



**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 das Gesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. Seite 1728), der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) 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**  
(§ 9 BauGB und BauNVO)

- Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 1. **Flächen für den Gemeinbedarf**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
  - Feuerwehr
- 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. 4 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
    - 2.1.1 Wandhöhen
  - GH** Die Gebäudehöhe wird mit maximal 202,50 müNN festgesetzt. Sie darf durch Photovoltaikanlagen um 1,0 m überschritten werden.  
Die Gebäudehöhe ist der obere Abschluss der Wand oder der Attika.
  - 2.2 Grundflächenzahl (GRZ)  
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)  
Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt.
- 3. **Überbaubare Grundstücksflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

- **Baugrenze** (§ 23 BauNVO)  
Stellplätze, Zufahrten, Treppen, Wege und Hofflächen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 4. **Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Straßenverkehrsfläche
  - Landwirtschaftlicher Weg/ Gehweg
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  
Entlang der KrAB 12 besteht ein Zu- und Abfahrtsverbot gemäß Art. 19 BayStrWG zu oder von privaten Grundstücken.
  - Freizuhaltenen 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. **Öffentliche Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - Sonstige Grünflächen, hier Straßenbegleitgrün
- 6. **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)
  - Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Anpflanzen von Bäumen
  - 6.1 Die im öffentlichen Straßenraum zu pflanzenden Bäume sind zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Verschiebungen der Standorte sind zulässig, nicht jedoch in die Sichtflächen. Die Bäume sind bei Abgang durch standortgerechte Pflanzen gemäß der Vorschlagsliste zu ersetzen.
  - 6.2 Stellplätze sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine Versickerung gewährleistet ist, sofern keine Belange des Grundwasserschutzes dagegen sprechen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB i.V.m. Art. 7 BayBO).

- 6.3 **Artenschutz**
  - 6.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung  
Im Rahmen der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Sport- und Freizeitgelände Beim Kreuz“ wurde durch Dipl.-Biologe Marcus Stüben aus Bessenbach eine Artenschutzrechtliche Beurteilung angefertigt. Das Gutachten, datiert auf den 11.11.2020, liegt der Begründung bei und ist wirksamer Bestandteil des Bebauungsplans. Die darin aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich sind zwingend zu berücksichtigen.
- 7. **Sonstiges**
  - 7.1 Geländeveränderungen  
Auffüllungen, Abgrabungen sowie Stützwände sind zulässig.  
Stützwände dürfen dort, wo sie im Plan dargestellt sind, eine Höhe bis 3,50 m aufweisen. Ansonsten sind Stützwände nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
  - Böschungen sind 1:1,5 oder flacher auszubilden.

**B. Hinweise**

- 1. **Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege**  
Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler sind nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.  
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.
- 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 Bestimmungen vom Bauherrn eigenverantwortlich einzuhalten. Im Falle organoleptischer Auffälligkeiten sind die Kreisverwaltungsbehörde und das Wasserwirtschaftsamt zu verständigen.
  - 2.2 Dachflächen, die an den Regenwassersammler angeschlossen werden, dürfen nicht mit Eindeckungen versehen werden, die eine Lösung von Metallen in das Niederschlagswasser ermöglichen.
- 3. **Oberflächenwasser/Schichtenwasser**  
Aufgrund der Hanglage des Planungsgebietes ist insbesondere bei Starkniederschlägen mit wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen.  
Deshalb sind gegen das eventuell stellen- und zeitweise zu erwartende Schichtwasser beim Bauvorhaben entsprechende Vorkehrungen zu treffen und die anfallenden Wasser gesondert abzuleiten.  
Des Weiteren ist das Gebäude bis mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

- 4. **Kampfmittel**  
Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist durch eine geeignete Fachfirma das Plangebiet auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern zu untersuchen. Sofern Bombenblindgänger vorgefunden werden, sind diese fachmännisch zu entschärfen und zu entfernen.
- 5. **Plangrundlage**  
Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster „Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020“.

- 6. **Sonstiges**  
Die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Sport- und Freizeitgelände Beim Kreuz“ ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs alle Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Sport- und Freizeitgelände Beim Kreuz“.
- vorhandene Gebäude
- geplante Gebäude
- vorhandene Flurstücksgrenze
- ,191,23 Bestandshöhen in müNN
- +190,84 Geplante Höhen in müNN

**C. Nachrichtliche Übernahmen**

- 1. **Verkehrsflächen**
  - Bauverbotszone bis 15,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie
  - Baubeschränkungszone bis 30,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie

- 2. **Versorgungsleitungen**
  - W Wasserleitung
  - R Regenwasserkanal
  - S Schmutzwasserkanal

**Verfahrensvermerke**

Der Gemeinderat der Gemeinde Sailauf hat in seiner Sitzung am \_\_. \_\_. 2020 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Sport- und Freizeitgelände Beim Kreuz“ beschlossen und entschieden, das Verfahren gemäß § 13a BauGB beschleunigt durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_. \_\_. 2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung in der Fassung vom 23.11.2020 wurde nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB in der Zeit vom 14.12.2020 bis einschließlich 15.01.2021 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung informiert und in der Zeit vom 14.12.2020 bis einschließlich 15.01.2021 gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB am Verfahren beteiligt.

Die Gemeinde Sailauf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom \_\_. \_\_. 2021 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Sport- und Freizeitgelände Beim Kreuz“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_. \_\_. 2021 als Satzung beschlossen.

Sailauf, \_\_. \_\_. 2021  
Michael Dümig  
Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:  
Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom \_\_. \_\_. 2021 mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom \_\_. \_\_. 2021 identisch ist.

Sailauf, \_\_. \_\_. 2021  
Michael Dümig  
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom \_\_. \_\_. 2021 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplanänderung 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. Die Bebauungs- und Grünordnungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Sailauf, \_\_. \_\_. 2021  
Michael Dümig  
Erster Bürgermeister

**GEMEINDE SAILAUF**  
**LANDKREIS ASCHAFFENBURG**  
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans  
„Sport- und Freizeitgelände Beim Kreuz“  
**ENTWURF**  
**Datum: 23.11.2020** **M 1:500**

**PLANER FM**  
**STADTPLANUNG**  
**ENERGIEBERATUNG**  
Mühlstraße 43 • 63741 Aschaffenburg  
Telefon 06021 411198  
E-Mail p.matthiesen@planer-fm.de