

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Nach § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Bauunterschiedsverordnung (BauUNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV 90)

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

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 Nr. 10 und § 11 BauUNVO



Sonstiges Sondergebiet - nach § 11 Absatz 2 BauUNVO
Sonstiges Sondergebiet - SO- mit Zweckbestimmung Mainvorland, Festplatz, Freizeit-, Erholungs- und Gastronomiebereich.

- In den öffentlichen Grünflächen des Sondergebietes (SO1) sind zulässig:
 - Anlagen zur Gestaltung und Erschließung des Gebietes
 - Spielfläche, Bolzplatz, Bouleplatz, Fitnessparcours und deren Einrichtungen
 - Informationstafeln und Hinweisschilder
 - Kulturelle Veranstaltungen - Kulturbühne für Kleinkunst, Theater und Konzerte, Kino
 - Sitzstufen am Main, Sitzbänke, Liegen
 - Temporäre Nutzungen wie Eisstand, Streetfood, etc.
 - Die als öffentliche Grünflächen festgesetzten Flächen dienen als Spiel- und Kommunikationsflächen der Erholungsnutzung für die Allgemeinheit. Zulässig sind zweckgebundene Anlagen wie Fußwege, sofern sie in einer wasser-durchlässigen Bauweise hergestellt werden und eine Breite von max. 3,0 m nicht überschreiten.
 - Die öffentlichen Grünflächen leisten einen Beitrag zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität, des Klima- und Wasserhaushalts, des Arten- und Biotopschutzes sowie des Landschafts- bzw. Ortsbilds.



- Im Bereich Gastronomie - Biergarten sind zulässig:
 - eine Rasenfläche mit Tischen und Bänken
 - eine mobile Schank- und Spisewirtschaft inklusive damit verbundene Einrichtungen für
 - touristische Belange inklusive mobile Toilettenanlage, Lager- und Kühlcontainer, Fahrradstellplätze und Straßenverkauf auf wassergebundener Decke / Schotterrasen



- Festplatz
Zulässig sind Festveranstaltungen, sonstige Kultur- und Freizeitorientierte Veranstaltungen.

Allgemein zulässig sind folgende Nutzungen, die der festgesetzten Zweckbestimmung im Sondergebiet „Festplatz“ entsprechen:

- Temporäre, nicht dauerhaft bestehende baulichen Anlagen mit einer maximalen Standzeit von 2 Wochen.
- Eine Nutzung des Festplatzes durch mobile Verkaufstände ist uneingeschränkt zulässig, wenn diese temporär sind.
- Fahrradstellplätze

- allgemein zulässig sind in den Teilbereichen 1.1, 1.2 und 1.3:
 - Wege nach Maßgabe der Festsetzungen

- Nicht zulässig sind in den Teilbereichen 1.1, 1.2 und 1.3:
 - Feste Bauten. Diese Einschränkung gewährleistet den nötigen Hochwasserabfluss sowie eine kurzfristige Räumung des Gebietes bei einem anstehenden Hochwasser. Des Weiteren wird durch entsprechende Festsetzung die Nutzungszeit eingeschränkt. Während der Hochwassersaison von November bis März wird der Festplatz und der Biergarten geräumt, so dass ein uneingeschränkter Hochwasserabfluss gewährleistet ist.
 - keine durchgehende Hecke quer zur Fließrichtung



Sondergebiet - Camping - Wohnmobilstellplatz nach § 10 BauUNVO
Sondergebiet - SO- in dem Sondergebiet sind 8 Standplätze für den temporären Aufenthalt von Wohnmobilen sowie die hierfür erforderlichen Erschließungsflächen und -anlagen zulässig.

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB



Flächen für temporäre Anlagen wie Ausschank-, Kühl-, Lager-, Toiletten- und Technikcontainer oder vergleichbare Einrichtungen

NEBENANLAGEN

Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck Freizeit und Erholung dienen, z.B. Bänke, Grillplätze, Fahrradstellplätze sind in dem Sondergebiet SO1 zulässig.

VERKEHRSLÄCHEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Fußwege



Main-Radweg



Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
Parkplatz



Öffentliche Parkplätze



Straßenverkehrsfläche
Bundesstraße - B469, Staatsstraße - ST 2308



Brückenaufbauwerk



Tunnelbauwerk



Straßenbegrenzungslinie

VERSORGUNGSFLÄCHEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB



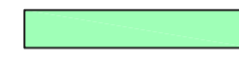
Fläche für Versorgungsanlage - Trafostation



Grünflächen



Öffentliche Grünflächen - Wirtschaftswiesen



Straßenbegleitgrün

WASSERFLÄCHEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB



Main - (Gewässer I. Ordnung)
Kanuangelastelle

GRÜNORDNUNGSPLAN

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a BauGB)

ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB



Erhaltung von Laubbäumen



Erhaltung von Nadelbäumen



Erhaltung von Gehölzbeständen entlang des Mainufers



Erhaltung von sonstigen Gehölzbeständen

PFLANZGEBOTE UND BINDUNGEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB



Anpflanzung von Laubbäumen auf öffentlichen Grünflächen

1. Bestandsicherung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

Der gekennzeichnete Vegetationsbestand ist zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Bei Planung, Baumaßnahmen und Unterhaltung sind die Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten. Ausfälle sind ggf. durch entsprechende Nachpflanzungen innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

2. Wegebefestigung

Alle Erschließungswege der öffentlichen Grünfläche sind mit wasserdurchlässigem Belag zu erhalten bzw. herzustellen. Die Uferwege sollen eine Breite von 3 m nicht überschreiten. Die Versteigerung erfolgt auf die angrenzenden Freiflächen.

3. Pflege der Ufersäume

Alle Erschließungswegen im Bereich des Festplatzes, des Biergartens und der öffentlichen Grünfläche in Abstimmung mit dem zuständigen Wasser- und Schifffahrtsamt nur abschnittsweise (50 % der Säume pro Jahr) alle 2 Jahre gemäht/ zurück geschnitten werden.

4. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstige Bepflanzungen in Verbindung mit Bindungen oder Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB)

Beim Anpflanzen von Bäumen ist ein Abstand von min. 2,50 m zu Leitungen einzuhalten. Bei Unterschreitung des Abstandes sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

4.1 Pflanzenqualität

Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen" (FLL).

4.2 Für Pflanzmaßnahmen werden folgende Gehölze empfohlen

* standortheimische Arten
Tabelle 1 (Bäume in Ufernähe)

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Qualität
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i> *	H 3xv mB 16 - 18
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i> *	H 3xv mB 16 - 18
Traubenkirsche	<i>Prunus petraea</i> *	H 3xv mB 16 - 18
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i> *	H 3xv mB 16 - 18
Silber-Weide	<i>Salix alba</i> *	H 3xv mB 16 - 18

Tabelle 2 (Bäume am Parkplatz und in den Grünanlagen)

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Qualität
Feldahorn	<i>Acer campestre</i> * L.S.	H 3xv mB 16 - 18
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i> * L.S.	H 3xv mB 16 - 18
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i> *	H 3xv mB 16 - 18
Weiß-Birke	<i>Betula pendula</i> *	H 3xv mB 16 - 18
Hainbuche	<i>Corylus avellana</i> *	H 3xv mB 16 - 18
Baumrinnele	<i>Corylus colurna</i> *	H 3xv mB 16 - 18
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i> *	H 3xv mB 16 - 18
Nussbaum	<i>Juglans regia</i> *	H 3xv mB 16 - 18
Wildapfel	<i>Malus silvestris</i> *	H 3xv mB 16 - 18
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i> *	H 3xv mB 16 - 18
Stadtlinde	<i>Pyrus calleryana</i> L. S.	H 3xv mB 16 - 18
Wildlinde	<i>Pyrus pyrastris</i> *	H 3xv mB 16 - 18
Traubenkirsche	<i>Quercus petraea</i> *	H 3xv mB 16 - 18
Silbeneiche	<i>Quercus robur</i> *	H 3xv mB 16 - 18
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i> *	H 3xv mB 16 - 18
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i> * L.S.	H 3xv mB 16 - 18
Feldulme	<i>Ulmus campestris</i> *	H 3xv mB 16 - 18
Bergulme	<i>Ulmus glabra</i> *	H 3xv mB 16 - 18

4.3 Blühstreifen innerhalb der öffentlichen Grünflächen

Bei der Ansaat wird autochthones / regionales Saatgut verwendet. Die Flächen sind ab Ende Juli mindestens einmal jährlich zu mähen, das Mähgut muss entfernt werden. Jegliche Düngung und der Einsatz von Bioziden oder Rodentiziden sind unzulässig.

5. Reduzierung der Bodenversiegelung

Die Bodenversiegelung durch undurchlässige Deckschichten (Asphalt, Pflaster und Platten mit geringem Fugenanteil, u.ä.m.) ist unzulässig.

Der Mutterboden (Oberboden) muss von allen Auftrags- und Abtragsflächen abgetragen werden. Der Auftrag von Mutterboden ist gesondert von allen Bodenbewegungen durchzuführen. Dabei darf nicht mit bodenfremden Stoffen vermischt werden.

Der Mutterboden ist abseits des Baubetriebes geordnet zu lagern. Bodenmieten sollen nicht befahren werden. Bei Lagerungen von mehr als drei Monaten sollen Bodenmieten zum Schutz vor Erosion begrünt werden.

6. Beleuchtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 BayImSchG)

Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist für die Beleuchtung der öffentlichen Erschließung dem Stand der Technik entsprechend nur die Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln ohne UV-Anteil (Natriumdampf-Hochdrucklampen oder Leuchtioden, abgeschirmt, nicht nach außen oder oben gerichtet) zulässig. Beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen sind verboten außer bis längstens 22 Uhr für den Biergarten. Die Beleuchtung des Sondergebietes soll auf das Minimum reduziert werden, um Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung zu vermeiden. Himmelstrahler und Einrichtungen mit ähnlicher Wirkung sind unzulässig. Beim Aufstellen von Beleuchtungsanlagen im Außenbereich müssen die Auswirkungen auf die Insektenfauna, insbesondere deren Beeinträchtigung und Schädigung, überprüft und die Ziele des Artenschutzes berücksichtigt werden. Beleuchtungen in unmittelbarer Nähe von geschützten Landschaftsbestandteilen und Biotopen sind nicht erlaubt.

7. Zäune

Zäune sind im Sondergebiet nicht zugelassen.

8. Artenschutz vor/ beim Freimachen des Baugebietes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)

Die artenschutzrechtlichen Regelungen des § 44 BNatSchG gelten unabhängig vom BauGB.

Die naturschutzfachlichen Angaben zur Artenschutzrechtlichen Beurteilung (ASB) des Dipl.-Biol. Marcus Stübgen vom 07.09.2021 sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Maßnahmen zur Vermeidung (V):

V1: (Baufeldrichtung): Klare Abgrenzung der Baufelder, Beeinträchtigungen außerhalb der Baufelder durch Befahren, Materialablagerungen, Verschmutzungen (des Mains und seiner Ufer!), Beschädigungen von Bestandsbäumen, etc. sind zu unterlassen.

V2: Die Fällung von Bäumen und Rodungen von Gehölzen muss im gesetzlich erlaubten Fällungszeitraum zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen.

V3: Sollten Höhlen- und ggf. Horstbauten stark zurückgeschnitten oder gefällt werden müssen, so sind diese vorher (möglichst im **baufreien Zustand im **Oktober**) auf entsprechende Lebensstätten (Höhlen, Rindenspalten, Horste, etc.) zu kontrollieren.**

V4: (Baufeldräumung): Die Anlage von Rohbodenflächen im Baufeld mit dem Abschleifen des Oberbodens mit Entfernung der restlichen Vegetation und Streuauflage kann entweder im Winter (zwischen dem 1. Oktober bis Ende Februar) erfolgen oder im Sommer - dann jedoch nur nach einer Mahd nach Freigabe des Geländes durch den Gutachter oder auf offensichtlich vegetationsfreien Flächen.

V5: Verzicht auf Skybeamer und Nachtbaustellen. Abschirmung von nächtlichem Streulicht (Biergarten, Veranstaltungen) gegenüber dem Umfeld. Baustellen- / Straßen- / Wege- / Objektbeleuchtung ausschließlich mit **insektenfreundlichen Lampen** mit Abschirmung von nächtlichem Streulicht durch geeignete Lichtführung. Gegebenenfalls sind Abschaltvorrichtungen oder Bewegungsmelder einzusetzen, die nicht auf Fledermäuse reagieren.

V6: Fallenwirkungen auf z.B. Vögel und Fledermäuse von zum Beispiel Regen-Falldornen, Regentonnen, etc. sind durch eingebaute Gitter, Ausstiegshilfen, o.ä. zu vermeiden.

V7: Vogelfreundliches Bauen auch bei temporären Einrichtungen: Durchsicht, Spiegelfugen (z.B. Bäume oder Sträucher direkt vor Glasfronten), Attraktionen sind zu vermeiden.

Maßnahmen zum Ausgleich (A):

A1: Aufhängen von Fledermauskästen

10 Fledermauskästen jeweils unterschiedlichen Typs sollen in den umliegenden Gehölzbiotopen in geeigneter Weise angebracht werden. Die Aufhängungsorte sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bzw. regionalen Experten auszuwählen. Sie sind regelmäßig zu kontrollieren und instand zu halten.

A2: Aufhängen von Vogelnistkästen

10 Vogelnistkästen (Marder-sichere Halbhöhlen- und Höhlenbrüter-Kästen) sind im selben Gebiet wie die oben genannten Fledermauskästen anzubringen. Die Aufhängungsorte sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bzw. regionalen Experten auszuwählen. Sie sind regelmäßig zu kontrollieren und instand zu halten.

SONSTIGE PLANZEICHEN

+ 5. + Maßangabe in Meter

----- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO

FASSADEN

Wände und Wandverkleidungen sind im Bereich der Gastronomie aus nicht glänzenden oder reflektierenden Materialien (ausgenommen Glas) zulässig.

WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind am Ort der Leistung gestattet. Unzulässig sind Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Nach § 9 Abs. 6 und 6a BauGB

BUNDESSTRAßE 469 UND STAATSTRASSE 2308

Anbauverbotszone nach § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) bzw. Art. 23 Abs. 1 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) in einer Entfernung bis zu 20,00 m vom Fahrbahndrand der Bundesstraße bzw. Staatsstraße. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn dies die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt. Dies gilt nach § 9 Abs. 6 FStrG auch für Anlagen der Außenwerbung.

VERSORGUNGSLEITUNGEN

20-kV-Mittelspannungsfreileitung der Bayerwerk Netz GmbH mit einem Schutzzonenbereich von 10,00 m beiderseits der Leitungssache.

20-kV-Mittelspannungskabel der Bayerwerk Netz GmbH mit einem Schutzzonenbereich von 1,00 m beiderseits der Leitungssache

Überschwerungsgebiet Main (Gewässer I. Ordnung) amtlich festgesetzt mit Verordnung vom 11.07.1994

Biotop - Mainufer mit Begleitgehölz südlich Oberburg - nach der Bayerischen Biotopkartierung mit Nummer

Darstellung der Schutzfläche nach Vermessung und referenziertem Luftbild

Präambel:

Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.V.v. 15.09.2021, Bauunterschiedsverordnung - BauUNVO - in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 568), zuletzt durch § 4 des Gesetzes zur Änderung des Bayerischen Immissionsschutzgesetzes und weiterer Rechtsvorschriften vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) in der derzeit geltenden Fassung hat der Stadtrat der Stadt Oberburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Stadt Oberburg a. Main hat mit Beschluss des Stadtrates vom 30.09.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 20.09.2021 hat in der Zeit vom 03.01.2022 bis 18.02.2022 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf der des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.
- Die Stadt Oberburg a. Main hat mit Beschluss des Stadtrates vom den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Stadt Oberburg a. Main, den
Stempel
1. Bürgermeister

Ausgefertigt:
Stadt Oberburg, den
Stempel
1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.
Stadt Oberburg, den
Stempel
1. Bürgermeister

STADT OBERBURG A. MAIN LANDKREIS MILTENBERG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

SONDERGEBIET MAINVORLAND, FESTPLATZ, FREIZEIT, ERHOLUNGS- UND GASTRONOMIEBEREICH

Ausgearbeitet:
Bauatelier
Dipl.-Ing.(FH) Christine Richter, Architektin
Dipl.-Ing. Wolfgang Schäffner, Architekt
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
Telefon: 06021/424101, Fax: 06021/450323
E-Mail: Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de

TRÖLBERG & VOGT
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Obereisenstraße 3, 63739 Aschaffenburg
Telefon: 06021/212129 Fax: 21 92 76
info@landschaft2.eu www.b-landschaft.eu

Maßstab: Datum: geändert Unterschrift
1 : 1000 20.09.2021

