



Rechtsgrundlagen

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des **Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), der **Bayerischen Bauordnung (BayBO)** vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 1 Abs. 156 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. Nr. 98) und der **Planzeichenverordnung - PlanzV** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. SO Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

Im Sondergebiet „Festplatz“ sind ein Festplatz mit Lager- und Nebenräumen, Teeküche sowie Stellplätze zulässig. Im Sondergebiet „Reiterhof“ sind eine Reithalle sowie Stellplätze zulässig. Im Sondergebiet „Stallungen“ sind Ställe, Lager- und Nebenräume sowie Stellplätze zulässig.

Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Vereins- und Freizeitgelände“

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

Sportflächen z. B. für Beachvolleyballanlage, Bolzplatz, Streetballplatz, Tischtennisplatten, Spielplatz, Trimm-dich-Pfad, Boulebahnen, Skateranlage, Wege sowie weitere Nutzungen, die zur Attraktivierung des Vereins- und Freizeitgeländes beitragen und Stellplätze.

Auf dem Hundesportgelände ist ohne genaue Lagefestlegung eine Unterstellhalle bis maximal 20 m² Grundfläche zulässig.

Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“

Stellplätze sind vorzugsweise entlang der Straßenverkehrsflächen bzw. der landwirtschaftlichen Wege anzuordnen.

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

Die Wandhöhen werden wie folgt festgesetzt:

Sondergebiete „Reiterhof und Stallungen“ maximal 6,50 m,

Sondergebiet „Festplatz“, Vereinsheim, Sportheim/Turnhalle maximal 4,50 m,

sonstige eingeschossige Anlagen und Unterstellhallen für Pferde und Hunde maximal 3,50 m.

Der Richterturm auf dem Gelände der Spring- oder Dressurreiter darf auch höher ausgebildet werden.

Wandhöhen gemessen jeweils über Oberkante natürliches Gelände.

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

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Im Sondergebiet „Festplatz“ sind Lager- und Nebenräume sowie eine Teeküche bis zu einer Grundfläche von 50 m² zulässig.

In den Sondergebieten sind offene Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

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

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

Landwirtschaftliche Wege

Öffentliche Parkfläche

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Entlang der St 2441 besteht für Kraftfahrzeuge ein Zu- und Abfahrtsverbot zu oder von privaten Grundstücken.

Freizuhaltende Sichtflächen

Innerhalb von Sichtflächen dürfen sichtbehindernde Anlagen jeglicher Art, wie Einfriedungen, Bewuchs, Aufschüttungen, Stapel usw., eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14)

hier: Regenüberlaufbecken

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

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Zulässig ohne genaue Lagefestlegung sind:

1 Vereinsheim mit einer Grundfläche von 600 m². Darüber hinaus sind zulässig drei Neben- und Sanitäranlagen bzw. Lagerräume bis jeweils 10,0 m² Grundfläche, BMX- und Mountainbikestrecken (Pumptracks) mit überdachter Sitzzecke sowie Stellplätze.

Stellplätze und der Wohnmobilstellplatz sind vorzugsweise entlang der landwirtschaftlichen Wege anzuordnen.

Sportplatz

Sonstige Grünflächen wie Straßen- und Gewässerbegleitgrün

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

Flächen für die Landwirtschaft, Pferdeweiden und -laufbahnen sowie Trainingsplätze sowie Stellplätze entlang der Alten Eschauer Straße im Bereich „Spring- und Dressurreiten“.

Entlang des Eschauer Weges und der alten Eschauer Straße sind auf den Parzellen Fl. Nr. 3501, 3502, 3503, 3504, 3505, 3506, 3518, 3519 und 3520 Unterstellhallen für Pferde bis zu einer Größe von jeweils 50 m² zulässig. Sofern auf den Parzellen schon eine Unterstellhalle besteht, entfällt die zusätzliche Möglichkeit.

7. 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)

Die einzelnen Vereinsflächen sind mit einer mindestens 3,0 m breiten Bepflanzung zu umgrenzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Bepflanzung sind standortgerechte Pflanzen gemäß Vorschlagsliste zu verwenden. Neben Sträuchern und Laubbäumen sind auch Obstbäume mit einzelnen Strauchgruppen erwünscht.

Die im Plan dargestellten Bäume und Sträucher sind zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Dazu gehören ggf. auch Totholzanteile, soweit dem nicht die Verkehrssicherheit entgegensteht. Sie sind bei Abgang zu ersetzen. Bei Planung, Baumaßnahmen und Unterhaltung sind Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren und die Schutzmaßnahmen DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten) und DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu berücksichtigen. Angrenzende Biotop sind durch geeignete Mittel (Aufstellen von Bauzäunen) gegen Schäden zu beachten.

Anpflanzen von Obstbäumen

Erhalt schützenswerter Biotop

Beschränkung der baubedingten Beanspruchung auf ein technisch unbedingt notwendiges Maß. Insbesondere die Feucht- und Nasswiese sowie der Bach sind vor Eingriffen zu schützen, da es sich um ein gesetzlich geschütztes Biotop handelt. Die zu erhaltenen Biotop sind durch Bauzaun oder ähnliches zu schützen. Die Pflege der Feuchtwiese erfolgt ohne Einsatz von Spritzmitteln und Düngung durch eine zweischürige Mahd.

Bei der Bepflanzung sind standortgerechte Pflanzen gemäß der Vorschlagsliste zu verwenden.

Gehölzarten/-sorten - Vorschlagslisten

Laubbäume:
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Roterle (*Alnus glutinosa*)
Birke (*Betula pendula*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Wildbirne (*Pyrus communis*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Traubeneiche (*Quercus petraea*)
Faulbaum (*Rhamnus Frangula*)
Kreuzdorn (*Rhamnus*)
Salweide (*Salix caprea*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)

Sträucher:
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Haselnuss (*Corylus avellana*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosstemum*)
Schlehdom (*Prunus spinosa*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Ackerrose (*Rosa arvensis*)
Brombeere (*Rubus secto Rubus*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

Obstbäume (Hochstamm):
Malus spec. (Veredelte Apfelbäume)
Prunus spec. (Veredelte Pflaumen- und Kirschbäume)
Pyrus spec. (Veredelte Birnenbäume)
Juglans spec. (Veredelte Walnussbäume)

Als Mindestqualitäten für die Gehölzplantagen werden festgesetzt:
Hochstämme, 2xv. Stammumfang 12-14 cm
Obstbäume, 2xv. Stammumfang 8-10cm
Heister, 2xv. 150-175
Sträucher, v. Str. 3-5 TR. 60-100cm

Der Nadelholzanteil darf maximal 20% betragen.

Versickerung des Niederschlagswassers
Alles auf Dachflächen, Stellplätzen, Zufahrten und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.

Vermeidungsmaßnahmen
Die Wiesenfläche am Festplatz ist in der Aktivitätsphase der Zauneidechse (witterungsabhängig ca. ab Mitte August) zu mähen und bis zum Abtrag der Grasnarbe kurzrassig zu halten (Aufwuchs ca. 0-5 cm), um die Fläche für Reptilien unattraktiv zu machen.

Der Eingriffsbereich darf - auch in der Bauphase - nur im notwendigen Umfang beleuchtet werden, um die Anlockwirkung auf Insekten und eine Störung von Tieren im Umfeld zu minimieren. Beleuchtungsanlagen sollten mit Natriumdampfhochdrucklampen, LED o.ä. ausgestattet werden, um die Anlockwirkung auf Insekten so weit wie möglich einzuschränken.

Kompensationsflächen
Die auf dem Grundstück Fl. Nr. 3518 auf einer Fläche von 900 m² als Kompensationsfläche angelegte Streuobstwiese ist dauerhaft zu erhalten.

Auf der Parzelle Fl. Nr. 3517 sind auf einer 780 m² großen Fläche acht hochstämmige Obstbäume regionaler Herkunft zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. An den Altbäumen ist ein Erhaltungsschnitt durchzuführen. Das Grünland ist durch eine streifenförmige Nachsaat mit artenreichem, autochthonem Saatgut aufzuwerten. Zur langfristigen Herstellung und Aufrechterhaltung des Entwicklungsziels sind die Obstbäume durch regelmäßigen Erziehungs-, später Unterhaltungsschnitt zu pflegen und das Grünland durch zweimalige Mahd pro Jahr (Ende Juni, September), Abfuhr des Mahdgutes und Verzicht auf Düngung zu unterhalten. Eine Beweidung ist nicht zugelassen.

Sonstige Planzeichen
Aubach, Brunnenweggraben

Flächen für Nebenanlagen, hier Geflügelställe / Volieren

Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

A = Abwasser, W = Trinkwasser, G = Gas, T = Telekommunikation

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachneigung (Art. 81 BayBO)
Die Dachneigung wird mit 10 - 20° festgesetzt.

2. Einfriedungen (Art. 81 BayBO)
Nur die Sondergebiete, die Sportanlagen, der Geflügelzuchtverein und die Pferdeweiden dürfen eingefriedet werden.
Die Pferdeweiden dürfen nur mit einfachen Weidezäunen eingefriedet werden. Die Sondergebiete, der Geflügelzuchtverein und die Sportanlagen dürfen mit Maschendraht oder Stahlgitterzäunen umzäunt werden. Die Einfriedung ist intensiv einzugrünen.

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 Denkmalschutzbehörde zu unterrichten. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind unverändert zu belassen.

2. Artenschutz

Baufeldfreimachung

Die Baufeldräumung (abschieben der Grasnarbe) sollte im Winterhalbjahr zwischen dem 01. Oktober bis Ende Februar erfolgen. Sollte dies nicht möglich sein, so ist die Fläche vor Baubeginn auf Bodenbrüter zu kontrollieren. Sollten Fällungen in der Zeit vom 1. März bis 30. September notwendig werden, so sind die Gehölze unmittelbar davor auf mögliche Wohn- und Brutstätten von Vögeln, sowie auf mögliche Quartiere von Fledermäusen, zu untersuchen. Dadurch wird die Tötung oder Störung von Tieren in der kritischen Fortpflanzungsphase vermieden.

Maßnahmen zum Bodenschutz

Humushaltiger Oberboden und Unterboden sind getrennt zu lagern; nach Möglichkeit auf zukünftigen Bauflächen oder auf bereits befestigten Flächen, um den natürlichen Bodenaufbau auf nicht überplanten Flächen zu erhalten.

Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auch dort zu versickern.

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

Sofern eine Versickerung nicht möglich sein sollte, sind die Flächen ggf. gedrosselt an den Regenwassersammler im Eschauer Weg anzuschließen.

Abhängigkeiten entlang der Staatsstraße

Abtragungen und Aufschüttungen größeren Umfanges sowie das Errichten von Hochbauten dürfen nur außerhalb der 20 m-Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStRG durchgeführt werden.

Oberflächen- und sonstiges Abwasser darf nicht der Entwässerungsanlage der St 2441 zugeführt werden.

Beleuchtungsanlagen (Hofraumbelichtung, Fassadenbelichtung, Parkplatzbeleuchtung u. dgl.) müssen so erstellt werden, dass die Verkehrsteilnehmer auf der St 2441 nicht geblendet werden können.

Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer auf der St 2441 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.

Mit Beginn des Spielbetriebes sind entlang des Sportgeländes zur Staatsstraße Ballfangnetze anzuordnen.

5. Leitungsschutzzone

Bei Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

6. Freiflächenplan

Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

7. Plangrundlage

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

Bestehende Gebäude

vorhandene Flurstücksgrenzen

D. Nachrichtliche Übernahmen

1. Biotop 6121-0001-007

Aubach mit begleitendem Gehölz- und Staudensaum, sowie Erweiterung durch Hochstaudenflure und Nasswiesen

Naturpark 00015 „Spessart“ (gesamter Geltungsbereich)

2. Abhängigkeiten entlang der Staatsstraße

Bauverbotszone
Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, hier Bauverbots-zone von 20,0 m entlang der St 2441 gemäß Art. 23 BayStrWG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Baubeschränkungszone
Baubeschränkungszone (bis 40,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie)

Verfahrensvermerke

Der Markt Mönchberg hat in seiner Sitzung am 11.09.2018 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sport- und Freizeitgelände“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 08.03.2019 bis einschließlich 07.04.2019 statt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt.

Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung in der Fassung vom __. __.2020 wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __. __.2020 bis einschließlich __. __.2020 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung informiert und im gleichen Zeitraum gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Der Markt Mönchberg hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom __. __.2020 den Bebauungsplan „Sport- und Freizeitgelände“ in der Fassung vom __. __.2020 nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Thomas Zöllner
Erster Bürgermeister

Mark Mönchberg, __. __.2020

Thomas Zöllner
Erster Bürgermeister