

Marktgemeinde Sulzbach a. Main



Bebauungsplan
„Freizeitgelände Kolbensteinmauer“

Zeichnerische und textliche Festsetzungen

Planverfasser:

Stand: 25. Juli 2024



STADTPLANUNG ◦ ENERGIEBERATUNG
Mühlstraße 43 ◦ 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021 411198
E-Mail 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 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

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

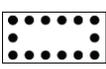
I Maximale Anzahl der Vollgeschosse, hier ein Vollgeschoss (§ 18 und 20 BauNVO)

GR Grundfläche (§ 19 BauNVO)

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

 Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

4. 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. 6 BauGB)

 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)



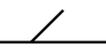
Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen

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

6. Sonstiges

 vorhandene Gebäude

 vorhandene Flurstücksgrenzen

9835 Flurstücksnummer, hier 9835

7. Nachrichtliche Übernahmen

 Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Spessart“

 Grenze des Landschaftsschutzgebietes

 Trinkwasserleitung mit Angabe des Leitungsquerschnittes, hier DN 100

 Mischwasserkanal mit Angabe der Kanaldeckelhöhe, z.B. KD 167,07 m NHN und des Kanalquerschnittes, hier DN 200

 Niederspannungskabel der Bayernwerk Netz GmbH

 Unterflurhydrant

Teil B Textliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Freizeitgelände“ (§ 11 BauNVO)

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeitgelände“ sind zulässig: Grill- und Festplatz mit Unterstand, Spielplatz, Garagen und Toilettenanlage, Bolzplatz, Skateranlage, Streetballplatz, Volleyballfelder, Stellplätze, Tische und Ruhebänke, Müllcontainer sowie sonstige verkehrsfreie Bauvorhaben mit einem Brutto-Rauminhalt bis 75 m³.

Des Weiteren sind weitere sportliche oder freizeitmäßige Angebote zulässig, sofern sie dem Charakter des Geländes entsprechen.

Darüber hinaus ein Festplatz, auf dem alle baulichen Anlagen zulässig sind. Hierzu gehören u.a. Bühne, Zelt, Verkaufsstände und Kühlwagen, Tische, Bänke sowie Toilettenwagen und Hüpfburg für Kinder (Liste nicht abschließend).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 - 3 BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 und 20 BauNVO)

2.1.1 Zahl der Vollgeschosse Die Zahl der Vollgeschosse wird mit einem Vollgeschoss über Oberkante natürliches Gelände festgesetzt.

2.1.2 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird mit 0,2 festgesetzt.

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO) Stellplätze und deren Zufahrtsflächen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie sind jedoch so nahe wie möglich entlang der Theodor-Heuss-Straße anzuordnen.

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a und Abs. 6 BauGB i.V.m. Art. 7 BayBO)

4.1 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

4.1.1 Erhaltung von Bäumen Der zu erhaltende Baumbestand ist während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu schützen. Auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraums ist zu achten.

Sofern Bäume gefällt werden, ist hierfür Ersatz zu schaffen. Für einen zu fällenden Baum sind zwei neue zu pflanzen (Verhältnis 1 : 2).

4.2 Regelungen des Wasserabflusses

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Die Versickerung muss breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.

4.3 Artenschutz

Die Rodung der Gehölze muss außerhalb der Brutzeit zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar erfolgen. Höhlen- und Biotopbäume und Bäume mit Dauernestern sind zu erhalten.

Sollte diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, müssen die potenziell zu rodenden Gehölze unmittelbar vor der Entnahme durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden. Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau miteinschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um unmittelbar danach die Gehölzentnahme durchzuführen.

4.4 Ausgleichsmaßnahmen

Wird ggf. später ergänzt.

5. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Allgemeine Auflagen für den Grill- und Festplatz
Musikdarbietungen sind nur tagsüber bis maximal 22:00 Uhr zulässig.

5.2 Auflagen und Bedingungen für Großveranstaltungen mit Musikaufführungen, die einer Einzelgenehmigung bedürfen

Das Ende der Veranstaltung wird wie folgt begrenzt:

Freitag: bis 01:00 Uhr des folgenden Tages,

Samstag: bis 01:00 Uhr des folgenden Tages,

Sonntag: bis 22:00 Uhr.

Das Ende der Musikaufführungen wird wie folgt begrenzt:

Freitag: bis 01:00 Uhr des folgenden Tages,

Samstag: bis 01:00 Uhr des folgenden Tages,

Sonntag: bis 22:00 Uhr.

Das Ausschankende wird wie folgt begrenzt:

Freitag: bis 01:00 Uhr des folgenden Tages,

Samstag: bis 01:00 Uhr des folgenden Tages,

Sonntag: bis 22:00 Uhr.

Teil C Hinweise

1. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege
(Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG)

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.

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.

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

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

2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht kein Verdacht auf Schadstoffbelastungen 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.

2.2 Vor Beginn von geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen ist eine systematische Überprüfung nach Kampfmitteln auf den Grundstücksflächen nach dem neuesten Stand der Technik durchzuführen und alle weiteren Anforderungen, die mit dieser Untersuchung verbunden sind, durchzuführen.

3. Versickerung des Niederschlagswassers

Für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

4. Bodenschutz

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.

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).

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 (§ 12 BBodSchV, Leitfaden zu Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 Stand 1997 sowie DepV) maßgeblich und die Annahmekriterien eines Abnehmers zu berücksichtigen.

5. Brand- und Gefahrenschutz

5.1 Brandschutz

Außerhalb der vorhandenen Bauvorrichtungen (befestigte, eingehauste Feuerstelle mit Kamin) dürfen keine Feuer in Waldnähe entfacht werden.

Außerhalb der vorhandenen Bauvorrichtung (befestigte, eingehauste Feuerstelle mit Kamin) dürfen keine Feuer in Waldnähe entfacht werden.

Das Abbrennen eines Feuerwerks bzw. der Einsatz von Pyrotechnik ist verboten.

In unmittelbarer Nähe von brennbaren Materialien oder dem Wald darf nicht geraucht werden. Insbesondere Vorsicht gilt in den Sommermonaten, in denen eine erhöhte Waldbrandgefahr besteht.

5.2 Gefahrenschutz

Der Grillplatz befindet sich im Gefährdungsbereich der im Umgriff stehenden Bäume. Gefahr geht sowohl durch Baumfall als auch durch fallendes Totholz aus.

Bei gefährlicher Wetterlage (Stürme bzw. Orkane) ist der Grill- und Festplatz zu verlassen.

6. Immissionsschutz

Die Veranstalter und Teilnehmer an einer Veranstaltung in der Grillanlage und auf der Freizeitanlage sind verpflichtet die Lärmschutzbedingungen bzw. die gesetzliche Nachtruhe einzuhalten. Bei Musikveranstaltungen oder Benutzung von Musikanlagen darf die Lautstärke nur so sein, dass eine Belästigung Dritter, insbesondere in größerer Entfernung, nicht eintritt.

7. Plangrundlage

Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster „Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024“.

8. Sonstiges



vorhandene Gebäude



vorhandene Flurstücksgrenze



geplante Grundstücksgrenze

Teil D Rechtsgrundlagen

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach

§ 9 des **Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I S. 394),

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 Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) und

der **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan ist durch Beschluss des Marktgemeinderates vom __.__.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt und am __.__.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom __.__.2024 bis einschließlich __.__.2024. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt.

Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Begründung in der Fassung vom __.__.2024 wurde gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 BauGB in der Zeit vom __.__.2024 bis einschließlich __.__.2024 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung informiert und am Verfahren beteiligt.

Der Markt Sulzbach a. Main hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom __.__.2024 den Bebauungsplan in der Fassung vom __.__.2024 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Sulzbach a. Main, __.__.2024

Markus Krebs
Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:

Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom __.__.2024 mit dem Satzungsbeschluss des Marktgemeinderates vom __.__.2024 identisch ist.

Sulzbach a. Main, __.__.2024

Markus Krebs
Erster Bürgermeister

Das Landratsamt Miltenberg hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom __.__.2024, AZ _____ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Miltenberg, __.__.2024

Landratsamt Miltenberg
i.A

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde gemäß § 10 Abs. 3 HS 1 BauGB im Amtsblatt vom __.__.2024 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.

Sulzbach a. Main, __.__.2024

Markus Krebs
Erster Bürgermeister