.MM.2025 hat in der Zeit vom DD.MM.2025 bis DD.MM.2025 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom DD.MM.2025 mit Begründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom DD.MM.2025 bis DD.MM.2025 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom DD.MM.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom DD.MM.2025 bis DD.MM.2025 öffentlich ausgelegt.
6. Der Markt Schwarzach am Main hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom DD.MM.2025 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom DD.MM.2025 als Satzung beschlossen.

Markt Schwarzach am Main, den

Volker Schmitt, 1. Bürgermeister (Siegel)

7. Ausgefertigt

Markt Schwarzach am Main, den

Volker Schmitt, 1. Bürgermeister (Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Markt Schwarzach am Main, den

Volker Schmitt, 1. Bürgermeister (Siegel)

Markt Schwarzach am Main
Bebauungsplan "Reitanlage Schwarzenau Süd"

Bebauungsplan
M 1 : 1 000, M 1 : 25 000

Planverfasser:
 Weimann Ingenieure
Am Bach 1 | 97537 Dettelbach | 09324-9819-0
info@weimann-ingenieure.de | www.weimann-ingenieure.de

Aufstellung: 11.02.2025
Vorentwurf: 11.02.2025
Entwurf: DD.MM.2025
Planfassung: DD.MM.YYYY

	Datum	Zeichen
bearbeitet	Feb. 2025	Röder
gezeichnet	Feb. 2025	Barannikov
geprüft	Feb. 2025	Gerhard

M. Eng. Leonie Gerhard