



**PRÄAMBEL**

Die Gemeinde Grossweil erlässt aufgrund der §§ 9, 10, 12 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 und 6 Abs. 5 Satz 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) den Bebauungsplan

**Bebauungsplan  
„Sportzentrum mit Vereinestadel und Heizzentrale“**

als Satzung.

**I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT**

**1. Art der baulichen Nutzung ( § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)**

1.1. Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO Zweckbestimmung Sportzentrum – Freizeitanlage  
Nutzungsregelungen für das Sondergebiet:

Die ausgewiesene Fläche dient der Errichtung von Gebäuden, Einrichtungen und Freianlagen, die dem Sport, der Kultur und dem Vereinswesen.  
Zulässig sind Versammlungs- und Büroräume sowie Lagerräume sowie alle hierfür erforderlichen Nebenräume, wie sanitäre Einrichtungen, Küchen und Technikräume wie auch der Bauhof und ein Heizhaus.

Zulässig sind weiter auch folgende Nutzungen:  
Kindertagesstätte  
Schank- und Speisewirtschaften  
Stellplätze nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf  
Ausdrücklich ausgeschlossen sind Wohngebäude  
Spielplatz

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

- 2.1 Eine Bebauung der Grundstücke ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 2.2 Maximal zulässige Grundflächenzahl 0,25
- 2.3 Zulässige Höhe baulicher Anlagen als Höchstwert über Normalhöhennull, z.B. 458,5 m ü. NHN. Die Festsetzung gilt nicht für Schornsteine und untergeordnete Bauteile wie z.B. Blitzableiter.
- 2.4 Zulässige Wandhöhe von Gebäuden als Höchstwert über Normalhöhennull, z.B. 457,0 ü. NHN. (Schnittlinie der Dachaußenfläche mit der Außenwandaußenfläche an der Traufseite).
- 2.5 Für den gesamten Geltungsbereich wird offene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt.

**5.0 Sonstige Planzeichen**

5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

**II. HINWEISE UND NACHTRÄGLICHE ÜBERNAHMEN**

- 1.0 Bestehende Grundstücksgrenze
- 2.0 Bestehende Gebäude
- 3.0 Vorgeschlagene Gebäude im Geltungsbereich

**III. TEXTLICHE HINWEISE**

- 1.0 Der Bebauungsplan "Sportzentrum" mit amtlicher Bekanntmachung vom 31.12.1971 wird in dem Geltungsbereich durch den neuen Bebauungsplan vollständig ersetzt.
- 2.0 Stromversorgung
- 2.1 Verteilerschränke werden auf öffentlichem Grund positioniert.
- 3.0 Altlasten und Standsicherheit von Gebäuden
- 3.1 Nach Auskunft der Gemeinde sind auf dem Grundstück keine Altlasten bekannt.
- 4.0 Emissionen
- 4.1 Von den angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen können Emissionen (Lärm und Geruch) ausgehen.

**5.0 Bodendenkmäler**

5.1 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.

**6.0 Regenwasser**

6.1 Die Anforderungen an das erlaubnisfreie, schadloze Versickern von Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV- und den dazugehörigen technischen Regeln -TRENGW- zu entnehmen.

6.2 Das gesammelte Niederschlagswasser aus den Dach- und Hofflächen der einzelnen Baugrundstücke ist entsprechend der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und den technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TENGW) mit Arbeitsblatt DWA-138, jeweils in der gültigen Fassung, auf dem jeweiligen Baugrundstück zu beseitigen, vorrangig in einer flächigen Versickerungsanlage (Flächenversickerung oder Mulde) über eine geeignete Oberbodenschicht. Der Versickerungsanlage ist eine entsprechende Vorreinigung im Sinne vorgenannter Vorschriften vorzuschalten. (Nachweis der Sickerfähigkeit ist über Bodengutachten nachgewiesen)

**IV. VERFAHRENSVERMERKE**

- 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.12.2022 die Neuaufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Bebauungsplan wird im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.
- 2. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde in der Fassung vom 20.11.22 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 in der Zeit vom xx bis einschließlich xx öffentlich ausgelegt. Dies wurde am xx ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
- 3. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 20.11.22 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom x bis einschließlich x beteiligt.
- 4. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

(Siegel).....

Grossweil, den.....  
(Bauer, 1. Bürgermeister)



**GEMEINDE GROSSWEIL**

Bebauungsplan  
Sportzentrum mit Vereinestadel und Heizzentrale

Maßstab: 1: 1000

Planfertiger: **DIE STADTENTWICKLER GmbH**

Telefon 0049 (0)8341 9976467  
info@diestadtentwickler.com  
www.diestadtentwickler.com

Stand: 27.06.23

Bearbeitung: Santiago Prada

Nordpfeil: