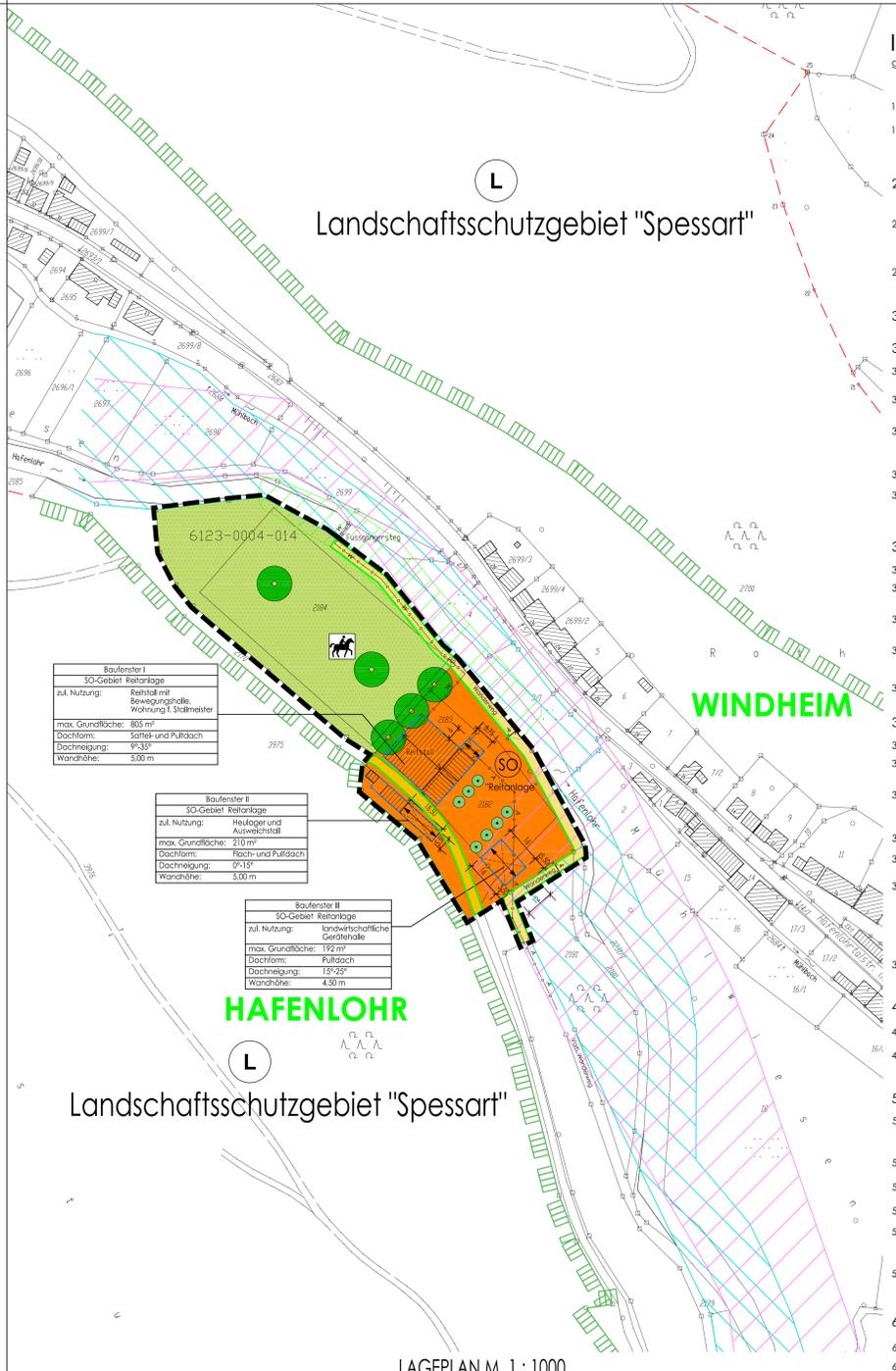


GRUNDRISS M. 1:500
VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

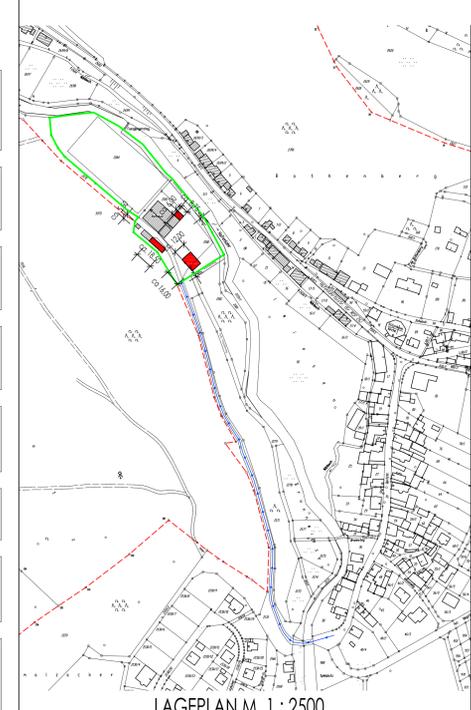


- I. FESTSETZUNGEN**
gemäß § 9 und § 12 BauGB und Art. 91 BayBO
- 1.1. Grenzlinie des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "REITANLAGE"
 - 1.2. Hauptfrüchtigung - zwingend
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 2.1. Sondergebiet "Reitanlage" nach § 11 BauNVO
 - 2.2. private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Weidefläche und Reitplatz"
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 3.1. **BAUFENSTER I**
3.1.1 zulässige Nutzung: Reitstall mit Bewegungshalle, Wohnung für Stallmeister
3.1.2 Gebäudegröße: Die Grundfläche des Gebäudes darf innerhalb des Baufensters max. 805 m² betragen.
3.1.3 Gebäudehöhe: Die Wandhöhe (WH) darf max. 5,00 m, im Sinne von Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BauBO, gemessen über vorhandenem natürlichen Gelände betragen.
3.1.4 Dachneigung: 9° - 35°
3.1.5 Dachform: Sattel- und Pultdach
 - 3.2. **BAUFENSTER II**
3.2.1 zulässige Nutzung: Heulager und Ausweichstall
3.2.2 Gebäudegröße: Die Grundfläche des Gebäudes darf innerhalb des Baufensters max. 210 m² betragen.
3.2.3 Gebäudehöhe: Die Wandhöhe (WH) darf max. 5,00 m betragen, gemessen über vorhandenem natürlichen Gelände.
3.2.3 Dachneigung: 0° - 15°
3.2.4 Dachform: Flach- und Pultdach
 - 3.3. **BAUFENSTER III**
3.3.1 zulässige Nutzung: landwirtschaftliche Gerätehalle
3.3.2 Gebäudegröße: Die Grundfläche des Gebäudes darf innerhalb des Baufensters max. 192 m² betragen.
3.3.3 Gebäudehöhe: Die Wandhöhe (WH) darf max. 4,50 m, im Sinne von Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BauBO, gemessen über vorhandenem natürlichen Gelände betragen.
3.3.4 Dachneigung: 15° - 25°
3.3.5 Dachform: Pultdach
- 3.4. Dacheindeckung:** rotes, rot- braunes und graues Bedachungsmaterial, Bedachungsmaterial in Farben, die in der umgebenden Landschaft vorkommen (grün, braun). (Aussagen über die Art der Dacheindeckung siehe Vorhaben- und Erschließungsplan)
- 3.5. **Abstandsflächen:** Die Abstandsflächen richten sich nach der BayBO.
- BAUWEISE, BAUGRENZEN**
- 4.1. offene Bauweise
 - 4.2. Baugrenze
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
- 5.1. Unzulässige Anlagen: Bleichgraben, sowie Baukörper, Zäune oder sonstige Anlagen und Einrichtungen, die den Hochwasserabfluss behindern oder nachteilig verändern können.
 - 5.2. öffentlicher Weg
 - 5.3. Wanderweg
 - 5.4. Wegbegrenzungslinie
 - 5.5. Einfriedungen: Einfriedungen (Zäune) bis max. 2,00 m Höhe (Aussagen zur Gestaltung der Zäune siehe Vorhaben- u. Erschließungsplan)
 - 5.6. Fassadengestaltung: Holzverkleidung und Putzoberflächen in landschaftsgebundenen Farben (keine grellen oder leuchtenden Farben)
- GRÜNORDNUNG**
- 6.1. zu erhaltende Bäume
 - 6.2. zu pflanzende Bäume

- II. HINWEISE**
- Gemarkungsgrenze
 - vorhandene Grundstücksgrenzen
 - Flurnummern
 - Maßangabe in Meter
 - vorhandene Wohngebäude
 - vorhandene Nebengebäude
 - vorhandene Flurstichtungen
 - Abwasserkanal vorhanden
 - Wassereinführung vorhanden
 - Landschaftsschutzgebiet "Spessart"
 - Umgrenzung von Biotopten mit Nummerierung
 - Umgrenzung von Flora - Fauna - Habitat - Gebieten
 - Umgrenzung von EU - Vogel Schutzgebieten
- DENKMALSCHUTZ**
Bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodendenkmälern nach Art. 8 Abs. 2 Bayer. Denkmalschutzgesetz müssen unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden, und gem. Art. 8 Abs. 2 sind aufgetundene Gegenstände und der Fundort unverzüglich zu belassen.
- WASSERWIRTSCHAFT**
Im Baugrund angefallene Quell-, Dün- und Schichtwasser darf nicht der Kanalisation zugeführt werden. Der Landbesitzer / Spessart umfasst grundwasserseitige Kanalisations- und Gebiete mit künftigen Untergrund- in solchen Bereichen ist die wasserdrückende Gestaltung (zur unmittelbaren Verankerung des Niederschlags) von Wegen und Plätzen mit Kz - Versetzt (z. B. Steinsplätscher oder Gorgensplätscher) grundsätzlich nicht zulässig. Ob und in welcher Form im Einzelfall Ausnahmen vertretbar sind, ist jeweils gesondert in Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt zu prüfen. Unzulässige Versickerungseinrichtungen, z. B. Sickerschächte und Rigolen, sind nicht zulässig. Das anfallende Niederschlagswasser muss über die belebte Bodenzone abgeleitet werden. Der gesamte Planbereich liegt im Überschwemmungsgebiet der Hafenhohr.
- AMT FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN**
Bei Grabarbeiten im Baufenster II ist darauf zu achten, dass Wurzelsystem der Bäume nicht zu beschädigen.

- IV. AUFLAGEN**
1. **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten**
 - a) Boxen sind nicht erforderlich, da ein Laufstall mit ca. 125 m² für 10 Pferde eingebaut wird.
 - b) Die Deckenhöhe sollte ca. 3,00 m betragen.
 - c) Es wird keine Müllegele einrichtet. Der anfallende Mist wird in einem Hänger zwischengelagert und auf landwirtschaftliche Flächen ausgebracht.
 - d) Der Stallboden muss wasserundurchlässig sein.
 - e) Eine ständige Wasserversorgung ist sicherzustellen (frostsichere Tränken).
 - f) Im Stall muss jedem Pferd eine Fensterfläche / Lichtdurchlässige Dachfläche von 1,00 m² zur Verfügung stehen.
 - g) Ein Schilchverwehrauslauf sollte den Pferden zur Verfügung stehen. Dieser ist z. B. mit Paddockmatten zu befestigen.
 - h) Die Koppelzaunung sollte ausbruchsicher gestaltet werden und der Größe der gehaltenen Pferde entsprechen (Dauerröhre ca. 1,20 m - 1,30 m).
 - i) Der Sachkundenachweis für Pferdehaltung wird empfohlen, falls nicht schon eine andere einschlägige Ausbildung vorhanden ist.
 - j) Gebäude im Baufenster I und II können durch Umfallen der Bäume beschädigt werden. Daher ist der Waldbesitzer auf FlNr. 3975 von der Haftung freizustellen, die durch umfallende Bäume auf das Gebäude ausgelöst werden können. Hiervon ausgenommen sind Bäume bei denen ein Schaden sichtbar ist und bei ordentlicher forstwirtschaftlicher Pflege ohne dies entfernt werden wären.
 - k) Durch geeignete technische Maßnahmen ist sicherzustellen, dass umfallende Bäume in das Baufenster II nicht zu Gefahr für Leib und Leben der sich dort aufhaltenden Personen führt.
 2. **Kreisbrandrat Manfred Brust**
 - a) Die Zufahrt zu den Schutzobjekten muss für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 10 t sichergestellt sein.
 - b) Die Zufahrtsweg muss mit Fahrzeugen, die eine Länge von 10,00 m, eine Breite von 2,50 m und einen Wendekreisradius von 18,50 m besitzen, befahren werden können.
 - c) Es muss gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von max. 50,00 m von öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.
 - d) Es ist die Löschwassererreichung nach den Richtlinien des DVGW zu beachten.
 - e) Die Hydranten müssen den Normblättern DIN 3221 und 3222 entsprechen und mit einem DIN-DVGW-Prüfzeichen versehen sein.
 - f) Die Hydranten müssen mit selbsttätiger Entleerung, die Überflutdranten zusätzlich mit einer Selbstschleuse versehen sein.
 - g) Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist zu beachten, dass nur solche mit Nennweite DN 80 eingebaut werden, da bei der Feuerwehr nur Standrohre mit Nennweite DN 80 vorhanden sind.
 - h) Zur Löschwassererreichung können alle Gewässer im Umkreis von 200 m herangezogen werden, die jeweils über ausreichend Wasser verfügen (s. Lageplan M. 1:500 - Wasserentnahmestelle an der Hafenhohr)
 - i) Die Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker, insbesondere jedoch VDE 0132, entsprechen.
 - j) Bauarbeiten, die die einschlägigen Brandschutzanforderungen der BauBO nicht erfüllen oder bei denen von den Brandschutzanforderungen abgewichen werden soll und Gebäude oder Betriebe besonderer Art und Nutzung oder für besondere Personengruppen, sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.
 3. **Untere Naturschutzbehörde**
 - a) Die Pflanzung der Linden wird spätestens ein Jahr nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes durchgeführt.

4. **Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg**
 - a) Der Reitplatz ist als natürliche Wiese zu belassen. Eine Änderung durch Aufbauen oder Eintrag von künstlichen Materialien wie Kunststoffschotter ist nicht gestattet.
 - b) Die Anzahl der Pferde ist soweit zu beschränken, dass die Grasnarbe erhalten bleibt und nicht durch einen zu hohen Besatz beschädigt oder zerstört wird.
 - c) Der quer zur Fließrichtung der Hafenhohr verlaufende Ballfangzaun ist zu entfernen und durch Koppelzaunbänder zu ersetzen.
 - d) Der Ballfangzaun längs der Hafenhohr ist auf 1,00 m Höhe über dem vorhandenen Gelände einzukürzen.
- 4.2. **Umnutzung Fehlbau (Baufenster I)**
 - a) Die geplante Überdachung auf der Ostseite darf nur in dem, in den Plänen dargestellten Umfang durchgeführt werden. Die Baugrenze ist auf den Gebäudebestand reduziert und darf nur um die geplante Überdachung mit 8,75 m x 6,00 m erweitert werden.
 - b) Die Überdachung darf nicht eingestuft oder verkleidet werden. Sie ist dreiseitig offen zu halten.
 - c) Es wird keine Müllegele einrichtet. Der anfallende Mist wird in einem Hänger zwischengelagert und auf landwirtschaftliche Flächen ausgebracht. Sollte später eine Müllegele erforderlich sein, so ist diese am westlichen Rand des Gebäudes anzubringen, die dort das Gelände umlagert und hier Überschwemmungsereignisse weitaus seltener einleiten. Hierfür ist durch eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. So kann gewährleistet werden, dass bei Hochwasser keine Stoffe in die Hafenhohr eingetragen werden, die zu einer Verschlechterung des ökologischen und chemischen Zustandes des Gewässers führen.
- 4.3. **Anbau/Erweiterung Heulager und Ausweichstall (Baufenster II)**
 - a) Das Heulager ist nach vorne offen zu gestalten. Einfließendes Hochwasser muss abfließen können. Ein erforderliches Tor ist mit einer Kaffung mit großen Fugen zu versehen. Das Heu darf nicht auf dem Boden gelagert werden.
- 4.3. **Errichtung Unterstellhalle (Baufenster III)**
 - a) Die Konstruktion darf außer auf der Nord - Westseite nicht verkleidet werden. Die Verkleidung muss ca. 1,50 m vor der Endkante enden, um einem Abfließen des Hochwassers nicht entgegenzuwirken.
 - b) In der Unterstellhalle dürfen nur bewegliche Fahrzeuge abgestellt werden, die bei Hochwasser ggf. schnell entfernt werden können. Feste Einbauten wie Regale oder Abtrennungen sind nicht zulässig.
- 4.4. **Allgemeines**
 - a) Bei allen Gebäuden dürfen keine Beschädigungen aus ungeschützten Metallen verwendet werden (z. B. Zink-, Kupferdeckungen), sondern nur solche mit organischen Beschichtungen.



MAIER LANDPLAN
Landschaftsarchitekt Michael Maier
Weinbergweg 9
97907 Haalbach
fon +49 9342 915582
info@maierlandplan.de

bernd müller architekt
schenkgasse 11.1
97828 marktheidenfeld
fon ++49 9391 918240
info@bma-mar.de
fon ++49 9391 918240
fax ++49 9391 918247

GEMEINDE HAFENLOHR
ORTSTEIL WINDHEIM
LANDKREIS MAIN - SPESSART

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "REITANLAGE" MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG UND VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

ROHABENTRÄGER: ROTH SVEN IM WENGERT 1 97840 HAFENLOHR - OT WINDHEIM

ARCHITEKT BERND MÜLLER, BAYAK 177523
LANDSCHAFTSARCHITEKT MICHAEL MAIER
GEMEINDE HAFENLOHR, VERTRETEN DURCH THORSTEN SCHWAB, 1. BÜRGERMEISTER
VORHABENSTRÄGER: SVEN ROTH

DATUM	2012-05-23	PLANNINHALT	LAGEPLAN
GEÄNDERT	2012-08-07, 2012-10-23	PROJEKT - NR.	2012 - 43
BEARBEITER	SIEGMANN / SCHWAB	DATEI - BLATT	ENT_1b-1b
MASSTAB	1:1000/1:2500/1:500/1:200		

Hafenlohr, den
Schwab Thorsten, 1. Bürgermeister (Siegel)