

STADT ERLNBACH A. MAIN LANDKREIS MILTENBERG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN ÖSTLICH DER BAHNLINIE – TV - SPORTGELÄNDE

NACH § 12 BAUGESETZBUCH



BEGRÜNDUNG

Ausgearbeitet:

Bauatelier

Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin

Dipl. - Ing. Wolfgang Schäffner, Architekt

Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg

Telefon: 06021/424101 Fax: 06021/450323

E-Mail: Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de

Aschaffenburg, 21.09.2015

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
BEGRÜNDUNG	
I. Anlass und Aufstellungsverfahren	4
I.1 Anlass der Aufstellung	4
I.2 Aufstellungsverfahren	4
II. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	5
III. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	6
IV. Flächennutzungsplan und andere übergeordnete Planungsvorgaben	7
IV.1 Flächennutzungsplan	7
IV.2 Wasserschutzgebiet	7
IV.3 Lärmimmissionen	7
V. Städtebauliches Konzept	8
V.1 Entwurfsziele	8
V.2 Erschließung	8
V.3 Technische Infrastruktur	8
V.4 Grünflächen und naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen	9
VI. Planinhalte und Festsetzungen	9
A. Planungsrechtliche Festsetzungen	9
1. Art der baulichen Nutzung	9
2. Maß der baulichen Nutzung	10
3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	10
4. Verkehr	10
5. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze	10
6. Immissionsschutz	10
B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	11
C. Festsetzungen Grünordnung	11
1. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	11
2. Freiflächengestaltung	11
3. Bäume	11
4. Baumpflanzung auf den Stellplatzflächen	11
5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
6. Baumpflanzungen in der Nähe von Telekommunikations- und Versorgungsanlagen	13
7. Pflanzbeispiele für standortgerechte heimische Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen	13
8. Nadelgehölze	13
D. Nachrichtliche Übernahme	
Wasserschutzgebiet	13
E. Hinweise	14
VII. Schallimmissionsschutz	16
VIII. Vorhaben- und Erschließungsplan	17
IX. Durchführungsvertrag	18
X. Umweltbericht	19
XI. Förmlicher Verfahrensablauf	23

Anlagen

1. Beschluss zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
Auszug aus dem Protokoll über die öffentliche Sitzung des Stadtrates am 30.06.2011
2. Entwurf des Architekturbüros *ads* für den Neubau einer Vereinssporthalle vom 18.12.2012

Vorhaben- und Erschließungsplan:

Baueingabeplan des Architekturbüros *ads* vom 27. März 2013 mit Ergänzung der Entwässerung vom 18. September 2013

3. Grundriss Erdgeschoss und Schnitt B-B
4. Ansichten
5. Antrag auf Errichtung einer Grundstücksentwässerungsanlage und Berechnungen – Abwasser, Trinkwasser- und Löschwasserbedarf
6. Ausgleichsmaßnahme im Waldgebiet „Galgenberg“.

Anlagen, die im Rathaus der Stadt Erlenbach a. Main eingesehen werden können

7. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 14. Okt. 2011
8. Schallimmissionsprognose Sportanlagen
Wölfel Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG, 97204 Höchberg, vom 16. Okt. 2013

BEGRÜNDUNG

I. ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN DES BEBAUUNGSPLANES

I.1 Anlass der Aufstellung

Das Plangebiet liegt östlich der Bahnlinie Aschaffenburg – Miltenberg an der Geschwister-Scholl-Straße.

Der Turnverein Erlenbach a. Main 1905 e.V. plant den Neubau einer vereinseigenen Sporthalle auf einer Fläche nördlich des Schulsportgeländes der Dr.-Vits-Grundschule.

Die Regelung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des baulichen Vorhabens erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Der Aufstellungsbeschluss wird am 30.06.2011 vom Stadtrat gefasst. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Östlich der Bahnlinie – TV-Sportgelände“.

Auf Grund der objektbezogenen Planung wird ein „Vorhabenbezogener Bebauungsplan“ nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) als Rechtsgrundlage gewählt.

I.2 Aufstellungsverfahren

30.06.2011

Der Stadtrat fasst den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „Östlich der Bahnlinie – TV-Sportgelände“.

05.02.2013

Vorstellung des Bebauungsplanentwurfs im Bau- und Umweltausschuss.

28.02.2013

Der Stadtrat billigt die Entwurfsplanung.

07.06.2013 bis 08.07.2013

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

05.11.2013

Prüfung und Beratung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB im Bau- und Umweltausschuss.

20.11.2013

Prüfung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden durch den Stadtrat. Aus der Öffentlichkeit liegen keine Äußerungen vor.

Das weitere Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

21.02.2014 bis 21.03.2014

Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.

13.10.2015

Prüfung und Beratung der Stellungnahmen zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB im Bau- und Umweltausschuss.

22.10.2015

Beschlussfassung über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung und Satzungsbeschluss im Stadtrat.

II. ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

Der Neubau der vereinseigenen Sporthalle ist ein klar begrenztes Projekt. Das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bietet sich an, um eine kurzfristige Realisierung des Vorhabens zu ermöglichen.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Sondergebietes „Sport- und Spielanlagen“, um eine Sportanlage mit einer größeren baulichen Anlage und einem Kleinspielfeld mit den erforderlichen Stellplätzen sicherzustellen.

Die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft wird mit Regelungen zur Begrünung innerhalb des Plangebietes und mit Kompensationsmaßnahmen vorrangig innerhalb des Baugrundstückes ausgeglichen.

Unter Beachtung der Wasserschutzgebietsverordnung wird eine Konzeption für die Niederschlagswasserbeseitigung mit Versickerung angestrebt.

Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

III. LAGE DES PLANGEBIETES UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Planungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich östlich der Bahnlinie und wird im Westen begrenzt durch die Geschwister-Scholl-Straße. Im Südosten grenzen die Sportflächen der Dr.-Vits-Grundschule und im Osten und Nordosten unbebaute Wiesenflächen an.

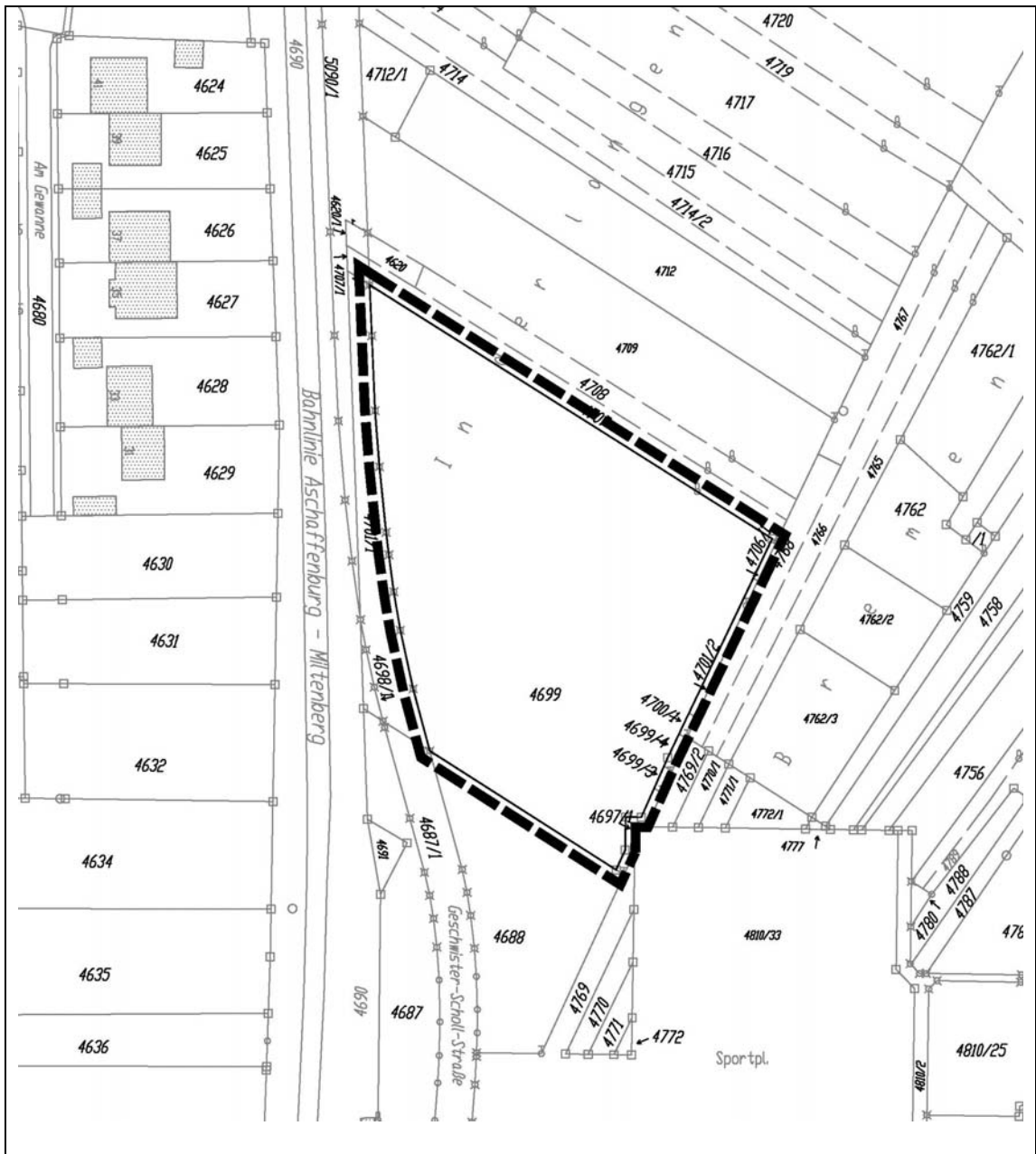


Abb. 1 Geltungsbereich (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück mit der Flurnummer 4699.

Die Gebietsgröße beträgt 5.930 m²

Die geplante Fläche für die Sportanlage ist Grünland, im mittleren Bereich befindet sich ein Bolzplatz und an der östlichen Grenze stehen zwei alte Hochstamm-Obstbäume.

IV. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND ANDERE ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN

IV.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Erlenbach a. Main aus dem Jahr 1978 stellt den Umgriff des Plangebietes als „Kerngebiet“ (MK) und „Fläche für den Gemeinbedarf“ dar.

Im Norden, Osten und Süden ist ebenso „Kerngebiet“ ausgewiesen und an die Bahnlinie im Westen grenzt „Allgemeines Wohngebiet“ an.

In dem Entwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgt nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Darstellung „Gemeinbedarfsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“.



Abb. 2 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

IV.2 Wasserschutzgebiet

Der Planungsbereich befindet sich in der Zone III (weitere Schutzzone) des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für die öffentliche Wasserversorgung der Stadt Erlenbach a. Main.

Es gilt derzeit die Wasserschutzgebietsverordnung des Landratsamtes Miltenberg vom 13.10.2003.

IV.3 Lärmimmissionen

Das Plangebiet liegt an der Bahnlinie Aschaffenburg – Miltenberg der Maintalbahn (DB RegioNetz, Westfrankenbahn).

3. Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung
In der Geschwister-Scholl-Straße liegt ein Mischwasserkanal DN 300.
Abwasseraufkommen (überschlägig): 1.120,00 m³/a, davon ca. 570,00 m³/a Niederschlagswasser.

Konzeption für die Entwässerung:

- Einleitung des Niederschlagswassers der östlichen und südlichen Dachflächen in die belebte Bodenzone im Osten des Grundstücks.
- Einleitung des Niederschlagswassers der westlichen Dachflächen in die öffentliche Kanalisation in der Geschwister-Scholl-Straße
- Einleitung des Schmutzwassers in die öffentliche Kanalisation in der Geschwister-Scholl-Straße
- Einleitung des eventuell anfallenden Löschwassers von der Feuerwehrumfahrt mit Löschwasser-Rückhaltung in die öffentliche Kanalisation in der Geschwister-Scholl-Straße
- Die Stellplätze sowie der Vorplatz des Eingangsbereiches werden Richtung Geschwister-Scholl-Straße entwässert.

Für die Versickerung des Dachflächenwassers über die belebte Bodenzone ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Der Antrag wurde mit Datum vom 18.09.2013 beim Landratsamt Miltenberg, Außenstelle Obernburg eingereicht. Mit Bescheid des Landratsamtes Miltenberg vom 07.01.2014 wird die beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis für das Einleiten des Niederschlagswassers der Dachflächen in das Grundwasser erteilt.

V.4 Grünflächen und naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen

Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild werden zum größten Teil innerhalb des Bebauungsplangebietes festgesetzt.

Außerdem wird dem Bebauungsplan eine Ausgleichsfläche im Bereich der Aufforstung im Waldgebiet „Galgenberg“ zugeordnet.

VI. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

Die Baueingabeplanung des Architekturbüros *ads*, Kleinheubach, vom 27. März 2013 mit der Ergänzung vom 18. September 2013 zu der Entwässerungsplanung liegt dem Bebauungsplanentwurf bezüglich Lage und Volumen der baulichen Anlage zugrunde.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 1 und § 11 BauNVO)

Das Baugebiet wird als Sonstiges Sondergebiet (SO) „Sport- und Spielanlagen“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind eine Sporthalle und ein Kleinspielfeld mit den erforderlichen Stellplätzen.

Für das Sondergebiet „Sport- und Spielanlagen“ wird der Schutzanspruch eines Mischgebietes zu Grunde gelegt.

Einzuhalten sind folgende Orientierungswerte:

tags 60 dB

nachts 50 dB bzw. 45 dB

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2 bis 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der maximalen Höhe der baulichen Anlage und der Begrenzung auf ein Vollgeschoss. Eine Festsetzung der Geschossflächenzahl ist nicht erforderlich.

2.1 Grundflächenzahl

Für das Baugebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,60 festgesetzt. Diese Begrenzung des Maßes der Überbauung ermöglicht großzügige Grünflächen um die bauliche Anlage und trägt wesentlich zu dessen Einbindung in die Landschaft bei.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit einem Vollgeschoss festgelegt.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

Für die Sporthalle wird eine Wandhöhe mit einem Höchstmaß von 11,00 m und für die untergeordneten Funktionseinheiten von 5,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche festgesetzt.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)

Der Bebauungsplan setzt für das Gebiet eine abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) fest.

In dem Sondergebiet ist bei abweichender Bauweise eine Gebäudelänge über 50 m zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenzen definiert.

4. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Über die Geschwister-Scholl-Straße ist die Erschließung gesichert.

Die Querschnittsbreite beträgt 6,00 m Fahrbahn und 1,80 m Gehweg.

5. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze sind in der Fläche für Sport- und Spielanlagen nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen zulässig.

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Erlenbach a. Main in der jeweils gültigen Fassung.

6. Immissionsschutz – Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zum Schutz vor Lärmimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden aufgrund der Schallimmissionsprognose „Sportanlagen“ des Büros Wölfel Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG Vorkehrungen getroffen.

Die Nutzungszeiten der Sportanlagen werden für den regulären Trainingsbetrieb einschließlich Parkverkehr auf 22.00 Uhr begrenzt.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

1. Dachform und Dachneigung

Als Dachform sind Pult-, Sattel-, Walm- und Flachdächer zulässig mit einer Dachneigung von 0° - 7°.

2. Abstandflächen

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

C. FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNG

1. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP –

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der Landschaftsarchitekten Trölenberg und Vogt vom 14. Okt. 2011 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Untersuchung hat ergeben, dass kein Vorkommen geschützter, gefährdeter oder bedeutsamer Pflanzen- und Tierarten für das Gebiet nachgewiesen wurde.

Um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern, sind folgende Vorkehrungen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität zu berücksichtigen:

- Baumuntersuchung und gegebenenfalls spätere Baufeldbegrenzung zur Sicherung der Bäume:
Vor Beginn der späteren Bautätigkeit sind die Baumhöhlen auf Besatz 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:
Der Abtrag des Bodens/der Grasnarbe ist nur außerhalb der Sommer-Aktivitätsphase der Zauneidechse zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig, damit es nicht zu Tötungen von Einzelexemplaren kommen kann (Tötungsverbot des § 44 Abs. 1 BNatSchG).

2. Freiflächengestaltung

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.

3. Bäume

Die Standorte für die geplante Anpflanzung von Einzelbäumen sind symbolisch dargestellt.

Die bestehenden Obstbäume sind zu erhalten.

4. Baumpflanzung auf den Stellplatzflächen

Auf den Flächen für den ruhenden Verkehr ist pro vier Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen mit mind. 16 – 18 cm Stammumfang.

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Bei dem Plangebiet handelt es sich um mesophiles Grünland. Die vom geplanten Eingriff betroffene Fläche wird der Kategorie II – Gebiete mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild – zugeordnet.

Eingriffsbilanz:

Gebäude	2.044 m ²
versiegelte Fläche - Pflaster	133 m ²
- Asphalt	<u>711 m²</u>
	2.888 m ²

Der Versiegelungsgrad durch die bauliche Anlage und die Pflaster- und Asphaltflächen (2.888 m²) ergibt bei einer Grundstücksgröße von 5.930 m² die Eingriffsschwere Typ A (GRZ > 0,35).

Für den vorliegenden Planungsfall wird der Kompensationsfaktor 0,8 bestimmt. Der erforderliche Kompensationsaufwand wurde verringert von 1,0 auf 0,8 aufgrund der geplanten Maßnahme der Versickerung über die belebte Bodenzone für einen Teil der Dachflächen.

Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsfläche:

$$2.888 \text{ m}^2 \times 0,8 = 2.310 \text{ m}^2$$

Die erforderliche Größe der Ausgleichsfläche beträgt 2.310 m².

Von dem Baugrundstück bleiben die nördliche und östliche Dreiecksfläche unbebaut. Auf diesen beiden Flächen - 665 m² und 1.025 m² - wird eine Streuobstwiese angelegt. Der Pflanzabstand der Bäume hat mindestens 10 m zu betragen. Somit werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1.690 m² nachgewiesen.

Das Defizit von 620 m² wird im Bereich der Aufforstung im Waldgebiet „Galgenberg“ dem Bebauungsplan als Ausgleichsfläche zugeordnet und festgesetzt. Nach dem Räumen des bisherigen Waldbestandes (Kiefer mit Buche und Fichte) werden dort Stieleichen, Schwarzerlen, Baumhasel und Gemeine Traubenkirsche angepflanzt.

Folgende Pflegemaßnahmen sind für die Streuobstwiese zu beachten:

- Die Grasflächen unter den Obstbäumen sind als magere, schütterere Wiese auszubilden.
- Die Streuobstwiese darf nicht gedüngt und mit Pflanzenschutzmitteln behandelt werden. Die Herstellung einer Baumscheibe mit organischer Düngung der Bäume wird allerdings für erforderlich gehalten, um die Wuchsbedingungen zu verbessern. Es ist eine mindestens einmalige Mahd mit Entfernung des Mähgutes von der Fläche erforderlich.
- Die Obstbäume sind als Hochstämme zu pflanzen, vorzusehen sind ein Drahtschutz für den Wurzelraum (Wühlmauskorb) und ein Stammschutz sowie das regelmäßige Wässern.
- Über einen Zeitraum von 25 Jahren ist die Streuobstwiese durch sachkundige Pflege und fachgerechten Schnitt zu betreuen. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.
- Eine anderweitige Nutzung, z.B. als Spiel- und Sportfläche, ist nicht zulässig.

6. Baumpflanzungen in der Nähe von Telekommunikations- und Versorgungsanlagen

Bei der Durchführung der Baumpflanzung ist darauf zu achten, dass die Bäume mind. in 2,5 m Abstand zu Telekommunikations- und Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen erforderlich.

7. Pflanzbeispiele für standortgerechte heimische Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen

8. Nadelgehölze

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

D. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME – WASSERSCHUTZGEBIET

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 derzeit gültige Wasserschutzgebietsverordnung des Landratsamtes Miltenberg vom 13.10.2003 ist bei sämtlichen Maßnahmen zu beachten.

Das Landratsamt Miltenberg kann von den Verboten der Verordnung Ausnahmen zulassen.

Bei einer künftigen Aktualisierung der Verordnung ist eine Anpassung des Bebauungsplanes vorzunehmen, bzw. sind die dann geltenden Forderungen zu beachten.

Errichtung von Verkehrsflächen, Zufahrten, Parkplätzen

Die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag) 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 von Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Bei der Beurteilung der Versickerung ist das ATV-DVWK-Merkblatt M153 zugrunde zu legen.

E. HINWEISE

1. Planung

Dargestellt sind das Sporthallengebäude und das Beachvolleyball-Spielfeld nach der Baueingabeplanung des Architekturbüros *ads* vom 27. März 2013 und der Ergänzung zu der Entwässerungsplanung vom 18. September 2013.

2. Ein- und Ausfahrten

Die Bereiche der Ein- und Ausfahrten für die Feuerwehr und die Andienung im Haupteingangsbereich sind gekennzeichnet.

3. Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Zur Weiterführung des bestehenden Geh- und Radweges ist eine Fläche an der südöstlichen Grundstücksgrenze vorgesehen.

4. Breite in Metern

Die bestehende Aufteilung der Verkehrsfläche der Geschwister-Scholl-Straße ist in der Planzeichnung eingetragen.

5. Schmutzwasser

Die Schmutzwässer sind der vorhandenen Kanalisation zuzuführen. Gegen Rückstau sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

6. Niederschlagswasser

Grundlage ist die Konzeption für die Entwässerung des Architekturbüros *ads*, Kleinhuebach.

Mit Bescheid des Landratsamtes Miltenberg vom 07.01.2014 wird die beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis für das Einleiten des auf den Dachflächen der vereinseitigen Turnhalle mit Nebengebäude anfallenden Niederschlagswassers innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes der Stadt Erlenbach in das Grundwasser unter Auflagen und Bedingungen erteilt.

7. Pflasterfläche (Tosbecken)

Zur erosionsfreien Einleitung des Sickerwassers in die Rasenflächen werden kleine Pflasterflächen hergestellt.

8. Dacheindeckung

Metalldeckungen, die das Dachwasser bspw. durch Korrosion belasten, sind nicht zugelassen.

Bei Versickerung von Niederschlagswasser dürfen die angeschlossenen Dachflächen nicht mit unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei eingedeckt werden.

9. Schallimmissionsschutz

Die Schallimmissionsschutzprognose Sportanlagen des Büros Wölfel Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG, 92704 Höchberg, vom 16.10.2013 ist zu beachten.

10. Bahnlinie Aschaffenburg – Miltenberg

Emissionen Bahnlinie

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterungen, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussung und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen (einschließlich dem digitalen Zugfunk – GSM-R), entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.

11. Regenerative Energie / Solarenergie

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

12. Bodenfunde – Denkmalschutz

Nach Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG sind auftretende Funde von Bodendenkmälern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

VII. SCHALLIMMISSIONSSCHUTZ

Der Betrieb von Sportanlagen und Parkplätzen ist mit Geräuschemissionen verbunden. In der Schallimmissionsprognose „Sportanlagen“ des Büros Wölfel Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG, 97204 Höchberg, vom 16.10.2013 wurden die zu erwartenden Geräuschimmissionen auf die benachbarten schutzbedürftigen Gebiete ermittelt und auf Basis der maßgebenden Richtlinien bewertet.

Ergebnis der flächenhaften Berechnungen der Beurteilungspegel während der Ruhezeiten:

Nutzungen werktags, Ruhezeit 20.00 Uhr bis 22.00 Uhr (in Klammern nachts):

	Beurteilungspegel	Immissionsrichtwert 18. BImSchV
WA-Gebiet West	42 (44)	50 (40)
MI/MK-Gebiet Nord	47 (50)	55 (45)

Nutzungen sonntags, Ruhezeit 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr

WA-Gebiet West	49	50
MI/MK-Gebiet Nord	61	55

Bewertung und Maßnahmen zum Schallschutz:

Die den Prognoseberechnungen zu Grunde gelegten Nutzungen der Sportanlagen

- Trainingsbetrieb in der Halle und auf dem Beachvolleyballfeld werktags bis 22.00 Uhr
- Mannschaftsspiele mit Zuschauerbeteiligung (Handball/Volleyball) in der Halle sonntags tagsüber einschließlich Ruhezeit 13.00 bis 15.00 Uhr

führen an den nächst gelegenen Wohngebäuden des benachbarten WA-Gebietes nicht zu unzulässigen Schallimmissionen. Der maßgebende Immissionsrichtwert der 18. BImSchV wird an den zu schützenden Nutzungen eingehalten.

Am geplanten MI- bzw. MK-Gebiet wird der Richtwert bei den werktäglichen Nutzungen ebenfalls eingehalten. Bei Wettbewerbsspielen in der Sporthalle an Sonntagen können während der Ruhezeit im Nahbereich der Halle Überschreitungen auftreten.

Sofern die geplante Bebauung nicht einen Abstand von ca. 20 m zur Grenze des Plangebietes einhält, sind beim Spielbetrieb in der Halle während der Ruhezeit die Fenster der Nord- und Ostfassade geschlossen zu halten. Der Betrieb außerhalb der Ruhezeit ist auf Grund der geringeren Nutzungsintensität und des höheren Richtwertes unkritisch.

Ein möglicher Parkverkehr nach 22.00 Uhr (bei Trainingsbetrieb bis 22.00 Uhr) führt an den benachbarten zu schützenden Nutzungen zu Überschreitungen des maßgebenden Immissionsrichtwertes. Am geplanten MI/MK-Gebiet können im Nahbereich der Stellplätze auch die zulässigen Spitzenpegel überschritten werden.

Um den Parkverkehr während der Nacht zu vermeiden, sollten die Nutzungszeiten der Sportanlagen für den regulären Trainingsbetrieb auf 21.30 Uhr begrenzt werden.

Der Hallenbelegungsplan zeigt Trainingszeiten bis 21.30 Uhr.

In den Bebauungsplan wird nach Stadtratsbeschluss vom 22.10.2015 die Festsetzung zur Begrenzung der Nutzungszeiten der Sportanlagen für den regulären Trainingsbetrieb einschließlich Parkverkehr auf 22.00 Uhr aufgenommen.

VIII. VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

Die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes enthält Festsetzungen nach § 9 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung und der Planzeichenverordnung. Dargestellt sind das geplante hochbauliche Projekt durch Anordnung, Grundfläche des Baukörpers, Bauvolumen und die Verkehrserschließung.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist in der Form des Projektplanes erstellt. Grundlage ist die Baueingabeplanung des Architekturbüros *ads* vom 27. März 2013 mit den Berechnungen des Trinkwasser- und Löschwasserbedarfs und des Abwasseraufkommens und die Ergänzung zu der Entwässerung vom 18. September 2013. Dargestellt sind die baulichen Anlagen, die Außenanlagen, die versiegelten Flächen, die Erschließungsanlagen und die Entwässerungsleitungen.

Die Grundstücksanschlüsse für Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation sowie der Anschluss für das Abwasser an den städtischen Mischwasserkanal liegen annähernd in der Mitte des Hauptbaukörpers.

1. Trinkwasser, Löschwasser

Trinkwasser wird über das vorhandene Leitungssystem der Stadt Erlenbach a. Main bereitgestellt. Erforderlich ist eine neue Anschlussleitung von der Berliner Straße in die Geschwister-Scholl-Straße.

Gesamt-Trinkwasserbedarf:	546,67 m ³ /a
Löschwasserbedarf:	96,00 m ³ /h (26,70 l/s)

2. Abwasserbeseitigung, Schmutzwasser und Niederschlagswasser

Gesamt-Abwasseraufkommen:	78,76 l/s,
davon durch Niederschlag:	74,64 l/s.

Schmutzwasser:

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers durch WC-Anlagen, Handwaschbecken, Urinale und Bodenabläufe erfolgt über den geplanten Kanal DN 300 von einem neuen Reinigungsschacht DN 1000 auf dem Grundstück zum öffentlichen Kanal DN 300 in der Geschwister-Scholl-Straße.

Niederschlagswasser:

Das Niederschlagswasser der Dachflächen der Turnhalle wird zur Hälfte der Versickerungsfläche der belebten Bodenzone zugeführt und zur Hälfte in die öffentliche Kanalisation in der Geschwister-Scholl-Straße eingeleitet. Die Versickerungsfläche beträgt ca. 1.065 m². Die Dachflächen, die über die Versickerungsfläche entwässert werden, haben insgesamt eine Fläche von ca. 1.019 m². Die Dachflächen, die über die Kanalisation entwässert werden, haben insgesamt eine Fläche von ca. 1.017 m². Die Stellplätze sowie der Vorplatz des Eingangsbereiches werden mit einem Gefälle Richtung Straße ausgeführt, das anfallende Wasser wird der öffentlichen Straße zugeführt.

Für die Versickerung über die belebte Bodenzone wurde mit Datum vom 18.09.2013 der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Miltenberg gestellt. Mit Bescheid des Landratsamtes Miltenberg vom 07.01.2014 wird die beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis für das Einleiten des Niederschlagswassers der Dachflächen in das Grundwasser erteilt.

Löschwasser:

Die Feuerwehrumfahrt wird als versiegelte Fläche (ca. 609 m²) mit Randaufkantungen (Randsteine) ausgeführt. Evtl. anfallendes Löschwasser wird so über sechs Gullys 40 x 40 cm der öffentlichen Kanalisation mit Rückhaltung zugeführt. Das in diesem Bereich anfallende Regenwasser wird somit auch der öffentlichen Kanalisation zugeführt.

3. Energie- und Wärmeversorgung

Der Neubau der Turnhalle benötigt einen neuen Anschluss von der Trafostation am Bahnhof.

Für die Heizungsanlage mit einer Gastherme ist eine Stichleitung vom benachbarten Kindergarten notwendig.

IX. DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

Der Durchführungsvertrag vom 01.07.2014 zwischen der Stadt Erlenbach a. Main und dem Turnverein Erlenbach 1905 e.V. mit den Erschließungs- und Durchführungspflichten des Vorhabenträgers ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

X. UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der Turnverein Erlenbach a. Main 1905 e.V. plant den Neubau einer vereinseigenen Sporthalle auf einer Fläche nördlich des Schulsportgeländes der Dr.-Vits-Grundschule.

Der Planungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich östlich der Bahnlinie und wird im Westen begrenzt durch die Geschwister-Scholl-Straße. Im Südosten grenzen die Sportflächen der Dr.-Vits-Grundschule und im Osten und Nordosten unbebaute Wiesenflächen an.

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück mit der Flurnummer 4699.
Die Gebietsgröße beträgt 5.930 m².

Die geplante Fläche für die Sportanlage ist Grünland, im mittleren Bereich befindet sich ein Bolzplatz und an der östlichen Grenze stehen zwei alte Hochstamm-Obstbäume.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes „Sport- und Spielanlagen“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO, um eine Sportanlage mit einer größeren baulichen Anlage und einem Kleinspielfeld mit den erforderlichen Stellplätzen sicherzustellen.

Notwendige Kompensationsmaßnahmen werden zum größten Teil im Plangebiet durchgeführt.

1.2 Berücksichtigung umweltrelevanter Ziele aus vorliegenden Fachgesetzen und Fachplanungen

In dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (1978) der Stadt Erlenbach a. Main ist das Plangebiet als „Kerngebiet“ (MK) und „Fläche für den Gemeinbedarf“ dargestellt.

In dem Entwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgt nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Darstellung „Gemeinbedarfsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“.

Der Planungsbereich befindet sich in der Zone III (weitere Schutzzone) des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für die öffentliche Wasserversorgung der Stadt Erlenbach a. Main.

Die Bewertung der Lärmimmissionen erfolgt auf Grundlage der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und der Sportanlagenlärmschutzverordnung, 18. BImSchV sowie einer Schallimmissionsprognose.

Die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft werden mit Regelungen zur Begrünung innerhalb des Plangebietes und mit Kompensationsmaßnahmen sowohl innerhalb als auch außerhalb des Baugrundstückes ausgeglichen.

2. Auswirkungsprognose Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Umweltmerkmale und derzeitiger Umweltzustand

Bei dem Gebiet handelt es sich um mesophiles Grünland mit mageren Anklängen, im mittleren Bereich liegt ein Bolzplatz und am östlichen Rand befinden sich zwei alte Hochstamm-Obstbäume.

Im Vergleich zur heutigen Nutzung des Gebietes treten durch das Vorhaben einzelne Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes auf.

a. Schutzgut Mensch

Das Gebiet ist durch Lärmimmissionen der angrenzenden Bahnlinie im Westen vorbelastet.

Die infolge der Nutzungen der geplanten Vereinssportanlagen zu erwartenden Geräuschimmissionen im bestehenden WA – Gebiet (Allgemeines Wohngebiet) und im geplanten M – Gebiet (gemischte Bauflächen) stellen geringe Beeinträchtigungen in sehr eng begrenzten Zeiträumen dar.

b. Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Vorkommen geschützter, gefährdeter oder bedeutsamer Pflanzen- und Tierarten sind für das Gebiet nicht nachgewiesen.

Die Untersuchungen im Rahmen der „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ haben ergeben, dass eine Baumuntersuchung und gegebenenfalls Baufeldbegrenzung zur Sicherung der Bäume als Vorkehrungen zur Vermeidung durchzuführen sind, um Gefährdungen von Vogelarten oder Fledermäusen zu vermeiden oder zu mindern.

Bei der Baufeldfreimachung ist zu beachten, dass der Abtrag des Bodens/der Grasnarbe nur außerhalb der Sommer-Aktivitätsphase der Zauneidechse zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig ist, damit es nicht zu Tötungen von Einzelexemplaren kommen kann (Tötungsverbot des § 44 Abs. 1 BNatSchG).

c. Schutzgut Boden und Wasser

Durch die Anlage von Sporthalle, Stellplätzen, Feuerwehrumfahrt und Zugang werden ca. 45 % der Grundstücksfläche versiegelt und der Versickerung entzogen.

Mit den Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung und den Richtlinien zum Ausbau von Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) werden Bodenkontaminationen vermieden und eine Verschmutzung des Grundwassers verhindert.

d. Schutzgut Klima und Luft

Es handelt sich nicht um eine klimawirksame Freifläche.
Zusätzliche lufthygienische Belastungen entstehen durch das Vorhaben nicht.

e. Schutzgut Landschaftsbild

Das Schutzgebiet Landschaftsbild ist insofern betroffen, dass mit der Bebauung eine Freifläche verloren geht. Das Gebiet befindet sich jedoch im Zusammenhang bebauter städtischer Flächen und grenzt an die Bahnlinie. Landschaftstypische Elemente werden nicht berührt.

f. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Planungsgebiet sind keine Bau- und Kulturdenkmale oder archäologischen Denkmale bekannt.

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Mit der Realisierung der vorgesehenen Bebauung tritt aufgrund der Flächenversiegelung eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasser ein. Ein Ausgleich der Beeinträchtigungen erfolgt zum größten Teil im Plangebiet selbst sowie außerhalb des Gebietes.

Die weitere Entwicklung ohne Durchführung der Planung würde am heutigen Umweltzustand voraussichtlich wenig ändern.

3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

3.1 Vermeidung

Schutzgut Boden und Wasser:

- Festsetzung der Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung und des Straßenausbaus (Feuerwehrumfahrt, Stellplätze) nach RiStWag zur Vermeidung von Bodenkontaminationen und Grundwasserverunreinigungen.
- Konzeption für die Niederschlagswasserbeseitigung, die eine teilweise Versickerung des Dachflächenwassers über die belebte Bodenzone beinhaltet.

Schutzgut Pflanzen und Tiere:

- Mit der Baumuntersuchung und ggf. späteren Baufeldbegrenzung werden Schädigungen und Störungen von Vogelarten und Fledermäusen vermieden.
- Der Abtrag des Bodens/der Grasnarbe ist nur außerhalb der Sommer-Aktivitätsphase der Zauneidechse zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig, damit es nicht zu Tötungen von Einzelexemplaren kommen kann (Tötungsverbot des § 44 Abs. 1 BNatSchG).

Schutzgut Mensch:

- Begrenzung des Trainingsbetriebes einschließlich Parkverkehr auf 22.00 Uhr, um die Lärmbelastung aus dem geplanten Sondergebiet für das angrenzende WA-Gebiet und geplante M-Gebiet zu mindern.

3.2 Ausgleichsmaßnahmen

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird im Zuge der Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen. Mit der Festsetzung und der Anlage einer ca. 1.690 m² großen Streuobstwiese auf dem Baugrundstück und einer Aufforstung im Waldgebiet „Galgenberg“ mit einer Fläche von 620 m² ist der Ausgleichsbedarf erbracht.

4. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die beplante Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Kerngebiet und Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Sie weist nur geringe naturräumliche Qualitäten auf, ist erschlossen und steht in Verbindung mit der Innenstadt und bestehenden Einrichtungen für den Gemeinbedarf. Standortalternativen wurden nicht diskutiert.

5. Zusätzliche Angaben

5.1 Methodik

Die Erhebung der Grundlagen sowie die Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange wurde wie folgt vorgenommen:

- Örtliche Bestandsaufnahmen
- Überprüfung von vorliegenden Planungen
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
- Ermittlung des Ausgleichsbedarfs nach dem „Leitfaden“
- Schallimmissionsschutzprognose

5.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Das Monitoringkonzept i.S.d. § 4c BauGB wird im Zuständigkeitsbereich der Stadt Erlenbach a. Main als Träger der Planungshoheit erarbeitet. Danach überwacht die Stadt die erheblichen und insbesondere unvorhergesehenen Auswirkungen der Planung in der Durchführungsphase, um ggf. frühzeitig geeignete Abhilfemaßnahmen zu schaffen.

6. Zusammenfassung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat das Ziel, die Errichtung einer vereinseigenen Sporthalle und ein Kleinspielfeld sowie die erforderlichen Stellplätze zu ermöglichen.

Die umweltrelevanten Auswirkungen der vorliegenden Planung betreffen vor allem die Schutzgüter Boden und Wasser.

Minderungen der Eingriffsschwere erfolgen durch Festsetzungen im Bebauungsplan und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes.

XI. FÖRMLICHER VERFAHRENSABLAUF

Verfahrensschritt

Datum/Zeitraum

Stadtrat:

Beschluss zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauBG für den Neubau einer vereinseigenen Turnhalle des TV Erlenbach. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Östlich der Bahnlinie – TV-Sportgelände“

30.06.2011

Bau- und Umweltausschuss:

Vorstellung des Planentwurfes in der Fassung vom 29.01.2013.

05.02.2013

Stadtrat:

Billigung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 14.02.2013.

28.02.2013

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

07.06.2013
- 08.07.2013

Bau- und Umweltausschuss

Prüfung und Beratung über die Stellungnahme der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

05.11.2013

Stadtrat

Prüfung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen (Abwägung), Beschluss zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden

20.11.2013

Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

21.02.2014
- 21.03.2014

Bau- und Umweltausschuss

Bericht über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden

13.10.2015

Stadtrat

Abwägungs- und Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan vom 21.09.2015.

22.10.2015

Ausgearbeitet:

Anerkannt:

Bauatelier

Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin
Dipl. - Ing. Wolfgang Schäffner, Architekt
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
Telefon: 06021/424101 Fax: 06021/450323
E-Mail: Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de

Erster Bürgermeister der Stadt Erlenbach a. Main

Aschaffenburg, 14.02.2013
ergänzt, 06.05.2013
ergänzt, 21.11.2013
ergänzt, 21.09.2015
ergänzt, 22.10.2015

Erlenbach a. Main,

STADT ERLENBACH A. MAIN

Auszug aus dem Protokoll über die öffentliche Sitzung des Stadtrates am 30.06.2011

9.1. Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

Bereits im Jahr 2008 wurde auf deren Antrag vom 24.7.2008 dem Turnverein Erlenbach a. Main 1905 e.V. Förderung und Unterstützung beim Neubau einer vereinseigenen Turnhalle auf dem danach festgelegten Bereich nördlich des Schulsportgeländes der Dr.-Vits-Schule signalisiert, unter anderem auch im Hinblick auf die schnellstmögliche Aufstellung eines vorhaben bezogenen Bebauungsplans (B-Plan).

Nachdem nunmehr das bestehende TV-Gelände mit Turnhalle, Spielfeld und Parkplatz an die Fa. S&P in Erlangen verkauft wurde, ist jetzt auch die Umsetzung der Planung für den künftigen TV-Turnhallenneubau zeitnah erforderlich und als erster Schritt die Planaufstellung zu beschließen.

Gleichzeitig mit dem Beschluss zur Aufstellung kann auch bereits eine Namensgebung für den B-Plan erfolgen.

Rechtslage:

§§ 1, 2 und 12 BauGB

Beschlussempfehlung:

Gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 12 BauGB wird für den Bereich nördlich des Schulsportgeländes der Dr.-Vits-Schule die Aufstellung eines vorhaben bezogenen Bebauungsplans für den Neubau einer vereinseigenen Turnhalle des TV Erlenbach beschlossen. Der Planungsbereich umfasst die Grundstücke östlich der Geschwister-Scholl-Straße in der Gemarkung Erlenbach, Flur-Nrn. 4697, 4699, 4699/2, 4700, 4701, 4706, 4707, 4708 und 4620.

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „...“.

Beschluss:

Gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 12 BauGB wird für den Bereich nördlich des Schulsportgeländes der Dr.-Vits-Schule die Aufstellung eines vorhaben bezogenen Bebauungsplans für den Neubau einer vereinseigenen Turnhalle des TV Erlenbach beschlossen. Der Planungsbereich umfasst die Grundstücke östlich der Geschwister-Scholl-Straße in der Gemarkung Erlenbach, Flur-Nrn. 4697, 4699, 4699/2, 4700, 4701, 4706, 4707, 4708 und 4620.

Abstimmung: 23:0

Beschluss:

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Östlich der Bahnlinie TV-Sportgelände“.

Abstimmung: 19:4

Legende

Grundstücksfläche:
 Flurstücke 4697, 4699, 4699/2,
 ca. 6120 m²
 BGF Gebäude ca. 1891 m²
 (GRZ 0,33)

versiegelte Fläche
 (Pflaster; ca. 170 m²; 3%)

versiegelte Fläche
 (Asphalt; ca. 348 m²; 6%)

Rasenfläche
 (ca. 2684 m²; 44%)

Rasengittersteine
 (nicht versiegelte Fläche;
 ca. 582 m²; 9%)

Sandplatz
 (nicht versiegelte Fläche;
 ca. 337 m²; 5%)

P25 Parkplätze / Nr.

PB1 Parkplätze Behinderte / Nr.

Straße Haupteinfahrt

Stellplatznachweis:
 Laut Stellplatzsatzung der Stadt Erlenbach a. Main vom 1.04.2008 sind unter Punkt 5.3 für Turn- und Sporthallen ohne Besucherparkplätze je 50 m² Stellplatz gefordert.
 Hallenfläche = 1104,36 m² / 50 m² = 22 Stellplätze
 Nachweise auf dem Grundstück sind 25 Stellplätze sowie 2 Behinderten-Stellplätze.
 Stellplatznachweis somit erbracht.



Neubau einer Vereinsporthalle
 bauherrin
 Geschwister-Scholl-Strasse
 63096 Erlenbach

Pl.-Nr.:
 baupl. 63096 Erlenbach

Turnverein Erlenbach 1905 e.V.
 Stellung
 63096 Erlenbach

Entwurf 8
 Lageplan / Liegenschaften

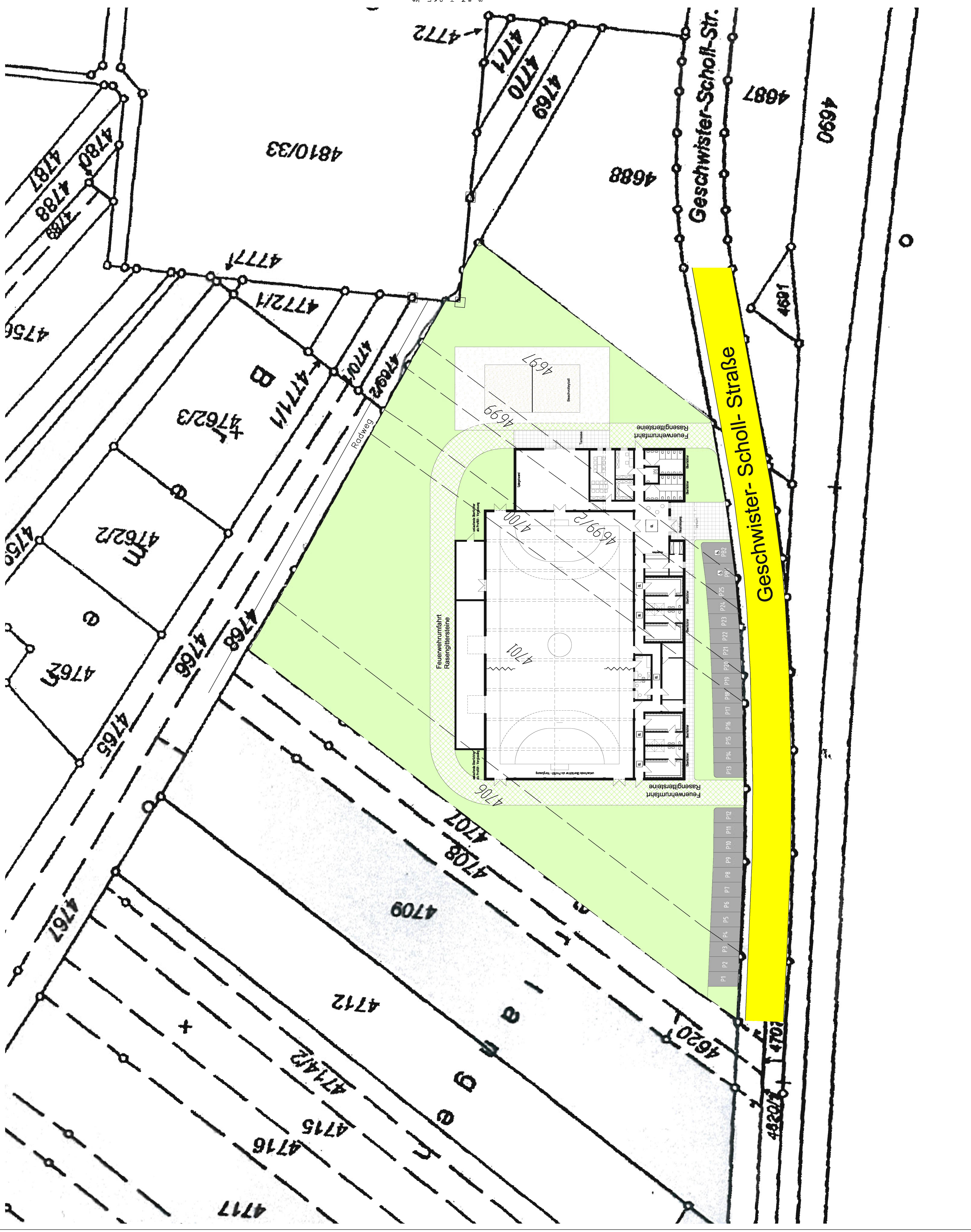
08-877
 nummer
 1:200

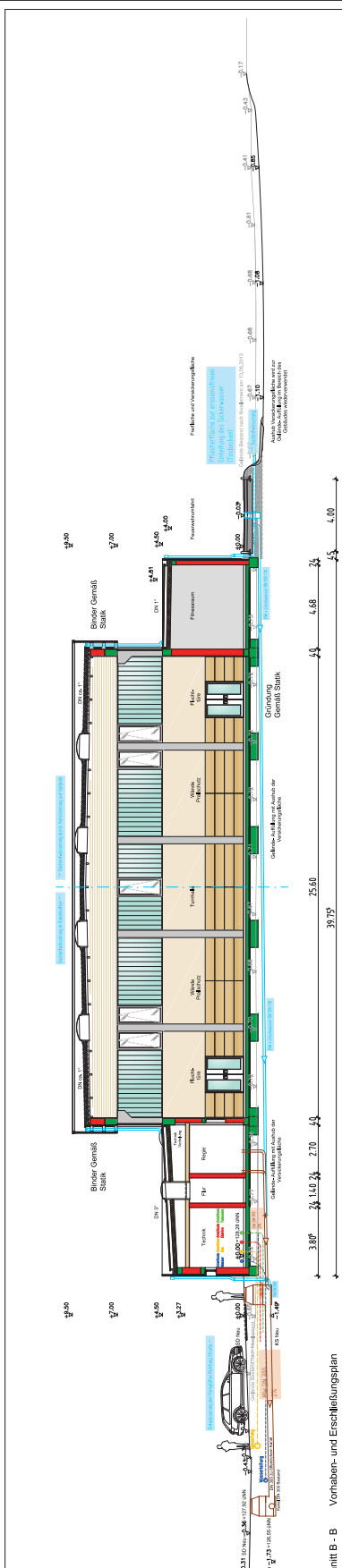
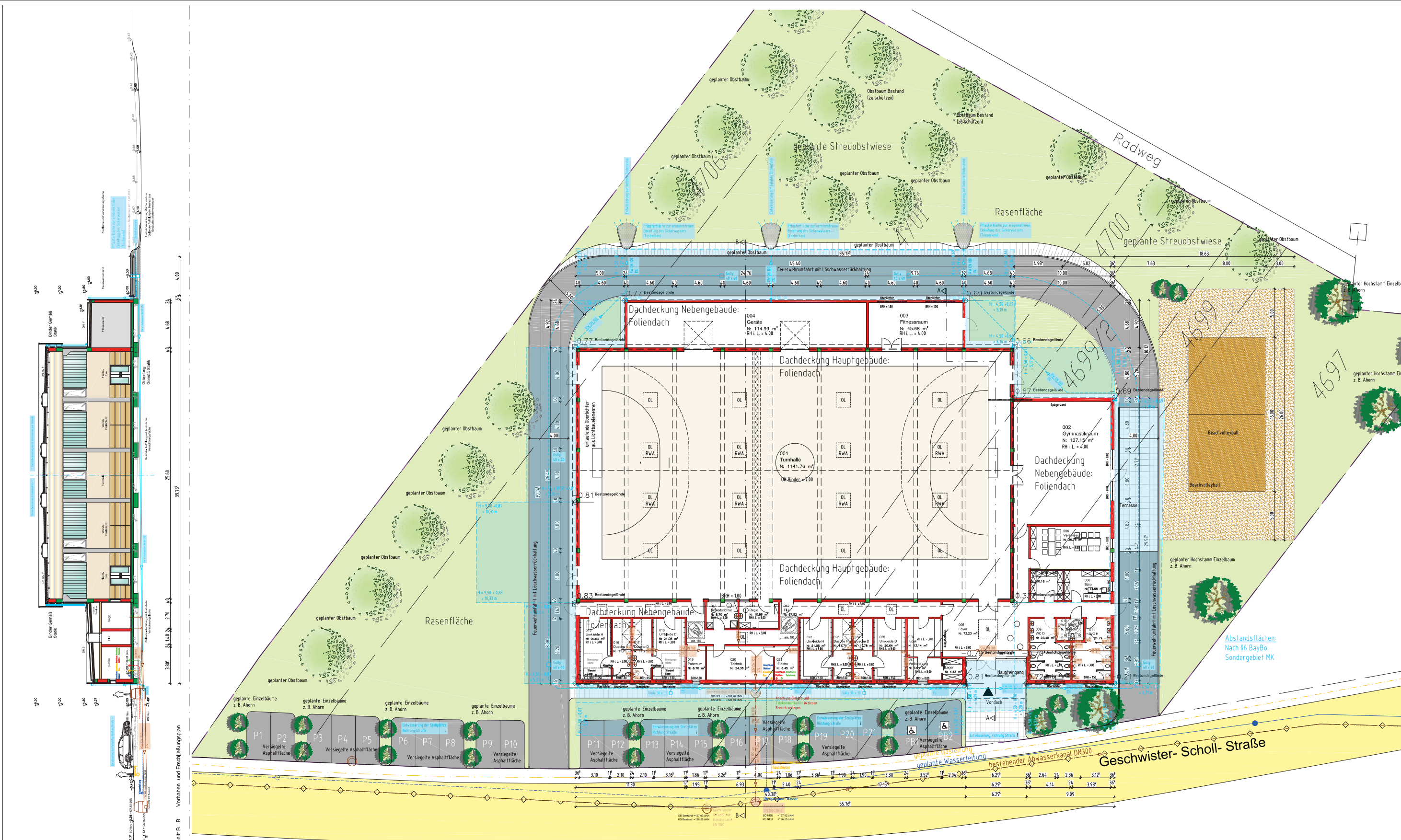
massstab
 18. Dezember 2012
 datum

AD
 bearbeiter

planung
 g-d-s

architekt
 g-d-s
 geschwister-scholl-strasse
 63096 erlenbach





Schnitt B - B
Vorhaben- und Erschließungsplan

Grundriss EG Vorhaben- und Erschließungsplan

Grundriss EG Vorhaben- und Erschließungsplan

Legende

	Grundsätzliche Fläche Fläche: 4697,4099,4699,72, 4700,4701,4705
	versiegelte Fläche (Pflaster: ca. 133 m², 2%)
	versiegelte Fläche (Asphalt: ca. 711 m², 12%)
	Rasenfläche (ca. 2758 m², 45%)
	Sandplatz (ca. 364 m², 6%)
	Kleinstreifen (nicht versiegelte Fläche: ca. 110 m², 2%)
	P21 Parkfläche / Nr.
	P20 Parkfläche Behinderter / Nr.
	Strasse Haupterschließung

Aussage zur Heizanlage:
Es kommt eine wahlbezogene Gasanlage in der Leistung von 75 kW zum Einsatz. Die Anlage wird über eine Brauchwasser-Abgabe in der Abgabe über den Dach geführt. Die Verrohrungsleistung erfolgt nach Abstimmung über die entsprechende Abgabe.

Stützflächen:
Für die Stützflächen der Stadt Erlenbach a. Main vom 1.10.2020 sind unter Punkt 1.3.10 Turn- und Sportplätze ohne Beachvolleyball je 50 m² 1 Stützfläche zu geben.

Fläche:
Fläche: ca. 1104,36 m² / 18 m² x 22 Stützflächen

Nachweisen auf dem Grundstück sind 23 Stützflächen davon 2 Behinderter-Stützflächen. Stützflächen sind verzeichnet.



Neubau einer Vereinssporthalle

Geschwister-Scholl-Strasse
63006 Erlenbach
PL-Nr.: 4697, 4699, 4699,2, 4700, 4701, 4705

baufrei

Turneramt Erlenbach 1905 e.V.
Sonnweg 27
63006 Erlenbach

Baugenehmigung

Vorhaben- und Erschließungsplan
Grundriss EG

08.07.2020
1:100
18. September 2013
1565 + 890

Neubau einer Vereinsporthalle

bauvorhaben
Geschwister-Scholl-Straße
63906 Erlenbach
Fl.-Nr.: 4697, 4699, 4699/2, 4700, 4701, 4706

baulort
Turnverein Erlenbach 1905 e.V.
Seeweg 27
63906 Erlenbach

bauherr

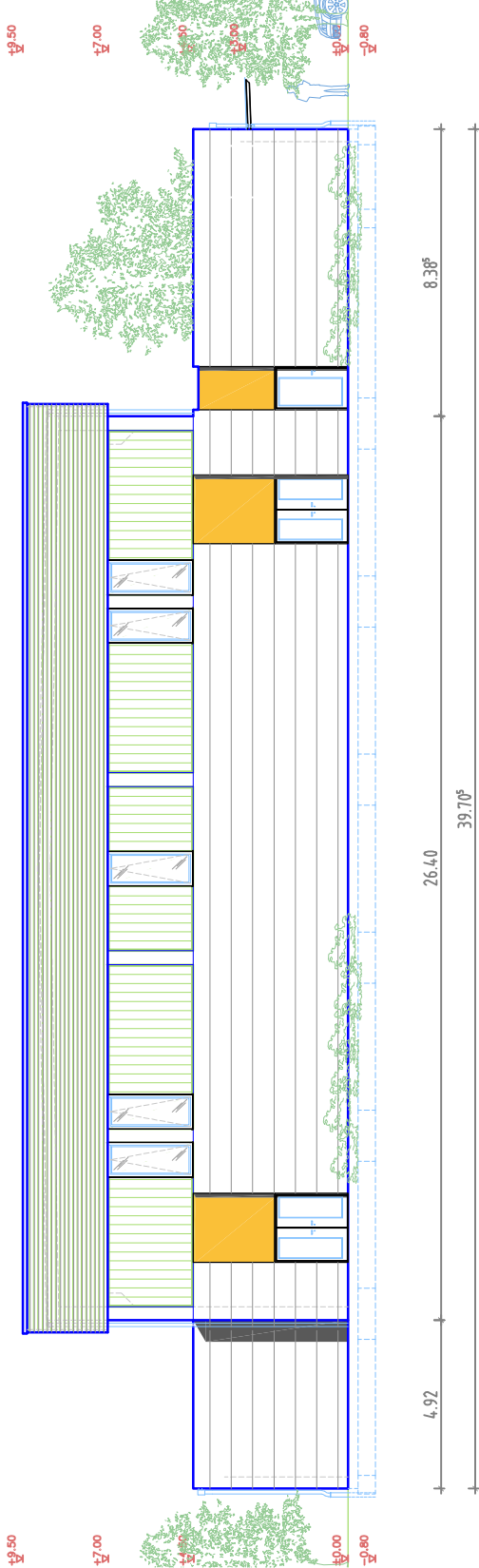
Baueingabeplanung Ansichten Nord / Süd

plan
nummer 08-877
maßstab 1:100
datum 27. März 2013
pk
gezeichnet 430 x 660
blattgröße

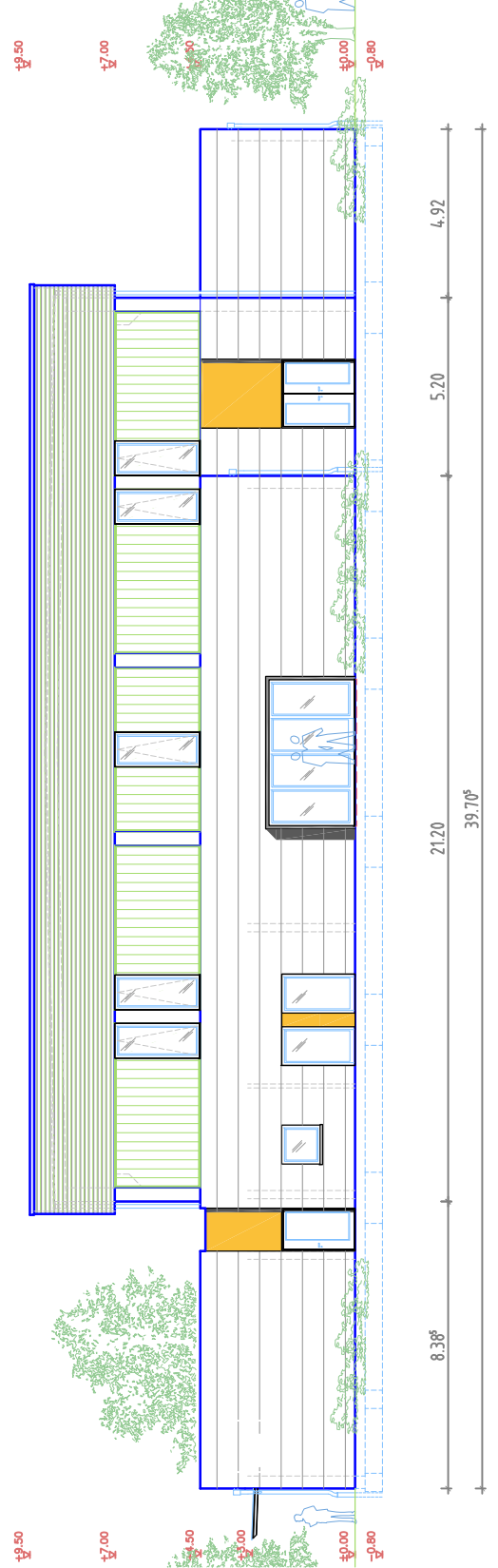
architekturbüro



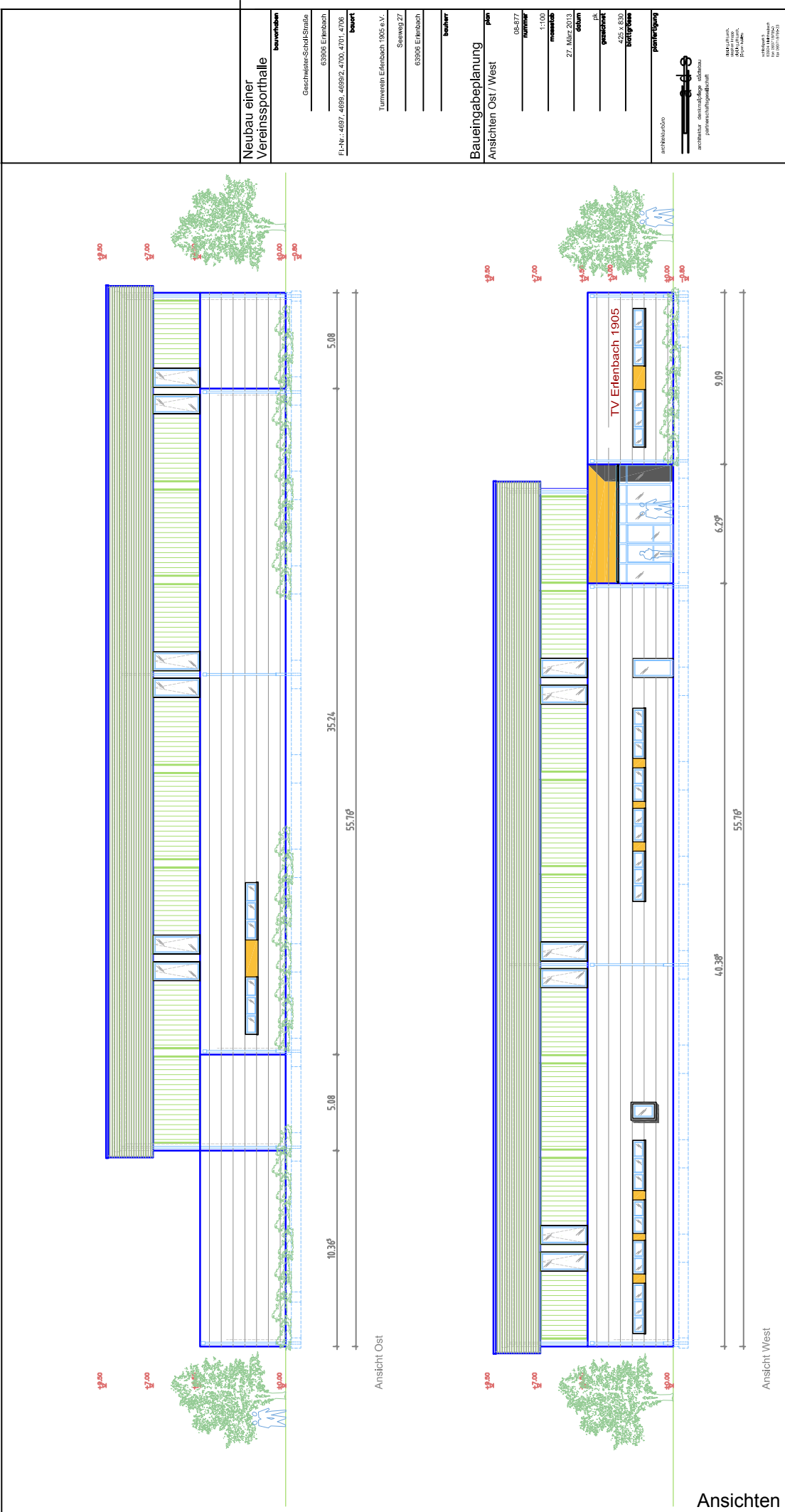
architekturbüro
e+s
architektur, denkmalpflege, städtebau,
partnerschaftsgesellschaft
schlitzweg 5
63906 Erlenbach
Tel. (0371) 977854
Fax (0371) 9778529



Ansicht Nord



Ansicht Süd



**Neubau einer
Verenssporthalle**

Bauverbleiben
Geschlechts-Schul-Stuba
63908 Erlenbach
E-Mail: 4697_4699_46902_4700_4701_4705

Bauort
Turnverein Erlenbach 1905 e.V.
Steinweg 27
63908 Erlenbach

Bauherr

plan

Baugabebplanung
Ansichten Ost / West

08-877
nummer

1:100
maßstab

27. März 2013
datum

pk
geschoss

425 x 830
baupläne

architektur
planung



architektur
planungs
büro
architektur
planungs
büro
architektur
planungs
büro
architektur
planungs
büro

Antrag auf Errichtung einer Grundstücksentwässerungsanlage

nach §10 der „Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung (EWS)“
der Stadt Erlenbach am Main vom 01.10.2010

1. Allgemeine Angaben

1.1. **Bauvorhaben:** Neubau einer Vereinssporthalle in Erlenbach am Main

1.2. Bauherr/in

Name	Vorname	Telefon (mit Vorwahl)
Turnverein Erlenbach am Main 1905 e. V.	vertr. durch Herrn Joseph Hauck	09372 - 6553
Straße, Hausnummer	Plz	Ort
Seestraße 27	63906	Erlenbach am Main

1.3. Grundstückseigentümer/in

Name	Vorname	Telefon (mit Vorwahl)
Turnverein Erlenbach am Main 1905 e. V.	vertr. durch Herrn Joseph Hauck	09372 - 6553
Straße, Hausnummer	Plz	Ort
Seestraße 27	63906	Erlenbach am Main

1.4. Entwurfsverfasser/in

Name	Vorname	Telefon (mit Vorwahl)
architekturbüro ads	vertr. durch Herrn Jürgen Kubitza	09372 - 6553
Straße, Hausnummer	Plz	Ort
Schlosspark 5	63924	Kleinheubach

1.5. Bauleiterin / Bauleiter

Name	Vorname	Telefon (mit Vorwahl)
noch nicht benannt, siehe Entwurfsverfasser		
Straße, Hausnummer	Plz	Ort

1.6. Lage des Grundstücks

Ort	Straße, Hausnr.	Grundbuch	Band	Blatt	Flur	Flurstück(e)
Erlenbach/Main	Geschwister Scholl Straße	Erlenbach/Main			420	4697, 4699, 4699/2, 4700, 4701, 4706

2.0. Angeschlossene Entwässerungsgegenstände

2.1. Es sollen angeschlossen werden an die Schmutzwasserkanalisation (Anzahl der Objekte)

Toiletten	<u>17</u>	Ausgussbecken	<u>1</u>
Urinale	<u>4</u>	Bodenabläufe	<u>8</u>
Badewannen	<u>---</u>	Waschmaschinen	<u>---</u>
Duschwannen	<u>9</u>	Küchenspülen	<u>2</u>
Waschbecken	<u>17</u>	sonstiges	<u>---</u>

2.2. Es sollen angeschlossen werden an die Regenwasserkanalisation (Grundfläche)

Dachfläche	<u>1250</u> m ²	Stellplätze	<u>323</u> m ²
Hoffläche	<u>115</u> m ²	Terrassen	<u>48</u> m ²
Dränagen	<u>---</u> m ²	Sonstige	<u>---</u> m ²

3.0. Allgemeine Baubeschreibung

3.1. Die Entwässerung soll ausgeführt werden als:

- Trennsystem
- Mischkanalisation
- Druckentwässerung
- Vakuumsystem

3.2. Befinden sich Entwässerungsgegenstände unterhalb der Rückstauenebene?

(Rückstauenebene ist die Straßenoberkante an der Anschlussstelle)

- Ja
- nein

3.3. Befinden sich Teile der Entwässerungsanlage auf fremden Grundstücken?

- Ja
- nein

3.4. Sollen gewerbliche Abwässer eingeleitet werden?

- Ja
- nein

3.5. Soll Abwasser außergewöhnlicher Art eingeleitet werden?

- Ja
- nein

4.0. Vorbehandlung außergewöhnlicher Abwässer

Zur Vorbehandlung außergewöhnlicher Abwässer sind vorgesehen:

- Benzinabscheider, Heizölabscheider nach DIN 1999 (NG und Fabrikat) _____
- Heizölsperren nach DIN 4043 _____
- Fettabscheider nach DIN 4040 _____
- Kartoffelstärkeabscheider _____
- Neutralisationsanlagen (Bitte Zeichnungen und rechnerische Nachweise beifügen)

5.0. Werkstoffe und Ausführung

Grundleitungen werden ausgeführt:

- a) Schmutzwasser in: Kunststoff (KG- Rohre)
- b) Regenwasser in: Kunststoff (KG- Rohre)

Falleleitungen werden ausgeführt:

- a) Schmutzwasser
 - senkrechte Leitungen Kunststoff (HT- Rohre)
 - liegende Leitungen Kunststoff (HT- Rohre)
- b) Regenwasser
 - frei vor dem Gebäude in Titanzink- Rohre
 - im Gebäude in ---
 - durch Balkone in ---
 - Standrohre in Titanzink- Rohre

6.0. Rohrverbindungen

Als Rohrverbindung zwischen Entwässerungsgegenstand und Falleitung sind vorgesehen:

(Für Material, das nicht nach DIN 1986 vorgesehen ist, eine Abschrift der allgemeinen Zulassung beifügen)

Kunststoff (HT- Rohre)

Unterschriften

Erlenbach, den 26.04.2013

Ort, Datum

Bauherr

Entwurfsverfasser



Abwasserberechnung

Stand: 06.05.2013

Raum	Beschreibung	Anzahl	AW	Summe AW	l/s	DN
016 + 017	Dusche	4,00	1,00	4,00		
	Bodenablauf	4,00	0,50	2,00		
	Waschbecken	4,00	0,50	2,00		
	WC	2,00	2,50	5,00		
Summe Raum 016 + 017				13,00		100
013 + 014	Dusche	1,00	1,00	1,00		
	Waschbecken	2,00	0,50	1,00		
Summe Raum 013 + 014				2,00		70
023 + 024	Dusche	4,00	1,00	4,00		
	Bodenablauf	4,00	0,50	2,00		
	Waschbecken	4,00	0,50	2,00		
	WC	2,00	2,50	5,00		
Summe Raum 023 + 024				13,00		100
026 + 027	Spüle	2,00	1,00	2,00		
Summe Raum 026 + 027				2,00		70
009+010+011	Urinal	4,00	0,50	2,00		
	Waschbecken	7,00	0,50	3,50		
	WC	13,00	2,50	32,50		
Summe Raum 009+010+011				38,00		100
Gesamtsumme				68,00	4,12	150

Trinkwasserbedarfsberechnung (überschlägig)

Art des Verbrauchs	Installations- spezifischer Faktor (sec)	Festlegung zum Grenz- wert (l/sec)	Anzahl Personen	Liter pro Tag (l / d) oder (l/m²a)	Frequen- tierung oder Fläche	m³ pro Jahr (m³ / a)
Nutzwasserverbrauch:					Frequenzierung	
Vollbelegung an 266 Tagen im Jahr:						
Handwaschbecken	45,00	0,15	92,00	621,00	266,00	165,19
Urinal	1,00	9,00	64,00	576,00	266,00	153,22
WC	1,00	3,00	64,00	192,00	266,00	51,07
Dusche	30,00	0,25	34,00	255,00	266,00	67,83
Küchenspüle	20,00	0,25	34,00	170,00	266,00	45,22
Teilbelegung (50%) an 50 Tagen im Jahr:						
Handwaschbecken	45,00	0,15	46,00	310,50	50,00	15,53
Urinal	1,00	9,00	32,00	288,00	50,00	14,40
WC	1,00	3,00	32,00	96,00	50,00	4,80
Dusche	30,00	0,25	17,00	127,50	50,00	6,38
Küchenspüle	20,00	0,25	17,00	85,00	50,00	4,25
Gesamt in m³/a						527,87

Trinkwasserbedarfsberechnung (überschlägig)

Art des Verbrauchs	Installations-spezifischer Faktor (sec)	Festlegung zum Grenzwert (l/sec)	Anzahl Personen	liter pro Tag (l / d) oder (l/m²*a)	Frequenz-ierung oder Fläche (m²)	m³ pro Jahr (m³ / a)
Wasserverbrauch Reinigung:				(l/m²*a)	Fläche (m²)	
Böden Halle / Gymnastik / Regie +SR		(Reinigung 1 mal / Woche)		6,25	1.348,40	8,43
Böden Haupteingang / Flure		(Reinigung 2 mal / Woche)		13,00	160,67	2,09
Böden Toiletten / Kabinen		(Reinigung 7 mal / Woche)		43,75	183,80	8,04
Glasflächen 2x / a		(Reinigung 2 mal / Jahr)		0,60	403,00	0,24
Gesamt in m³/a						18,80
Gesamt- Trinkwasserbedarf in m³/a						546,67

Abwasseraufkommen (überschlägig)

Art des Aufkommens	versiegelte Fläche (m²)	Abwasser- aufkommen	Faktor	Abflussmenge l/s	Zwischen- summen (l/s)	Gesamt- summen (l/s)
Abwasseraufkommen für Nutzung:					4,12	4,12
Abwasseraufkommen durch Niederschlag:						
Dachfläche:	2.016,00	0,90	0,032		58,06	
versiegelte Fläche:	518,00	1,00	0,032		16,58	
Gesamt:						74,64
Gesamt- Abwasseraufkommen in m³/a						78,76

Löschwasserbedarf (überschlägig)

Löschwasserbedarf		m ³ /h	l/s
Löschwasserbedarf nach beiliegender Tabelle:		96,00	26,70
Tab. 1-3: Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m ³ /h)			
Bauliche Nutzung nach § 17 der Bauordnungsverordnung	Kleinsiedlung (WS), Wochenhausgebiete (SW)	reine Wohngebiete (WR) allg. Wohngebiete (WA) bes. Wohngebiete (WB), Mischgebiete (MI), Dorfgebiete (MD), Gewerbegebiete (GE)	Industriegebiete (GI)
Zahl der Vollgeschosse	≤ 2	≤ 3	1
GeschoßflächeAnzahl (GFZ)	≤ 4	≤ 0,3-06	0,7-1,0
Löschwasserbedarf in m ³ /h bzw. (l/s) für mindestens 2 Stunden	24 (6,7) 48 (13,3) 96 (26,7)	0,7-1,2	> 1 1,0-2,4
Gefahr der Brandausbreitung	klein ¹ mittel ² groß ³	≤ 3 ≤ 0,3-06 96 (26,7)	≤ 9 Baumassenzahl (BMZ)
Gesamt- Löschwasserbedarf		96,00	
		26,70	

Neubau einer Vereinssporthalle in Erlenbach am Main

Information zur Gasversorgung

Es kommt eine wandhängende Gasterme mit einer Leistung von 75 kw zum Einsatz.

Die Abgase werden über eine bauaufsichtlich zugelassene Abgasleitung über Dach geführt.

Die Verbrennungsluftzuführung erfolgt raumluftunabhängig über die doppelwandige Abgasleitung.

Angaben Kanal-Versickerung

Der geplante Kanalquerschnitt DN 300 ist bei einem Füllungsgrad von 100 % und mit einem durchschnittlichen Gefälle von 2 cm/m der zugeführten Abwässer (Mischwasser) ausreichend.

Der bestehende Strassen-Kanalquerschnitt beträgt DN 300.

Rd. 35 % des Dachflächenwassers sollen in einem kiesgefüllten Versickerungsschacht DN 2000, t=2m, abgeführt werden.



Maßnahmenbeschreibung Ausgleichsfläche Galgenberg

Vorbemerkung:

Die im Folgenden dargestellte Maßnahme war ursprünglich als Ausgleichsfläche für die Erweiterung des Hochbehälters Streit vorgesehen (Ausgleichsfläche 600-800 m²). Um ein günstigeres Flächen-Kosten-Verhältnis zu erreichen, wurde geplant eine Fläche von ca. 2000m² zu realisieren. Der überschüssige Flächenanteil könnte dann anderweitig - wie jetzt beschrieben - verwendet werden. Bei einem Ortstermin im Januar 2013 hat das LRA Miltenberg (UNB) der Maßnahme zugestimmt. Die geschuldeten 520m² Ausgleich für die SV-Turnhalle können bei einer Gesamtfläche von 1890m² somit geliefert werden.

Waldort: III.4-1 Galgenberg

Bisheriger Waldbestand: Kiefer, ca. 125j, mit Buche und Fichte

Standort (Boden): Wechsel- bis staunasse Einmuldungen

Dieser Standort kommt im Stadtwald Erlenbach nur auf knapp 1% der Fläche vor, er ist also eine Besonderheit. Der bis dato aufstockende Bestand aus Kiefer mit Buche und Fichte ist für diesen Standort nicht geeignet. Empfohlen wird und gut geeignet wäre ein Stieleichen-Schwarzerlen-Bestand mit Laubholznebenbestand

Flächengröße: 0,189 Hektar (= 1890m²); Flächenermittlung mit Kompass und Fadenmessgerät (Aequometer v 3.5)

Maßnahmenverlauf:

Januar 2013: Räumen der Fläche

Oktober 2013: Einzäunen der Fläche

November 2013: Auspflanzen der Fläche (350 St. Stieleiche, 150 St. Schwarzerle und je 50 St. Baumhasel und Gem. Traubenkirsche)

Anlagen: Übersichtskarte

Flächenherleitungsprotokoll mit Pflanzplan

Kleinwallstadt, 23.10.2013

gez. Popp, Forstamtmann

Forstrevier Kleinwallstadt

Lageplan Ausgleichsfläche Galgenberg



M 1:25 000

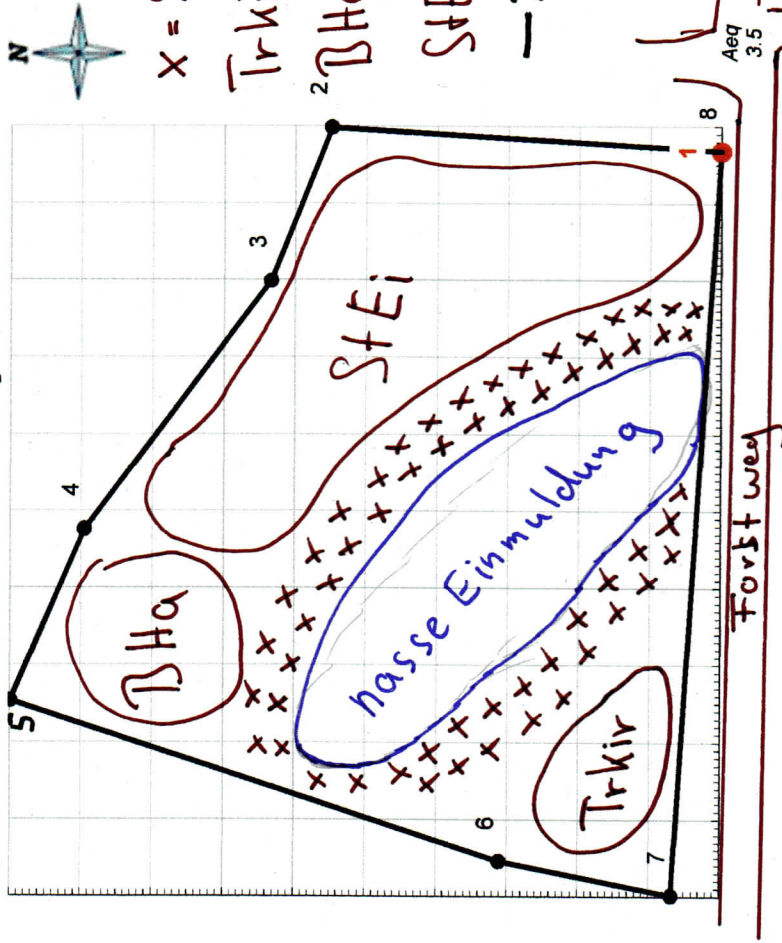
Lageskizze und Pflanzplan für Ausgleichsfläche Abteilung Galgenberg

Polare Aufnahme einer Fläche als geschlossenes Ringpolygon mit streckenproportionaler Fehlerverteilung

AntragsNr	
Antragsteller	Stadt Erlenbach
Massnahme	Ausgleich HB Streit
Aufnehmend	Popp, FA
Datum	30.03.2013
FINr/Dist	
Gde/Abt	
Gmkg/Best	III. 4-1 Galgenberg
Fläche	0,18914 ha
Umfang	0,17750 km
Quelle	Aequometer v 3.5
Prisum	
Bemerkung	
Länge Fehler:	0,56 m = 0,3%
Schätzer:	0,5 %
Verbesserung:	0,48 % geschätzt

Winkelmaß:	Grad
(Richtung)	
Winkelmaß:	Grad
(Neigung)	
a oder z?	a
Diag. opt(j/n)?	J
Man. Maß:	

Die gemessene Fläche beträgt 0,189 ha.



X = Schwarzerle (150St)

Trkiv = Gem. Traubenkirsche (50St)

BHa = Baumhassel (50St)

StEi = Stieleiche (350St)

— 2 — 3 — 4 = Zauntrasse

Standarteinheit 809

Wechsel- bis staunasse Einmündungen, Setzen und Verebnungen

Standpunkt	Zielpunkt	Richtung	Strecke [m]	Neigung	Rechtswert	Hochwert
1	2		3,0	29,00	0,00000	0,00000
					1,60772	28,94175