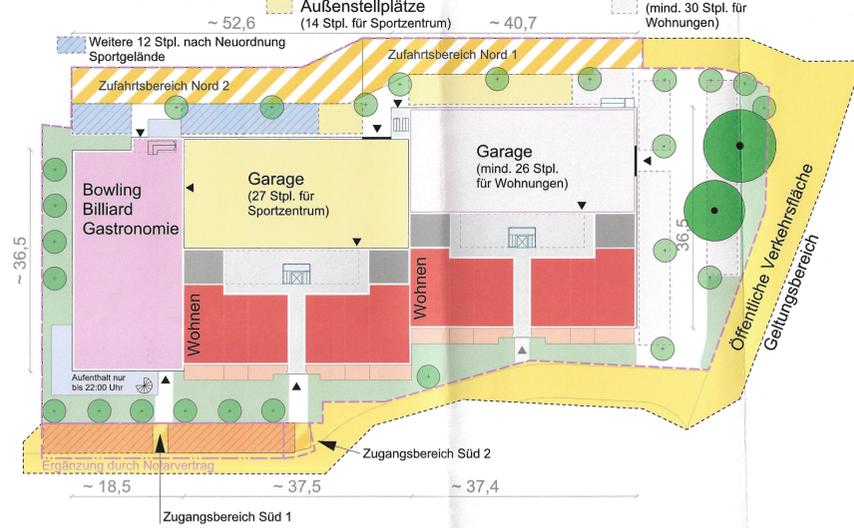


**A) Grundrisse und Nutzungsübersicht**

Zeichnung nicht zur Maßnahme geeignet

**A.1 Erdgeschoss**

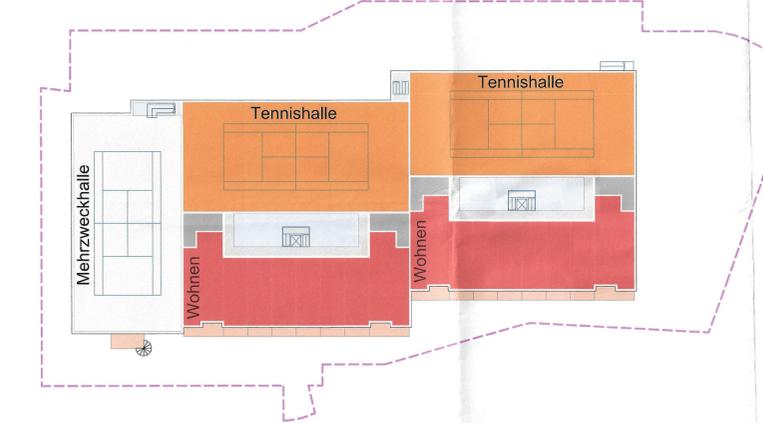


**Legende Grundrisse EG**

- Vorhabenbereich
- Garage Sportzentrum
- Garage Wohnungen
- Außenstellplätze Sportzentrum
- Außenstellplätze Wohnungen
- Weitere Stellplätze nach Neuordnung Sportgelände
- Nutzung öffentlicher Stellplätze vor Neuordnung Sportgelände
- Flächen für Erschließung
- Technik / Lager / Nebenräume
- Mitarbeiterwohnungen
- Loggia / Terrassen / Balkon
- Bowling, Billiard, Gastronomie
- Gastronomie Loggia / Terrassen
- Pflanzfläche
- Bäume zu pflanzen
- Bäume zu erhalten

**Vorhaben- und Erschließungspläne**  
Schematische Darstellung auf der Grundlage des Entwurfs der Sprus Design GmbH vom 12.12.2022 im Maßstab 1:500

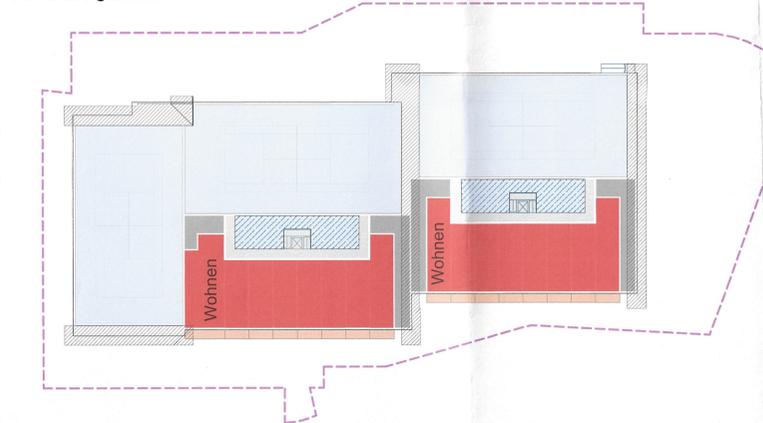
**A.2 1. Obergeschoss**



**Legende Grundrisse OG 1**

- Vorhabenbereich
- Mehrzweckhalle
- Tennishallen
- Flächen für Erschließung
- Technik / Lager / Nebenräume
- Luftraum
- Mitarbeiterwohnungen
- Loggia / Terrassen / Balkon

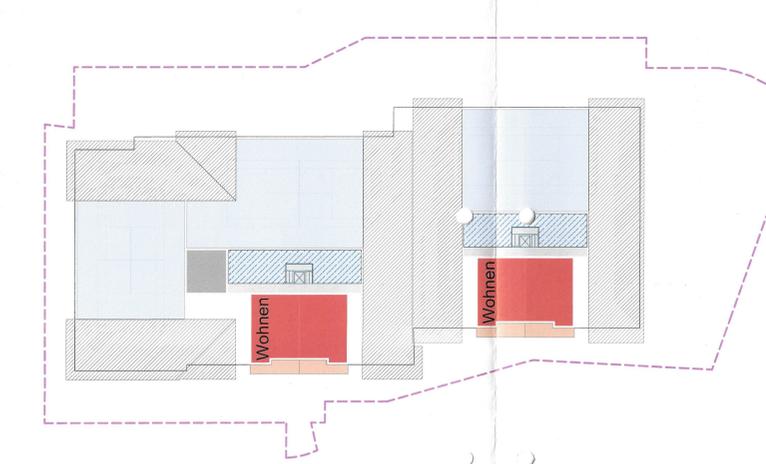
**A.3 2. Obergeschoss**



**Legende Grundrisse OG 2**

- Vorhabenbereich
- Flächen für Erschließung
- Technik / Lager / Nebenräume
- Luftraum
- Mitarbeiterwohnungen
- Loggia / Terrassen / Balkon
- Dacheinschnitte
- Dachanschnitte

**A.4 Dachgeschoss**



**Legende Grundrisse DG**

- Vorhabenbereich
- Flächen für Erschließung
- Technik / Lager / Nebenräume
- Luftraum
- Mitarbeiterwohnungen
- Loggia / Terrassen / Balkon
- Dacheinschnitte
- Dachanschnitte

**D) Vorhabenbeschreibung**

Es ist ein Gesamtensemble aus Sportzentrum, Gastronomie und Mitarbeiterwohnungen geplant.

Das Sportzentrum im Erdgeschoss beinhaltet einen Barbereich mit angrenzender Küche, einen Billardsalon, Umkleieräume, einen Raucherbereich und eine Außenterrasse. Es sind 10 Sitzplätze im Innenbereich und 20 weitere Sitzplätze im Außenbereich vorgesehen.

Die Warenanlieferung erfolgt nur werktags in den Tagzeiten zwischen 8:00 und 20:00 Uhr. Der Betrieb der südlichen und westlichen Außenterrasse ist werktags auf die Tagzeit zwischen 8:00 und 22:00 Uhr und Sonn- und Feiertags zwischen 9:00 bis 22:00 beschränkt.

Im Rahmen eines Bowlingcenters entstehen vier Bowlingbahnen mit insgesamt 24 Sitzplätzen. Ein Technikraum befindet sich unmittelbar hinter den Bowlingbahnen. Der Betrieb der Bowlingbahn mit Thekenbetrieb ist auch nach 22 Uhr zulässig. Auf organisatorischem Weg ist sicherzustellen, dass sich ein Aufenthalt von Gästen der Bowlinghalle im Freien nach 22:00 Uhr nur auf die entsprechend ausgewiesenen Bereiche am nördlichen Eingang der Bowlinghalle beschränkt.

Im Obergeschoss befinden sich eine Mehrzweckhalle mit Boulderwand und zwei Tennishallen mit Platz für max. 12 Personen. Aufgrund des universellen Bodenbelags der Mehrzweckhalle können hier verschiedenste Sportarten ausgeübt werden.

Verteilt auf alle Geschosse sind insgesamt 48 Wohnungen mit Größen von 43 m² bis 90 m² geplant, die ausschließlich von Mitarbeitern des Hotels "Das Achentall" genutzt werden sollen. Die beiden Komplexe für Mitarbeiterwohnungen können über den Haupteingang im Süden sowie die Parkgarage erreicht werden. Die Erschließung der Wohnungen erfolgt über zwei Lichthöfe, die mit heimischen Pflanzen und Flachwasserbecken ausgestattet sind.

Es müssen insgesamt 97 Stellplätze nachgewiesen werden. In einer ebenerdigen, im Hauptgebäude integrierten Parkgarage sind mindestens 26 Stellplätze für die Wohnungen und 27 Stellplätze für das Sportzentrum untergebracht. Weitere Außenstellplätze für das Sportzentrum sind nördlich und für das Wohnen nördlich und östlich des Gebäudes vorgesehen. Die Zuweisung und Nutzung der Stellplätze ist auf organisatorischem Wege, wie z.B. einer Beschilderung sicherzustellen. Es sind 12 zusätzliche Stellplätze nach der Neuordnung des Sportgeländes herzustellen, somit ergeben sich langfristig für das Vorhaben insgesamt 109 Stellplätze.

Der Betrieb beleuchteter oder lichtemittierender Werbeanlagen bedarf eines mit der Gemeinde abgestimmten Werbeanlagenkonzeptes.

Die Planung des neuen Baukörpers orientiert sich an der umgebenden Bebauung und soll sich so in das bestehende Orts- und Landschaftsbild nahtlos einfügen.

Bei Holzfassaden soll ein Holzprofil verwendet werden, die Farbe entspricht einer braunen, gleichmäßigen leicht verwitterten Oberfläche. Der dezente Braunton überwiegt dabei mehr als der Grauton. Es ist eine Musterfassade im Rohbauzustand zur Abstimmung mit der Gemeinde herzustellen.

Weiter sind natürliche Baum- und Strauchpflanzungen für die Durchgrünung vorgesehen.

**E) Verfahrensvermerke**

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 07.12.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Tennishallen Grassau" im beschleunigten Verfahren als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss und die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB wurden am 29.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, mit öffentlicher Darlegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans, in der Fassung vom 11.07.2022, hat in der Zeit vom 01.08.2022 bis 02.09.2022 stattgefunden. Dies wurde am 29.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom 11.07.2022, hat in der Zeit vom 01.08.2022 bis 02.09.2022 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung, in der Fassung vom 23.11.2022, wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.12.2022 bis 13.01.2023 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 02.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung, in der Fassung vom 23.11.2022, hat in der Zeit vom 12.12.2022 bis 13.01.2023 stattgefunden.

Die Marktgemeinde hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 28.03.2023 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Tennishallen Grassau" in der Fassung vom 09.03.2023 als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Grassau, den 30.03.2023  
Stefan Kappeler, Erster Bürgermeister



Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Tennishallen Grassau" wurde am 06.04.2023 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Tennishallen Grassau" tritt damit in Kraft. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus des Marktes Grassau zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Auch die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, § 44 Abs. 4 sowie des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Grassau, den 06.04.2023  
Stefan Kappeler, Erster Bürgermeister

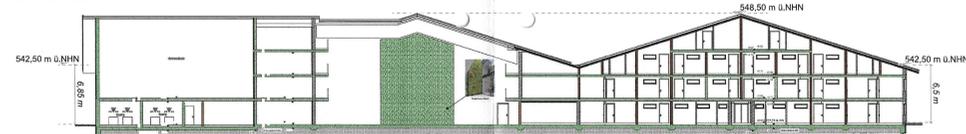


**B) Ansichten**

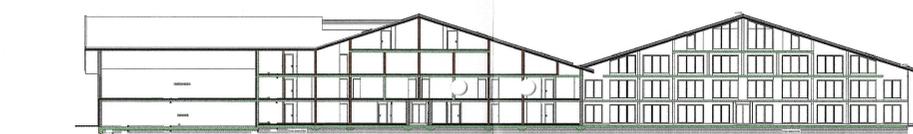


**C) Schemaschnitte**

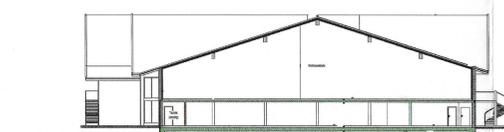
**C.1 Schnitt A-A**



**C.2 Schnitt B-B**



**C.3 Schnitt C-C**



**Vorhaben- und Erschließungsplan**  
zum  
vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
"Grassau-Tennishallen  
des Marktes Grassau"

Original

**Satzung vom 28.03.2023**  
in der Fassung vom 09.03.2023

Vorhabenträger:  
**Achentall Sport Campus GmbH & Co. KG**  
Mietenkamer Str. 65  
83224 Grassau  
Projektnummer 1264

Vorhabenplanung:  
**Sprus Design GmbH**  
Mietenkamer Str. 47  
83224 Grassau