

FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

Nach § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Bauordnungsverordnung (BauNVO) und der Planzonenverordnung 1990 (PlanZV 90)

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB I. V. m. § 1 und § 11 BauNVO
SO Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO
Sondergebiet Sport- und Sportanlagen
Zweckbestimmung zur Nutzung:
Zulässig sind eine Sporthalle und ein Kleinspielfeld mit den erforderlichen Stellplätzen.
Für das Sondergebiet wird der Schutzanspruch eines Mischgebietes festgelegt.
Schalltechnischer Orientierungswert tags 60 dB, nachts 50/45 dB.
Sporthalle

SO		Art der baulichen Nutzung	
I	GRZ 0,6	Zahl d. Vollgesch.	Grundflächenzahl
a	SD, WD, PD, FD DN 0° - 7°	Bauweise	Dachform, Dachneigung

GRUNDFLÄCHENZAHL
Nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO I. V. m. § 17 und § 19 BauNVO
GRZ 0,6 Grundflächenzahl bis 0,6

ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE
I 1 Vollgeschoss

WANDHÖHE
Nach § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
Sporthalle:
Wandhöhe bis max. 11,00 m über der natürlichen Geländeoberfläche.
Funktionseinheiten -Jimmie, Eingangsbereich, WC-Anlagen, Vereins- und Gymnastikraum:
Wandhöhe max. 5,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche.

Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. Oberkante Attika.
Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind untergeordnete haustechnische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsrohre.

BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und § 23 BauNVO
a Abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO
Freistehendes Gebäude mit Gebäudelänge über 50 m.

Baugrenze
Die Fixrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzelzeichnung im Planstall anzuordnen.

VERKEHRSLÄCHEN
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN UND STELLPLÄTZE
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB I. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO
Flächen für Stellplätze

IMMISSIONSSCHUTZ - SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
NUTZUNGSZEITEN Die Nutzungszeiten der Sportanlagen werden für den regulären Trainingsbetrieb einschl. Parkverkehr auf 22.00 Uhr begrenzt.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN)
Nach § 9 Abs. 4 BauGB I. V. m. Art. 81 BayBO
DACHFORM UND DACHNEIGUNG
Als Dachform sind Sattel-, Wal-, Pult- und Flachdächer zulässig.
Dachneigung 0° - 7°

ABSTANDSFLÄCHEN
Die Abstandsflächen richten sich nach den Regelungen des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung mit Ausnahme des Art. 6 Abs. 5 Satz 3 der BayBO.

FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG - sAP
Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der Landschaftsarchitekten Trölsberg und Vogt vom 14. Oktober 2011 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität
- Baumunterstützung und ggf. spätere Baufeldbegrenzung zur Sicherung der Bäume:
Vor Beginn der späteren Baustätigkeit sind die Baumstützen auf Besitz durch Vögel oder Fledermäuse zu kontrollieren und die Bäume ggf. zur Vermeidung des Schädigens (von Nistplätzen) und Störens mit großzügigem Umfeld durch Bauzaun zu sichern.
- Baufeldfreimachung:
Abtrag des Bodens / der Grasnarbe ist nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig (§ 44 Abs. 1 BNatSchG, Tötungsverbot).

FREILÄCHENGESTALTUNG
Nach Art. 7 Abs. 1 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen des bebauten Grundstückes wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.
Einzelbäume geplant (Standort symbolische Darstellung)
Obstbäume vorhanden, erhalten bzw. Nachpflanzung

BAUMPFLANZUNG AUF DEN STELLPLATZFLÄCHEN
Auf den Flächen für den ruhenden Verkehr ist pro vier Stellplätze ein hochstämmiger Laubbäum zu pflanzen mit mind. 16-18 cm Stammumfang.

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
Flächen für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen:
1. Ca. 1.690 m² Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Anlage von Streuobstwiesen, Pflanzabstand der Bäume mind. 10 m.
Die Pflegehinweise der Unteren Naturschutzbehörde sind zu beachten und die Pflegemaßnahmen über einen Zeitraum von 25 Jahren entsprechend durchzuführen.
Eine anderweitige Nutzung, z.B. als Spiel- und Sportfläche ist nicht zulässig.
2. Ausgleichsfläche von 620 m² im Bereich der Aufzucht im Waldgebiet "Gäldenberg".
Anpflanzung von Stieleiche, Schwarzerle, Buche, Eiche, Gemeine Traubenkirsche.

BAUMPFLANZUNG IN DER NÄHE VON TELEKOMMUNIKATIONS- UND VERSORGNUNGSLEITUNGEN
Bei der Durchführung der Baumpflanzung ist darauf zu achten, dass die Bäume mind. in 2,5 m Abstand zu Telekommunikations- und Versorgungsleitungen gepflanzt werden.
Bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen erforderlich.

PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE HEIMISCHE BÄUME:
Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Eberesche (Sorbus aucuparia), Hainbuche (Carpinus betulus), Winterlinde (Tilia cordata), Traubeneiche (Quercus petraea), Stieleiche (Quercus pedunculata), Obstbäume.

PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE HEIMISCHE STRÄUCHER:
Hornveilchen (Cornus sanguinea), Pfaffenhütchen (Eucryonius europaeus), Heckenrose (Rosa canina), Schlehe (Prunus spinosa), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Salweide (Salix caprea).

BEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE KLETTERPFLANZEN:
Efeu (Hedera helix), Kriechbäuch (Polygonum aubertii), Blauregen (Wisteria sinensis), Hopfen (Humulus lupulus), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia Kletterhilfe), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia 'Engelmanii'), Kletterrosen, Spalierobst Apfel, Birne, Kirsche.

NADELGEHÖLZE
Nadelgehölze sind nicht standortgerecht. Ihr Anteil ist daher auf höchstens 20% zu beschränken.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Nach § 9 Abs. 6 BauGB
WASSERSCHUTZGEBIET
Der Planbereich befindet sich in der Zone III (weitere Schutzzone) des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für die öffentliche Wasserversorgung der Stadt Erlenbach a. Main. Die Wasserschutzgebietsverordnung des Landratsamtes Miltenberg vom 13.10.2003 ist zu beachten.
Abweichungen von der Schutzgebietsverordnung bedürfen einer Ausnahmegenehmigung.

ERRICHTUNG VON VERKEHRSLÄCHEN, ZUFÄHRTEN, PARKPLÄTZEN
Die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RISWag) sind einzuhalten.

BAULICHE ANLAGEN
Die Errichtung und Erweiterung von baulichen Anlagen sind ohne Ausnahme-genehmigung nur zulässig, sofern die Gründungssohle nicht tiefer als 2 m über dem höchsten Grundwasserstand liegt und Abwasser in eine dichte Sammelentwässerung eingeleitet wird.

VERSICKERUNG
Die Versickerung von Niederschlagswasser bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

HINWEISE

Planung:
Sporthalle und Beachvolleyball-Spielfeld

Ein- und Ausfahrt, Andienung
Ein- und Ausfahrt, Feuerwehrzufahrt
Feuerwehrturm

Breite in Meter (z.B. Straßenbreite).
Die Schmutzwässer sind der vorhandenen Kanalisation zuzuführen.
Gegen Rückstau sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

SCHMUTZWASSER

WEITERE HINWEISE

NIEDERSCHLAGSWASSER
Grundlage ist die Konzeption für die Entwässerung des Architekturbüros ads. Kleinheubach. Erlaubnisbescheid des Landratsamtes Miltenberg vom 07.01.2014 für das Einleiten des Niederschlagswassers der Dachflächen in das Grundwasser.
Pflasterfläche zur erosionsfreien Einleitung des Sickerwassers (Tosbecken)

DACHEINDECKUNG
Metalldeckungen, die das Dachwasser beispielsweise durch Korrosion belasten, sind nicht zugelassen.
Bei Versickerung von Niederschlagswasser dürfen die angeschlossenen Dachflächen nicht mit beschichtetem Kupfer, Zink oder Blei eingedeckt werden.

SCHALLIMMISSIONSSCHUTZ
Die Schallimmissionsprognose Sportanlagen des Büros Wölfel Beratende Ingenieure GmbH + Co.KG, 97204 Höchberg, vom 16.10.2013 ist zu beachten.

SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT
nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1.
Mischgebiet - MI -
tags 60 dB, nachts 50/45 dB
Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbeämtern, der höhere auf Verkehrsämtern bezogen.

BAHNLINE ASCHAFFENBURG - MILTENBERG
EMISSIONEN BAHNLINE
Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragsstellers, Bauherren, Grundstücksgegenwärtiger oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinträchtigung und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen (einschließlich dem digitalen Zukunft-CTM-FR), einschlagsartig hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 908 BGB sowie dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.

BAUANTRÄGE
Bauanträge aus dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind der DB Service Immobilien GmbH vorzulegen. Unter Berücksichtigung des § 4 Abs. 1 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) bleiben weitere Bedingungen und Auflagen vorbehalten.

VERSORGNUNGSLEITUNGEN
Werden im Zuge der Gebietssauweisung Bahnkreuzungen von Vor- und Entsorgungsleitungen notwendig, ist rechtzeitig ein entsprechender Antrag bei der DB Service Immobilien GmbH, NL München, Baustr. 12 in 80339 München zu stellen.

REGENERATIVE ENERGIE
Empfohlen werden die Beheizung und die Wasserversorgung der Gebäude mit regenerativer Energien (wie z.B. Solarenergie).

BODENFUNDE-DENKMALSCHUTZ
Nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz sind auftretende Funde von Bodendenkmälern unter der Aufsicht der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

BESTANDSANGABEN

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Bestandsnummern
- bestehendes Gebäude
- Bestehende Versorgungs- und Entsorgungsleitungen
- Abwasserkanal DN 300

Präambel:
Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1 § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 118 der Zehnten ZuständigkeitsanpassungsVO vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474), Bauordnungsverordnung -BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt durch § 3 Abs. 2 vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296) geändert und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1990 (GVBl. S. 796, BayRS 2029-1-I) in der derzeit geltenden Fassung hat der Stadtrat der Stadt Erlenbach a. Main diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

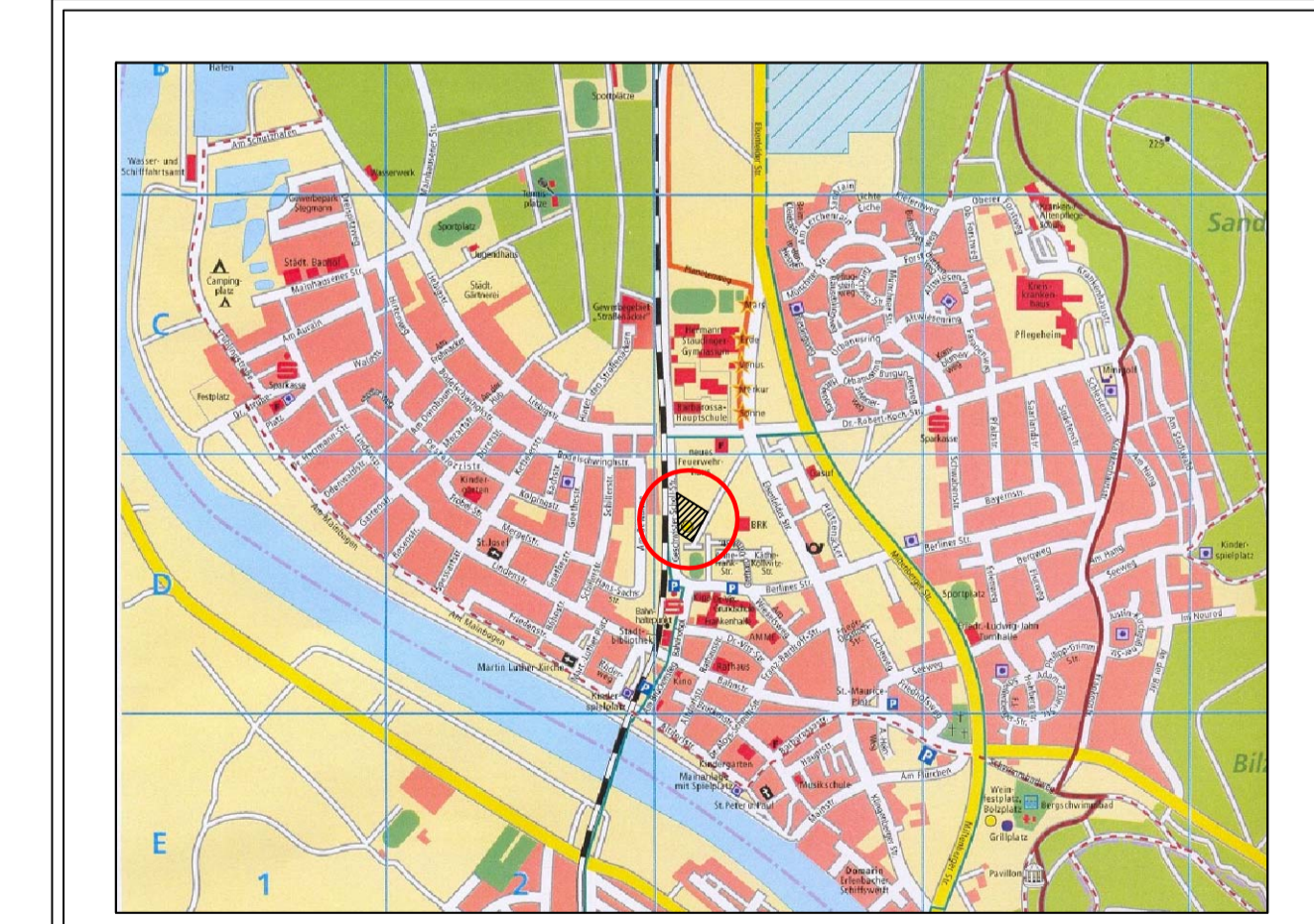
VERFAHRENSVERMERKE

- Die Stadt Erlenbach a. Main hat mit Beschluss des Stadtrates vom 30.06.2011 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB beschlossen.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.02.2013 hat in der Zeit vom 07.06.2013 bis 08.07.2013 stattgefunden.
- Die von der Bebauungsplanung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB am 28.05.2013 unterrichtet und zur Äußerung bis zum 08.07.2013 aufgefordert.
- Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.11.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.02.2014 bis 21.03.2014 beteiligt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.11.2013 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.02.2014 bis 21.03.2014 öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Erlenbach a. Main hat mit Beschluss des Stadtrates vom 22.10.2015 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.09.2015 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Stadt Erlenbach a. Main, den
Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:
Stadt Erlenbach a. Main, den
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.
Stadt Erlenbach a. Main, den
Erster Bürgermeister



STADT ERLENBACH A. MAIN LANDKREIS MILTENBERG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN nach § 12 BauGB MIT GRÜNORDNUNGSPLAN ÖSTLICH DER BAHNLINE - TV-SPORTGELÄNDE -

Ausgearbeitet:
Bauautor:
Dipl.-Ing. (FH) Christine Richter, Architektin
Dipl.-Ing. Wolfgang Schäffner, Architekt
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
Telefon: 09221424101 Fax: 09221420223
E-Mail: Schaeffner-Architekturbauro@t-online.de

Maßstab Datum Unterschrift
1:500 14.02.2013, 21.11.2013, 21.09.2015