Nr.	Bezeichnung	Nutzung	Belegung	GFZ m²	FH m	Vollgeschosse
1	Verwaltungsgebäude	Verwaltung / Ausstellung	4 A	110	6,0	2,0
2	Kapelle	Tagungsraumsraum		60	5,5	1,0
3	Ausschankhaus mit Überdachung	Küche, Ausschank	8 A	110	5,5	1,0
4	Überdachung	Sonn-/ Regenschutz		30	3,0	
5	Sanitärgebäude	WC-Anlage		90	5,0	1,0
6	Bühne	offene Bühne		70	5,0	
7	Mehrzweckgebäude	Lager- und Technik		325	7,5	1,0
8	Überdachung	Sonn-/ Regenschutz		30	3,0	
9	Überdachung rund	Sonn-/ Regenschutz		10	3,0	
10	Abstellschuppen	Lager für Gartenmöbel		4	3,0	
11	Überdachung	Sonn-/ Regenschutz		30	3,0	
12	Brücke*	Tagungsraumsraum mit Spül- und Vorbereitungsgebäude	50 P	460	4,0	1,0
13	Bahnwagon mit Überdachung	Personalpausenraum		36	3,5	1,0
14	Zierturm	Gartenwasserzisterne		11	7,0	
15	Gasthaus	Gastraum, Hauptküche, Abstellräume, WC-Anlage, usw.	200 P 12 A	624	5,0	1,0
16	überdachte Terrasse/ Biergarten	Bereich Biergarten Sonn- / Regenschutz		580	3,0	
17	best. Scheune (Umnutzung)	Logistik, Umkleide, Büro, Parkfläche Personal		360		2,0
18	gepl. Wintergarten	Wetterschutz	40 P	40	3,0	

*mit: A = Angestellte/Mitarbeiter; P = Belegungszahl; B = Betten; GFZ = Geschossfläche; FH = Firsthöhe; * = Standhöhe statt Firsthöhe*

Legende

- Gebäude
- Brücke
- Überdachung
- Grünfläche
- befestigte Flächen, versickerungsfähig
- Wasser
- Spielplatz
- Holzterrasse
- RRB Regenrückhaltebecken
- Brauchwasserspeicher
- Oberflächenkanal
- Schmutzwasserkanal
- Akazie (alle 5 m, an Straße und Bach)
- Linde (alle 5 m am Parkplatz)
- Wall (B/H 5/1,5 m)

Brückenbaron

HC Management GmbH

"Bamberger Biergarten" in Bolzhausen

Gemeinde Sonderhofen
Landkreis Würzburg

Vorhabens- und Erschließungsplan

Maßstab 1 : 500

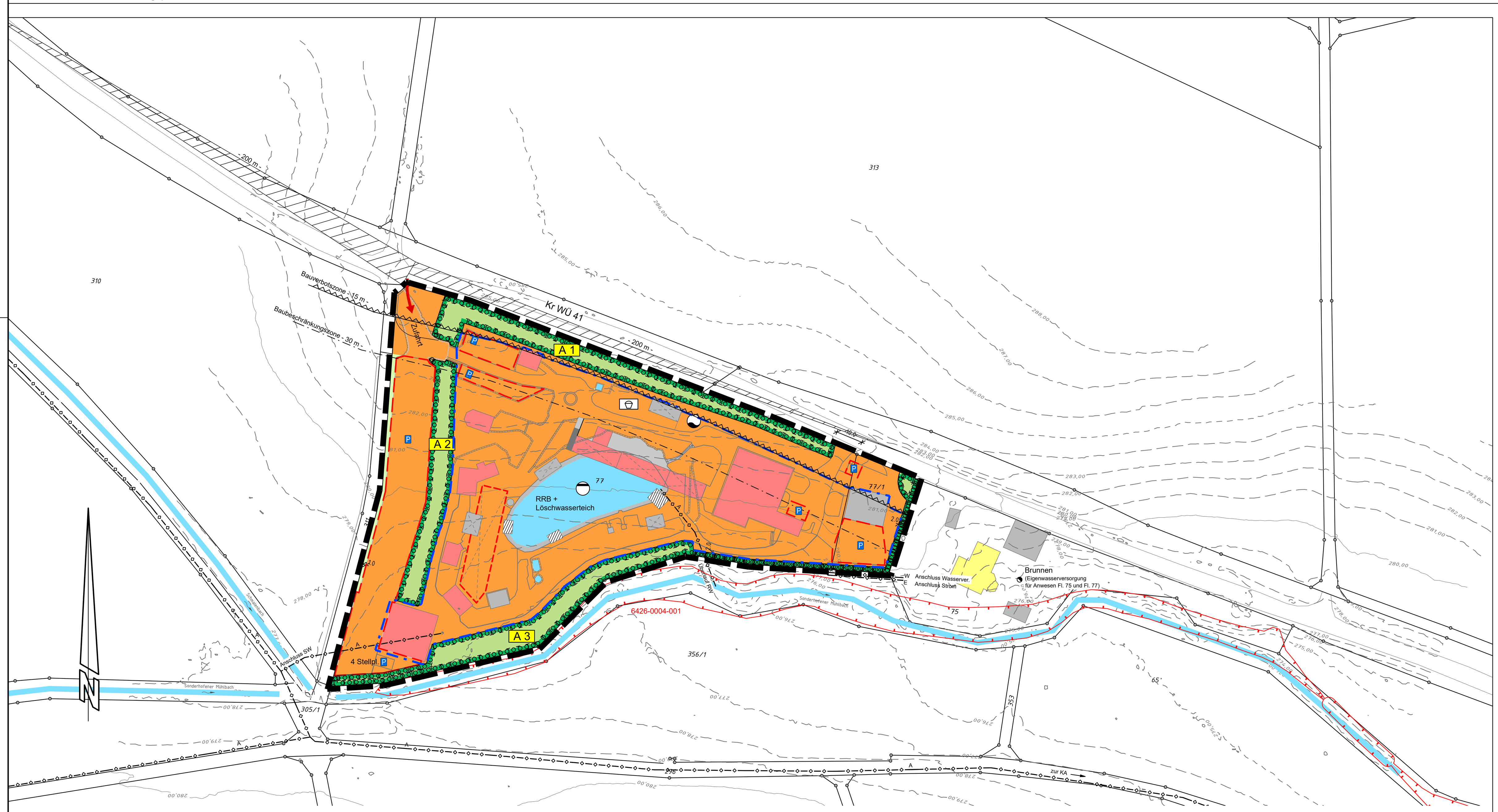
Auftraggeber: HC Management GmbH
Holger Christian Metzger
Wiesenmühle, 97255 Sonderhofen-Bolzhausen
e-Mail: hcmetzger@icloud.com

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

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

Würzburg, 28. Juni 2018
ergänzt, 04. März 2019
29. Mai 2019
08. Juli 2019
16. Juli 2019
24. Sept. 2019



Verbindliche Beschreibung des Vorhabens:

1. Allgemein

Die Anlage dient einem gastronomischen Betrieb. Die Gästekapazität ist auf 200 Personen beschränkt, d.h. auch im Parallelbetrieb einzelner Teile der Anlage dürfen nicht mehr als 200 Personen gleichzeitig als Gäste bewirtet werden.

2. Nutzung der baulichen Anlagen

Nr.	Beschreibung
1	Verwaltungsgebäude
2	Kapelle als Ruhe- und Besinnungsstätte und Tagungsraum für 20 Personen
3	Ausschankhaus mit Küche zur Versorgung der Freischankfläche
4	Überdachte Freifläche
5	Sanitärgebäude mit Toiletten für die Freischankfläche
6	offene Veranstaltungsbühne mit Schalldämmung auf der nordöstlichen Seite
7	Mehrzweckgebäude zum Lagern der Gartenmöbel und -geräte sowie Technikzentrale der Anlage
8	Überdachte Freifläche
9	Überdachte Freifläche
10	Abstell- und Geräteschuppen für Gartengeräte und -möbel
11	Überdachte Freifläche
12	Brücke (teiloffen, überdacht) als Gastronomiefläche für 50 Personen
13	„Bahnwagon“ als Pausenraum für die Angestellten
14	„Zierturm“ als Einhausung des Regenwasserspeichers zur Gartenbewässerung
15	Gasthaus mit Küche für 200 Personen mit Toilettenanlage, Gaslager, Kühlraum und Sozialräume für die Angestellten
16	Terrasse mit 5 m hoher Überdachung als Teil der Freischankfläche
17	Best. Scheune, Umnutzung für Logistik, Umkleiden, Büro und Parkflächen Personal
18	Wintergarten für 40 Personen

3. Betriebszeiten

Die Betriebszeit ist auf täglich 8.00 bis 01.00 Uhr beschränkt.

Für alle Freiflächen (Freischankfläche, Veranstaltungsbühne) gilt ein Betriebszeitende um 22.00 Uhr, wobei die Bewirtung so rechtzeitig eingestellt werden muss, dass die entsprechenden Freiflächen bis 22.00 Uhr vollständig von den Gästen geräumt sind.

Der Lieferverkehr ist auf werktäglich 7.00 Uhr bis 18.00 Uhr begrenzt.

Hinweis:
Alle Nutzungen, die über die verbindliche Beschreibung des Vorhabens hinausgehen (Musikveranstaltungen mit elektrisch verstärkter Musik, Betriebszeiten, Gästezahlen) bedürfen einer gesonderten Veranstaltungsgenehmigung nach Art. 19 LStVG.

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 — SO Erholung/Gastronomie

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

2.1 ***Grundfläche***
Das Baufenster mit insgesamt 17.635 m² für Verwaltung, Gastronomie, 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, Gastronomie und der Bewirtschaftung zugelassen. Außerdem ist eine Veranstaltungsbühne und weitere untergeordnete Bauwerke (Unterstand, Geräteschuppen, Pavillion etc.) 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 0° - 42° zulässig.
2. Dachform
   Zugelassen sind Sattel-, Pult- und Flachdächer.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1 ***Baugrenze***

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

3.3 ***Bauverbotszone - 15 m -*** nach Art. 23 und 24 BayStrWG

3.4 **Baubeschränkungszone - 30 m -** nach Art. 23 und 24 BayStrWG

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 Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens zwölf Monate nach Inkrafttreten des Bebauungsplans 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)

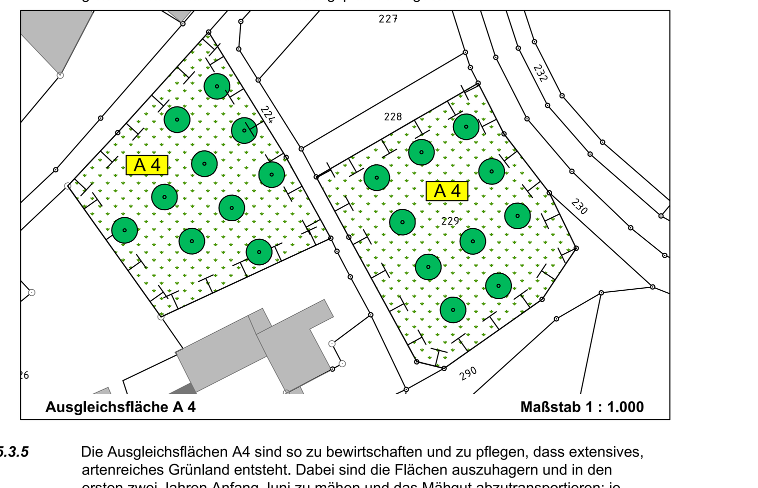
5.3.1 ***Nummer der Ausgleichsfläche*** — A 1

5.3.2 ***Pflanzung von standorttypischen regionalen Obstsorten als Hochstämme***

5.3.3 ***Extensive Folgepflege des vorhandenen Intensivgrünlands***

5.3.4 ***Zuordnung der Ausgleichsfläche***
Die im Süden, Westen und Norden des Geltungsbereichs liegenden vier Ausgleichsflächen A 1 bis A 3 mit 3.226 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 1.334 m² große Teilfläche der Fl.Nrn. 77 und 77/1 (Gem. Bolzhausen) im Süden und Osten des Geltungsbereichs als Pufferstreifen zum Sonderhofener Mühlbach als Ausgleichsmaßnahme A 3 — A 3

werden dem bestehenden Sondergebiet zugeordnet.
Weiterhin wird die 2.117 m² (Fl.Nr. 25) bzw 2.285 m² (Fl.Nr. 229), insgesamt also 4.402 m² große externe Ausgleichsfläche A 4 in der Gemarkung Bolzhausen als Obstwiese in der Umgebung des Geltungsbereichs im gleichen Naturraum für den Bebauungsplan bereitgestellt. — A 4



Ausgleichsfläche A 4 — **Maßstab 1 : 1.000**

5.3.5 Die Ausgleichsflächen A4 sind so zu bewirtschaften und zu pflegen, dass extensives, artenreiches Grünland entsteht. Dabei sind die Flächen auszuhagern und in den ersten zwei Jahren Anfang Juni zu mähen und das Mähgut abzutransportieren; je nach Aufwuchs sollte ein zweiter Schnitt erfolgen. Nach erfolgreicher Aushagerung kann der Schnittzeitpunkt ab dem dritten Entwicklungsjahr nach hinten, gegen Ende Juni bzw. Anfang Juli, verlegt werden. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Auf Düngung und den Einsatz von Pestiziden ist zu verzichten.

5.3.6 Die Baumpflanzungen im gesamten Geltungsbereich und auf den festgesetzten Ausgleichsflächen sind mit einer Standhilfe zu versehen. Bis zum erfolgreichen Anwachsen der Bäume sind diese bei Bedarf zu wässern. Ein jährlicher Erziehungsschnitt ist bei den Obstbäumen in den ersten 7-10 Jahren erforderlich. Anschließend sind bei Bedarf Erhaltungsschnitte (alle 1-4 Jahre) durchzuführen. Sollten Bäume ausfallen, so sind diese zu ersetzen.

5.3.7 Sofern Gehölzschnittmaßnahmen notwendig sein sollten, sind diese im Zeitraum vom 1.10. bis 28.02. durchzuführen. Die Baufeldfreimachung darf ebenfalls ausschließlich in diesem Zeitraum erfolgen.

5.3.8 Vor dem Abbruch der Scheune auf Fl.-Nr. 77/1 ist zu prüfen, ob diese als Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Fledermäusen, Gebäudebrütern oder Bilchen genutzt wird. Sofern eine Nutzung als Winterquartier (Eulen, Fledermäuse) ausgeschlossen werden kann, ist der Abbruch des Gebäudes im Zeitraum vom 01.10. und 01.03. durchzuführen. Sofern die Scheune als Sommer- oder Winterquartier von Fledermäusen oder als Brutplatz von Gebäudebrütern genutzt wird, sind als CEF-Maßnahmen vor dem Abbruch an geeigneter Stelle entsprechende Nistkästen von einer Fachperson anzubringen.

6. Sonstige Planzeichen

6.1 Grenze des räumlichen ***Geltungsbereiches***

6.2 ***Stell- / Parkplätze*** sind auch außerhalb der ausgewiesenen Baufläche, aber nur in der für Stellplätze ausgewiesenen Fläche zulässig. — ST / P

7. Abstandsflächen

7.1 Es sind die ***gesetzlichen Abstandsflächen*** gemäß Art. 6 BayBo einzuhalten.

8. Weitere Festsetzungen

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

8.2 ***Hochbehälter*** (HB)

8.3 ***Spielplatz***

8.4 **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.

8.5 **Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Durchführung des Genehmigungsfreistellungsverfahrens für folgende Bauvorhaben ausgeschlossen:**
- Gebäude und bauliche Anlagen, in denen Gäste bewirtet werden
- Bauliche Anlagen für Freischankflächen und Bühnen
- Werbeanlagen

Hinweise

1. bestehende Bebauung (Verwaltungs-, Restaurantbereich)
2. bestehende Bebauung (Nebengebäude)
3. bestehende Bebauung (Hauptgebäude)
4. geplante Bebauung
5. Terrassen in Holz- bzw. Steinbauweise
6. Bühne mit Überdachung
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.
13. Biotop, kartiert — 6426-0004-001

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 26.07.2018 hat in der Zeit vom 10.09.2018 bis 10.10.2018 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 28.06.2018 in der Fassung vom .... mit Begründung hat vom .... bis einschließlich .... öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

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 28.06.2018 in der Fassung vom .... mit Begründung hat vom .... bis einschließlich .... öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom .... den vorhabensbezogenen 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
25.10.2018
22.11.2018
28.01.2019
15.03.2019
29.04.2019
29.05.2019
08.07.2019
16.07.2019
24.09.2019
14.11.2019
redak. geändert:

ARZ INGENIEURE
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN

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

Projektnr. 2072