Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO 2017:

1. Art der baulichen Nutung § 9 (1) BauGB

1.1 ***Sondergebiet (SO) Erholung/Gastronomie (Bamberger Biergarten)***
im Sinne des § 11 BauNVO 2017

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB

2.1 ***Grundfläche***
Das Baufenster für Verwaltung, Gastronomie, Beherberbung, Bühne und Nebenanlage darf zu 30% mit Gebäuden und Überdachungen bebaut werden. Die restliche bebaubare Fläche innerhalb der Baufensters für Wege, Parkplatz-, Stellflächen usw. darf 40% der Gesamtfläche nicht überschreiten.

2.2 Es sind bauliche Anlagen zum Zwecke der Verwaltung, Beherbergung, Gastronomie und der Bewirtschaftung zugelassen. Außerdem ist eine Veranstaltungsbühne und weitere Bauwerke zugelassen.

2.3 ***Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze***
1. Wandhöhe Nebenanlagen max. 7,00 m, über Bezugspunkt
   Wandhöhe Hauptgebäude max. 8,00 m, über Bezugspunkt
   Ausnahme: Wandhöhe Gebäude 7 (Lagerhalle) max. 9,50 m über Bezugspunkt
2. maximal zulässige Gesamthöhe: 11,0 m
3. Wandhöhe:
   Die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt Wand/Dachhaut
4. Bezugspunkt:
   Der Bezugspunkt für die Wand- und Gesamthöhe ist Oberkante bestehendes Gelände. Er ist an der Mittelachse des betroffenen Gebäudes anzusetzen.

2.4 ***Dachgestaltung***
1. Dachneigung
   Im SO sind Dachneigungen von 5° - 42° zulässig.
2. Dachform
   Zugelassen sind Sattel-, Pult- und Flachdächer.

2.5 ***Gestaltungsvorgabe für Nebenanlagen***
1. Nebenanlagen sind in Art und Form an die Hauptgebäude anzupassen

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1 ***Baugrenze***

3.2 ***Umgrenzung von Nebenanlagen, insb. Parkplätze, Stellplätze o.ä.***

3.3 ***Bauverbotszone - 15 m -***

4. Verkehrsflächen

4.1 ***Straßenverkehrsfläche, öffentlich***

4.2 ***Straßenverkehrsfläche, privat***

4.3 ***Straßenbegrenzungslinie***

4.4 Sichtdreieck
Im Bereich der Sichtdreiecke ist eine Begrünung von max. 0,80 m Höhe zugelassen.

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20

5.1 ***private Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Ziff. 15 BauGB***

5.2 ***Grünordnerische Maßnahmen auf privaten Flächen***

5.2.1 ***Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB***
Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen" und der DIN 18916. Die festgesetzten Größen- und Mengenangaben sind Mindestgrößen.

Die Pflanzenauswahl für festgesetzte Pflanzungen erfolgt aus standortheimischen und eingebürgerten Gehölzarten gemäß der Pflanzenvorschlagsliste A der Begründung des Grünordnungsplans. Auf die Verwendung von Nadelgehölzen soll insbesondere in den Gehölzbereichen zur freien Landschaft verzichtet werden.

5.2.2 ***Vollzugsfristen / Erhalt***
Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens zwei Jahre nach Beginn der Erschließung incl. Fertigstellungspflege herzustellen.

Sämtliche Pflanzungen sind ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei wesentlichen Ausfällen der Pflanzung (über 10 %) ist auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung auf Kosten des Eigentümers in der bis dahin erreichten Größe zu verlangen.

5.3 ***Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB***
(hier: Ausgleichsflächen)

5.3.1 ***Zuordnung der Ausgleichsfläche***
Die im Süden, Westen und Norden des Geltungsbereichs liegenden vier Ausgleichsflächen A 1 bis A 4 mit 4.592 m² sowie die externe Ausgleichsfläche A 5 mit 1.010 m² werden als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und diesem Bebauungsplan wie folgt zugeordnet:
- die 1.101 m² große Teilfläche der Fl.Nr. 77 (Gem. Bolzhausen) im Norden des Geltungsbereichs zur Kreisstraße als Ausgleichsmaßnahme A 1, — A 1
- die 791 m² große Teilfläche der Fl.Nr. 77 (Gem. Bolzhausen) im Westen des Geltungsbereichs zum Parkplatz als Ausgleichsmaßnahme A 2 und — A 2
- die 1.275 m² große Teilfläche der Fl.Nr. 77 (Gem. Bolzhausen) im Süden des Geltungsbereichs als Pufferstreifen zum Sonderhofener Mühlbach als Ausgleichsmaßnahme A 4 — A 4

werden dem bestehenden Sondergebiet und den Verkehrs- sowie Stellflächen östlich der Zufahrt ("Am Mühlacker") zugeordnet.

Die beiden Maßnahmen
- die 1.424 m² große Teilfläche der Fl.Nr. 310 (Gem. Sonderhofen) im Westen des Geltungsbereichs westlich der Parkplatzerweiterung als Ausgleichsmaßnahme A 3 und — A 3
- eine 1.010 m² große externe ackerbaulich genutzte Fläche als Ausgleichsmaßnahme A 5 mit der Anlage einer Streuobstwiese — A 5

werden dem Bebauungsplan für die geplante Erweiterung zugeordnet und werden entsprechend erst bei einer Erweiterung östlich der Zufahrt ("Am Mühlacker") realisiert.

6. Sonstige Planzeichen

6.1 Grenze des räumlichen ***Geltungsbereiches***

6.2 ***Stell- / Parkplätze*** sind auch außerhalb der ausgewiesenen Baufläche zulässig. — ST / P

7. Abstandsflächen

7.1 Es sind die ***gesetzlichen Abstandsflächen*** gemäß Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBo einzuhalten, falls durch die im Plan eingezeichnete Baugrenze keine abweichende Regelung getroffen wurde.

8. Weitere Festsetzungen

8.1 ***Löschwasserteich, Regenrückhaltebecken*** (RRB)

8.2 ***Hochbehälter*** (HB)

8.3 ***Spielplatz***

8.4 ***Bodenarbeiten***
Der Beginn der Bodenarbeiten (Abschieben des Oberbodens) muss außerhalb der Brutzeit der bodenbrütenden Vogelarten, also nicht zwischen Mitte März und Ende Juli liegen. Falls der Beginn der Baumaßnahmen innerhalb des Brutzeitraums, also zwischen Mitte März und Ende Juli liegen soll, so müssen die betroffenen Flächen auf mögliche Neststandorte geprüft werden.

8.5 ***Kontrolle auf Feldhamster***
Rechtzeitig im Jahr vor Baubeginn wird durch eine fachkundige Person überprüft, ob Feldhamster im Bereich des Baufeldes westlich der Zufahrt vorkommen. Sollten Feldhamsterbauten vorkommen, werden durch rechtzeitig angelegte Schwarzbrachen vorkommende Feldhamster vergrämt.

8.6 ***Verwendung versickerungsgünstiger Beläge***
Zur Verringerung des Oberflächenabflusses und zur Erhöhung der Versickerung des Niederschlagswassers sind die versiegelten Flächen auf den einzelnen Grundstücken so gering wie möglich zu halten.

Die Belagswahl für die Freiflächen hat sich primär - sofern keine Grundwassergefährdung besteht und keine funktionalen Gründe zwingend entgegenstehen - auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge, wie z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine, Schotterrasen auszurichten.

Hinweise

1. bestehende Bebauung (Verwaltungs-, Restaurantbereich)
2. bestehende Bebauung (Nebengebäude)
3. bestehende Bebauung (Hauptgebäude)
4. Terassen in Holz- bzw. Steinbauweise
5. Bühne mit Überdeckung
6. Legende/Nutzung bestehender/geplanter Bebauungen:
   1 Verwaltungsgebäude
   2 Kapelle
   3 Ausschankhaus
   4 Überdachung
   5 Sanitärgebäude
   6 Bühne
   7 Mehrzweckgebäude
   8 Überdachung
   9 Überdachung rund
   10 Abstellschuppen
   11 Überdachung
   12 Brücke
   13 Bahnwagon mit Überdachung
   14 Hochbehäter
   15 Gasthaus
   16 überdachte Terrasse Biergarten
7. Grundstücksgrenze
8. Funde von Bodenaltertümern o. ä. sind dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege meldepflichtig. Aufgefundene Gegenstände und Fundort sind gem. Art. 8 Abs. 2 / Art. 8 Abs. 1 Bay. Denkmalschutzgesetz unverändert zu belassen.
9. unterirdische Ver- und Entsorgungsleitung
   A: Abwasser / W: Wasser / E: Strom / FM: Telekom, Breitband
10. Sonderhofener Mühlbach
11. Rückhaltung des Niederschlagswassers
    Maßnahmen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers (Zisternen, z.B. Bewässerung der Außenanlagen) können vorgesehen werden.
12. Einfriedungen
    Erforderliche Zäune sind auf der Innenseite der Randeingrünung bzw. mittig der Randeingrünung zu führen und kleintierdurchlässig ohne Sockel zu gestalten.

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat Sonderhofen hat in seiner Sitzung vom ..... die Aufstellung des vorhabensbezogenen Bebauungsplans SO Erholung "Bamberger Biergarten" beschlossen.
Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am .....

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Bebauungsplan in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

Parallel wurde die frühzeitige Unterrichtung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt.

Die von dem Bebauungsplan einschl. Beiplänen berührten Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... am Verfahren beteiligt.

Der Planentwurf vom ..... in der Fassung vom ..... mit Begründung hat vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom ..... den Bebauungsplan vom ....., in der Fassung vom ....., gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Sonderhofen, den . . . . . .
. . . . . .
(Heribert Neckermann)
1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschlusses wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Damit tritt der Bebauungsplan in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Sonderhofen, den . . . . . .
. . . . . .
(Heribert Neckermann)
1. Bürgermeister

Gemeinde Sonderhofen
Landkreis Würzburg

Sondergebiet (SO) Erholung/Gastronomie "Bamberger Biergarten"
im OT Bolzhausen

Vorhabensbezogener Bebauungsplan

Maßstab 1 : 1.000

Auftraggeber: HC Management GmbH
Holger Christian Metzger
Wiesenmühle, 97255 Sonderhofen-Bolzhausen
e-Mail: hcmetzger@icloud.com

Planung: ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG,
Kühlenbergstraße 56, 97078 Würzburg,
Tel.: 0931/25048-0, Fax: -29
www.ib-arz.de // e-Mail: info@ib-arz.de
mit
Planungsbüro Glanz, Landschaftsarchitektin
Am Wacholderrain 23, 97618 Leutershausen
Tel.: 09771/98769 - Fax: 09771/2492
e-Mail: mglanz@planungsbuero-glanz.de

Projektleitung: Andrea Eick (Dipl.-Ing.)
Tel.: 0931/25048-14
e-Mail: eick@ib-arz.de

Stand: 28.06.2018
geändert: 26.07.2018

ARZ INGENIEURE
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN

Planungsbüro Glanz
Am Wacholderrain 23
97618 Leutershausen
Tel. 09771/ 98769 Fax 09771/ 2492