



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 Art. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) und der Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

--- Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

SO Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

Im Sondergebiet „Wanderheim“ ist eine Gaststätte mit Lager- und Nebenräumen zulässig.

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

GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die maximal zulässige GRZ im Sondergebiet „Wanderheim“ beträgt 0,35.

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt im Sondergebiet „Wanderheim“ maximal zwei.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung

Feuerwehr

Es ist ein Feuerwehrgebäude mit allen zugeordneten Funktions-, Lager- und Nebenräumen sowie Stellplätzen und Garagen zulässig.

Festplatz/ Festhalle

Es ist eine Festhalle mit Festplatzgelände, Toiletten und sonstigen Lager- und Nebenräumen, Teeküche, Jugendzentrum sowie Stellplätze zulässig.

Sport und Spiel

Es sind Sportflächen z.B. für Beachvolleyballanlage, Bolzplatz, Streetballplatz, Tischtennisplatten sowie Zeltplatz und Toilettenanlage zulässig.

Recyclinghof

Es sind Lager- und Nebenräume, Container sowie Stellplätze zulässig.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

--- Straßenbegrenzungslinie

--- Straßenverkehrsfläche

--- Öffentliche Parkfläche

--- Wege (Lage unverbindlich)

6. Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

7. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

--- Grünfläche mit der Zweckbestimmung

--- Freizeitgelände

Innerhalb des Freizeitgeländes sind Stellplätze unzulässig.

Innerhalb des Freizeitgeländes sind mit genauer Festlegung der Lage zulässig:

Fläche für den Klettersport mit Kletterpfeilern und Klettergarten mit Seilrutsche, Schutzräume mit Terrassen, Toiletten sowie Lager- und Nebenräume, Fläche für den Modellsport mit befestigter Fahrstraße und Fahrerstand sowie Vereins-

haus mit Lager- und Nebenräumen, ein Lagerplatz im Bereich der Kleingärten, je 2 Aussichtspavillone und Aussichtsplattformen.

Innerhalb der oben aufgeführten Nutzungen sind eingeschossige Nebenanlagen zulässig.

Innerhalb des Freizeitgeländes sind darüber hinaus ohne genaue Lage- und Größenfestlegung zulässig:

Wasserlehrpfad, Spielplatz, Parkanlage, Trimm-dich-Pfad, Boulebahnen, BMX- und Mountainbikestrecken, Sommerrodelbahn, Skateranlage/Streetball, Wege sowie weitere Nutzungen, die zur Attraktivierung des Freizeitgeländes beitragen.

Innerhalb dieser Flächen sind Nebenanlagen unzulässig.

--- Aufstellfläche für Zelte

Zwischen Wasserlehrpfad und Modellsport ist das Aufstellen von Zelten zulässig.

--- Fläche für Kleingärten

Innerhalb der Fläche für Kleingärten ist die Errichtung verfahrensfreier Nebenanlagen nur ausnahmsweise zulässig und bedarf der Zustimmung der Gemeinde.

Es ist je Parzelle nur eine Gartenhütte bis maximal 24 m² Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz und maximal 75 m³ Bruttorauminhalt zulässig. Die Mindestgröße eines Kleingartens beträgt 180 m².

Die Größe aller Nebenanlagen darf insgesamt 15% eines Kleingartens nicht überschreiten, jedoch nicht mehr als 40 m².

8. Flächen für den Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

--- Wasserfläche der Kleinaschaff

Allgemein:

Innerhalb des Überschwemmungsgebietes sind abflussbehindernde Einbauten, wie Zäune, Mauern, Hecken, Hütten und dgl. und Geländeauffüllungen sowie sonstige gewässerschädigende Ablagerungen unzulässig.

Gelände der Feuerwehr:

Sofern der Bau von Kellern vorgesehen ist, sind diese baulichen Anlagen so auszuführen, dass ein Eindringen des Wassers verhindert werden kann.

Zur Vermeidung von Verunreinigungen des Grundwassers ist bei Gebäuden, die mit Öl oder anderen verunreinigenden Stoffen beheizt werden sollen, sicherzustellen, dass diese Stoffe nur in bauaufsichtlich zugelassenen Behältern gelagert werden dürfen oder Lagerräume so abzuschirmen sind, dass eine Verunreinigung des Wassers ausgeschlossen werden kann.

9. 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)

--- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

A 1

Im Bereich der Ausgleichsfläche 1 ist der naturnahe Ausbau der Kleinaschaff dauerhaft zu erhalten.

A 2 + 3

Ausgleichsfläche 2 und 3 im Rahmen des Autobahnbaus

--- Erhaltung Bäume (Bäume eingemessen)

--- Erhaltung Bäume (Bäume aus Luftbild übertragen)

Die im Plan dargestellten Bäume sind zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Dazu gehören ggf. auch Totholzanteile, soweit der nicht die Verkehrssicherheit entgegensteht. Bei Planung, Baumaßnahmen und Unterhaltung sind Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren und die Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

Auffüllungen und Abgrabungen im Wurzelbereich sind unzulässig. Sofern Bäume entfernt werden müssen, ist hierfür gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

10. Sonstige Planzeichen

--- St Stellplätze

--- Nebenanlagen

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 81 BayBO)

1. Dachgestaltung

Die Dachneigung wird im Sondergebiet „Wanderheim“ mit max. 25° festgesetzt.

2. Einfriedungen

Die Bereiche Wanderheim, Feuerwehr, Sport und Spiel, Modellsport und Kleingärten dürfen bis max. 2,0 m Höhe eingefriedet werden.

Mauern und geschlossene Wände sind unzulässig.

C. Hinweise

1. Landesamt für Denkmalpflege

Werden bei Erdarbeiten Denkmäler gefunden, so ist gemäß Art. 8 Denkmalschutzgesetz unverzüglich das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die untere Denkmal-schutzbehörde zu unterrichten. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind unverändert zu belassen.

2. Landschaftsschutzgebiet „Spessart“

Sofern Nutzungen im Landschaftsschutzgebiet „Spessart“ vorgesehen sind, bedarf es des Einvernehmens der Unteren Naturschutzbehörde.

3. Artenschutz

Rechtzeitig vor dem Einreichen von Baueingaben ist eine Überprüfung vorzunehmen, ob europarechtlich geschützte Tierarten betroffen sind. Über das Ergebnis ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren.

4. Anforderungen innerhalb Bauverbots- und Baubeschränkungszone

4.1 Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs sowie das Errichten von Hochbauten dürfen nur außerhalb der 40 m-Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStRG durchgeführt werden.

4.2 Oberflächen- und sonstiges Abwasser darf nicht der Entwässerungsanlage der BAB A3 zugeführt werden.

4.3 Beleuchtungsanlagen (Hofraumbelichtung, Fassadenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung u. dgl.) müssen so erstellt werden, dass der Verkehrsteilnehmer auf der BAB A3 nicht geblendet werden kann.

4.4 Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer auf der BAB A3 ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 Straßenverkehrsordnung wird verwiesen.

4.5 Von der geplanten Maßnahme dürfen keine Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A3 beeinträchtigen können.

4.6 Gegenüber dem Straßenbausträger können keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.

5. Überschwemmungsgebiet der Kleinaschaff

Innerhalb des Überschwemmungsgebietes sind die Verbote nach § 78 WHG zu beachten. Ausnahmen können nur mit Zustimmung der unteren Wasserrechtsbehörde zugelassen werden.

6. Zeltplatz

Das Aufstellen ist nur mit Genehmigung der Gemeinde zulässig.

7. Immissionsschutz

Die in Kap. 4 des Schallschutzgutachtens angegebenen maximalen Schalleistungspegel der gebäudetechnischen Aggregate sind bei der Auswahl der Geräte einzuhalten.

Während Sonderveranstaltungen (seltene Ereignisse) sind die Fenster und Türen grundsätzlich geschlossen zu halten.

Bei Waschvorgängen in der Waschhalle sind die Tore der Halle grundsätzlich geschlossen zu halten.

Das Gutachten „Gemeinde Waldaschaff, Neubau Feuerwehrgerätehaus - Schallimmissionsprognose zum Anlagenbetrieb“ Berichtsnummer Y0510.002.01.001 der Wölfel Engineering GmbH vom 07.04.2022 ist Bestandteil des Bebauungsplans.

--- bestehende Gebäude

--- geplante Gebäude

--- vorhandene Flurstücksgrenzen

--- geplante Grundstücksgrenzen

D. Nachrichtliche Übernahmen

1. Überschwemmungsgebiet der Kleinaschaff

--- HQ 100, ermittelt durch das Ing.-Büro Jung 2017

2. Landschaftsschutzgebiete

--- LSG Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Spessart“

--- Grenze des Landschaftsschutzgebietes

3. Biotop

--- Kartiertes Biotop

4. Versorgungsleitungen

--- Leitung der Telekom AG mit einer beidseitig der Leitungsachse zu beachtenden Baubeschränkungszone von 3,0 m

--- 20 kV-Erdkabel der Bayernwerk Netz GmbH mit einer beidseitig der Leitungsachse zu beachtenden Baubeschränkungszone von 1,0 m

--- Niederspannungs-Erdkabel der Bayernwerk AG mit einer beidseitig der Leitungsachse zu beachtenden Baubeschränkungszone von 1,0m

--- Straßenbeleuchtungskabel mit einer Schutzzone von 1,0m beidseitig der Leitungsachse

--- Trafostation

5. Anbauverbotszonen an Verkehrswegen (§ 9 FStRG)

--- Anbauverbotszone von 40,0m entlang der BAB 3

--- Anbauverbotszone von 100,0m entlang der BAB 3

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan ist durch Beschluss des Gemeinderates vom 28.11.2013 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt und am 20.12.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 02.07.2015 bis einschließlich 06.08.2015 statt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt.

Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Begründung in der Fassung vom 20.05.2021 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.06.2021 bis einschließlich 19.07.2021 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung informiert und am Verfahren beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der Begründung in der Fassung vom 27.05.2022 wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 04.06.2022 bis einschließlich 08.07.2022 erneut öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB von der öffentlichen Auslegung informiert und im selben Zeitraum am Verfahren beteiligt.

Die Gemeinde Waldaschaff hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 29.07.2021 den Bebauungsplan in der Fassung vom ___2022 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Waldaschaff, ___2022

Marcus Grimm
Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:

Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom ___2022 mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ___2022 identisch ist.

Gemeinde Waldaschaff, ___2022

Marcus Grimm
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom ___2022 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 WALDASCHAFF
LANDKREIS ASCHAFFENBURG

Bebauungsplan „Freizeitgelände Am Knüchel“

Datum: 24.05.2022

M 1:1.000

PLANER FM STADTPLANUNG ENERGIEBERATUNG

Mühlstraße 43 • 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021 411198 Fax 06021 450998
E-Mail p.matthiesen@planer-fm.de