

**Gemeinde Sailauf**



**Bebauungsplan**

**„Sondergebiet für Pferdehaltung und Pferdezucht“**

**Textliche Festsetzungen**

Planverfasser:

Datum: 27.Oktober 2025



STADTPLANUNG ◦ ENERGIEBERATUNG  
Mühlstraße 43 ◦ 63741 Aschaffenburg  
Telefon 06021 411198  
E-Mail [p.matthiesen@planer-fm.de](mailto:p.matthiesen@planer-fm.de)

**Teil A Zeichnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)**

**SO** Sondergebiet Pferdehaltung und Pferdezucht (§ 11 BauNVO)

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 und 19 BauNVO)**

**WH** Wandhöhe (§ 18 BauNVO)



Bezugspunkt

**GRZ** Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

**3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**



Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

**4. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a und Abs. 6 BauGB)**



Flächen für die Landwirtschaft



Waldflächen

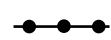
**5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**



Erhaltung Bäume (Lage aus Luftbild übertragen)

**6. Sonstiges**

**DN** Dachneigung (Art. 81 BayBO)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

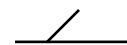
**Nutzungsschablone**

<b>SO</b>
<b>0,4</b>
<b>WH</b>
<b>8,0 m</b>
<b>DN</b>
<b>max. 20°</b>

Sondergebiet
Grundflächenzahl, hier 0,4
Wandhöhe, hier 8,0 m
Dachneigung, hier max 20°



vorhandene Gebäude



vorhandene Flurstücksgrenzen

2633

Flurstücksnummer, hier 2633



Höhenlinien

**12. Nachrichtliche Übernahmen****LSG**

Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Spessart“ LSG 00561.01 innerhalb des Naturparks Spessart



Biotop 5921-0115-017 (kartiert 12.10.1993)

**Teil B Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)**

Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)****1.1 Sondergebiet Pferdehaltung und Pferdezucht (§ 11 BauNVO)**

Im Sondergebiet sind zulässig:

Wohn- und Nebengebäude, Stallungen und Föhranlage; Garagen und Stellplätze sowie deren Zufahrten und sonstige der Eigenart des Gebiets dienende bauliche Anlagen. Des Weiteren: Die Haltung und Zucht von Pferden und Schweinen (jeweils maximal 8 Tiere), von Schafen, Ziegen und Rehen (jeweils maximal 20 Tiere) sowie von Kleintieren wie Hasen, Hühnern, Enten und Gänsen bzw. von Tieren entsprechender Größe (insgesamt maximal 50 Tiere).

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)****2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Die Wandhöhe darf 8,00 m über Oberkante Bezugspunkt nicht überschreiten.

**2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt.

**3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Im Sondergebiet sind außerhalb der Baugrenzen zulässig:

Eine offene Föhranlage, Stellplätze und deren Zufahrten sowie eingeschossige Nebengebäude und sonstige bauliche Anlagen bis zu einer Grundfläche von jeweils 10 m<sup>2</sup>.

**4. Flächen für die Landwirtschaft und Wald**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18a und Abs. 6 BauGB)

**4.1 Flächen für die Landwirtschaft**

Innerhalb der Flächen für die Landwirtschaft dürfen 3 Unterstellhallen für Tiere bis zu einer Größe von jeweils 70 m<sup>2</sup> sowie im Anschluss an das Sondergebiet eine offene Pferdeföhranlage errichtet werden. Darüber hinaus ist auch das Errichten von Futterkrippen und Wassertrögen zulässig.

**4.2 Waldflächen**

Innerhalb der Waldflächen sind bauliche Anlagen mit Ausnahme der Zufahrt zum Sondergebiet (Lage unverbindlich), Stellplätzen vor der Grundstückszufahrt (Lage unverbindlich) sowie der Einfriedung unzulässig. Der Baumbestand ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

**5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 sowie Abs. 1a und 6 BauGB)

- 5.1 Die im Plan dargestellten Bäume sind zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Dazu gehören ggf. auch Totholzanteile, soweit dem nicht die Verkehrssicherheit entgegensteht. Bei Planung, Baumaßnahmen und Unterhaltung sind Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren und die Schutzmaßnahmen zu beachten. Sie sind bei Abgang zu ersetzen.
- 5.2 Bei der Bepflanzung sind standortgerechte Pflanzen gemäß der Vorschlagsliste zu verwenden.

### 5.3 Gehölzarten/-sorten – Vorschlagslisten

#### **Laubbäume:**

Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
 Feldahorn (*Acer campestre*)  
 Bergahorn (*Acer pseudoplatanos*)  
 Birke (*Betula pendula*)  
 Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
 Baumhasel (*Corylus colurna*)  
 Rotbuche (*Fagus sylvatica*)  
 Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)  
 Vogelkirsche (*Prunus avium*)  
 Kirschen-Hochstamm (*Prunus avium/cerasus*)  
 Wildbirne (*Pyrus communis*)  
 Stieleiche (*Quercus robur*)  
 Traubeneiche (*Quercus petraea*)  
 Faulbaum (*Rhamnus Frangula*)  
 Kreuzdorn (*Rhamnus*)  
 Salweide (*Salix caprea*)  
 Winterlinde (*Tilia cordata* "Rancho")  
 Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)

#### **Sträucher:**

Weißer Hartriegel (*Cornus alba*)  
 Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
 Haselnuss (*Corylus avellana*)  
 Weißdorn (*Crataegus monogyna*)  
 Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
 Schlehdorn (*Prunus spinosa*)  
 Hundsrose (*Rosa canina*)  
 Ackerrose (*Rosa arvensis*)  
 Brombeere (*Rubus sectio Rubus*)  
 Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)  
 Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

#### **Obstbäume (Hochstamm):**

Malus spec. (Veredelte Apfelbäume)  
 Prunus spec. (Veredelte Pflaumen-,  
 Pfirsich- und Kirschbäume)  
 Pyrus spec. (Veredelte Birnenbäume)  
 Juglans spec. (Veredelte Walnussbäume)

Als Mindestqualitäten für die Gehölzpflanzungen werden festgesetzt:

Hochstämme, 2xv. Stammumfang 12-14 cm

Obstbäume, 2xv. Stammumfang 8-10cm

Heister, 2xv. 150-175

Sträucher, v. Str. 3-5 TR. 60-100cm

### 5.4 Verwendung des Niederschlagswassers

Alles im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.

Hierzu ist das Wasser in ein mindestens 50 m<sup>3</sup> großes Auffangbecken zu leiten. Diese Menge ist dauerhaft für die Löschwasserversorgung vorzuhalten. Das Löschwasserbecken ist mit einem Überlauf zu versehen. Das überlaufende Wasser kann als Brauchwasser, zur Gartenbewässerung oder als Tränke für die Tiere verwendet werden. Der Rest ist anschließend zu versickern.

### 5.5 Artenschutz - Vermeidungsmaßnahmen

#### **V1**

Gehölzrückschnitte außerhalb der Brutzeit

Die hinter der Lagerhalle an der Böschung zum Alten Kirchweg stehenden, jungen Bäume dürfen nur außerhalb der Brutzeit im gesetzlich zulässigen Rodungszeitraum vom 1.10. - 28.2. entfernt werden, um Verbotstatbestände für Gehölzbrüter zu vermeiden.

#### **V2**

Bauzeitenregelung: Bauaufnahme ab 1.10. und Fertigstellung von erschütterungsintensiven Arbeiten bis zum Beginn der folgenden Brut- und Nistzeit von Fledermäusen und Vögeln (1.3. des Folgejahres)

Damit erhebliche Störungen für in der Lagerhalle potenziell nistender Gebäudebrüter und Fledermäuse mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden können, sind die Bauarbeiten nach der Brutzeit ab dem 1.10. zu beginnen.

Damit während der sensiblen Nist- und Brutzeit von Fledermäusen und Vögeln keine verbotstatbeständigen Störwirkungen für quartierbeziehende Arten in der Lagerhalle eintreten, sind erschütterungsintensive Bauarbeiten über den Winter bis zum Beginn der folgenden Brut- und Nistzeit (1. März des Folgejahres) auszuführen.

Ab dem 1.03. des Folgejahres sind erschütterungsarme Arbeiten, wie beispielsweise der Innenausbau der geplanten Wohneinheit, möglich, da durch diese Arbeiten keine relevanten Störungen für betroffene Arten zu erwarten sind.

**V3** Vermeidung von Lichtstreuung in den angrenzenden Wald im Falle unvermeidbarer Arbeiten in der Dämmerungszeit

Zur Vermeidung von erheblichen Störungen von Fledermäusen in umliegenden Quartieren und während der nächtlichen Jagdzeit sind Bauarbeiten, die während der Dämmerungszeiten nicht vermeidbar sind, nur unter Einsatz von Lichtquellen ohne Streuwirkung umzusetzen, damit die umgebenen Waldbiotope (Jagdhabitats) möglichst unbeeinträchtigt bleiben (Vermeidung sog. „Lichtverschmutzung“ im Wald).

Die Maßnahme gilt ganzjährig, auch, wenn während des Winters eine Störung von Fledermäusen tierökologisch ausgeschlossen

**6. Auffüllungen und Abgrabungen**

Auffüllungen und Abgrabungen sind innerhalb des Sondergebietes nur bis maximal 2,0 m Höhe zulässig. Innerhalb der Flächen für die Landwirtschaft sind Auffüllungen und Abgrabungen nur für die Errichtung einer Pferdeführanlage zulässig. Ansonsten sind Auffüllungen und Abgrabungen unzulässig.

**Teil C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 BayBO)

**1. Dachneigung (Art. 81 BayBO)**

Die Dachneigung wird mit maximal 20° festgesetzt.

**2. Einfriedungen (Art. 81 BayBO)**

Es gelten folgende Höhenbegrenzungen:

Sondergebiet	2,00 m,
Waldflächen	1,50 m und
Landwirtschaftliche Flächen	1,40 m.

Die landwirtschaftlichen Flächen dürfen nur mit einem einfachen Weidezaun eingefriedet werden.

**Teil D Hinweise**

**1. Landesamt für Denkmalpflege (Art. 8 DSchG)**

1.1 Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

1.2 Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

1.3 Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind nach Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu übergeben.

## 2. **Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers**

Bei einer gezielten Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser über Anlagen sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NwFreiV) bzw. die hierzu erlassenen technischen Regeln zu beachten. Soweit die NwFreiV nicht greift, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Miltenberg zu beantragen.

## 3. **Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht kein Verdacht auf Schadstoff-belastungen des Bodens. Gefährdungen für die Nutzung und die Umwelt sind dennoch auszuschließen. Gegebenenfalls kontaminierter Erdaushub ist entsprechend der abfallrechtlichen Vorschriften zu entsorgen. Bei der Entsorgung von Erdaushub sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen vom Bauherrn eigenverantwortlich einzuhalten. Im Falle organoleptischer Auffälligkeiten sind die Kreisverwaltungsbehörde und das Wasserwirtschaftsamt unverzüglich zu verständigen.

## 4. **Bodenschutz**

4.1 Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern. Es sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.

4.2 Beim Erdaushub ist der wertvolle Mutterboden seitlich zu lagern und abschließend wieder als oberste Schicht einzubauen bzw. einer geeigneten Verwendung zuzuführen (Rekultivierung, Bodenverbesserung in der heimischen Landwirtschaft).

4.3 Bereits bei der Planung ist für einen möglichst geringen Bodeneingriff zu sorgen, um gemäß der abfallrechtlichen Zielhierarchie (§6 KrWG) Bodenaushub zunächst zu vermeiden bzw. wiederzuverwerten. Für überschüssiges Aushubmaterial und den jeweiligen Verwertungs- bzw. Entsorgungsweg sind die rechtlichen und technischen Anforderungen (§ 6 – 8 BBodSchV sowie DepV) maßgeblich und die Annahmekriterien eines Abnehmers zu berücksichtigen.

4.4 Zur Schonung der Ressourcen sind zur Befestigung des Untergrunds (z. B. Schottertragschicht, Stellplätze und Wege) vorrangig mineralische Ersatzbaustoffe zu verwenden. Hierbei ist zwingend die Ersatzbaustoffverordnung (EBV) zu beachten.

## 5. **Artenschutz beim Freimachen des Baugebietes (§ 44 BNatSchG)**

Die artenschutzrechtlichen Regelungen des § 44 BNatSchG gelten unabhängig vom BauGB.

## 6. **Landschaftsschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet des Bayerischen Spessart.

## 7. **Plangrundlage**

Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster „Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019“.

## Teil E **Rechtsgrundlagen**

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach

§ 9 **des Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634 durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),

der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176),

der **Bayerischen Bauordnung (BayBO)** vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) und der **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

### Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan „Sondergebiet für Pferdehaltung und Pferdezucht“ ist durch Beschluss des Gemeinderates vom 15.09.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt und am \_\_.\_\_.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom \_\_.\_\_.2025 bis einschließlich \_\_.\_\_.2025 statt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im selben Zeitraum am Verfahren beteiligt.

Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung in der Fassung vom \_\_.\_\_.2025 wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_.\_\_.2025 bis einschließlich \_\_.\_\_.2025 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung informiert und im gleichen Zeitraum gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Die Gemeinde Sailauf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom \_\_.\_\_.2025 den Bebauungsplan „Sondergebiet für Pferdehaltung und Pferdezucht“ nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Sailauf, \_\_.\_\_.2025

Michael Dümig  
Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:

Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_.\_\_.2025 mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom \_\_.\_\_.2025 identisch ist.

Gemeinde Sailauf, \_\_.\_\_.2025

Michael Dümig  
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Sondergebiet für Pferdehaltung und Pferdezucht“ wurde im Amtsblatt vom \_\_.\_\_.2025 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde 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 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Sailauf, \_\_.\_\_.2025

Michael Dümig  
Erster Bürgermeister