

„3. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Sportanlage Maisach“

Inhaltsverzeichnis

A.	Planteil	3
	M 1:1000	
B.	Festsetzungen	4
	Planzeichen und Text	
1.	Geltungsbereich	4
2.	Art der Nutzung	4
3.	<i>Maß der baulichen Nutzung - keine Festsetzung -</i>	<i>4</i>
4.	<i>Überbaubare Grundstücksflächen - keine Festsetzung -</i>	<i>5</i>
5.	<i>Bauliche Gestaltung - keine Festsetzung -</i>	<i>5</i>
6.	Stellplätze	5
7.	Verkehrsflächen	5
8.	Beläge	5
9.	<i>- nicht belegt -</i>	<i>5</i>
10.	Grünordnung, Baumschutz und Gehölzpflanzungen, Einfriedungen	5
11.	Flutlichtanlage	6
C.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	7
	Planzeichen und Text	
1.	Hinweise zur Darstellung	7
2.	Textliche Hinweise	7
2.1	Niederschlagswasser	7
2.2	Grünordnung – Naturschutz und Landschaftspflege	7
2.3	Immissionsschutz	8
2.4	Altlasten - Kampfmittel	8
2.5	Bodendenkmäler	8
	Kartengrundlage	8
D.	Verfahrensvermerke	9
	Unterschriften	9

„3. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Sportanlage Maisach“

Satzungspräambel

Die Gemeinde Maisach erlässt gemäß §§ 2 bis 4c des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 8 bis 10 sowie § 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375) und Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 372) sowie der Verordnung über die Bauliche Nutzung der Grundstücke der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26.06.1962, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), diesen Bebauungsplan als

Satzung.

Der Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches alle Festsetzungen früherer Bebauungspläne und deren Änderungen.

B. Festsetzungen (Planzeichen und Text)

1. Geltungsbereich

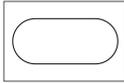
1.1 Der Bebauungsplan umfasst innerhalb seines gekennzeichneten Geltungsbereichs folgende Teilflächen der Flurnummern 2317, 2319, 2320, 2321 und 2321/2 der Gemarkung Maisach, Landkreis Fürstentumbruck.

1.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB).

2. Art der Nutzung

2.1 **Öffentliche Grünfläche mit Nutzung für Sportanlagen**
(§ 9 Abs. 1, Satz 5)

2.1.1  Rasenspielfeld

2.1.2  Sportanlage (Trainingsplatz)

3. Maß der baulichen Nutzung

Keine Festsetzung (Verwendung der Nummerierungs- und Festsetzungsfolge des besteh. Bebauungsplans „Sportanlage Maisach“ vom 11.04.1991)

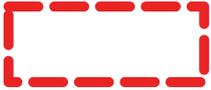
4. Überbaubare Grundstücksflächen

Keine Festsetzung (siehe Ziffer 3)

5. Bauliche Gestaltung

Keine Festsetzung (siehe Ziffer 3)

6. Stellplätze

6.1  Fläche für oberirdische Stellplätze
Die erforderlichen Flächen entsprechen dem Bestand (siehe 6.2)

6.2 24 St. Anzahl der Stellplätze, hier 24 Stück (Bestand)

7. Verkehrsflächen

7.1  Zu- und Ausfahrtsbereich Erschließung (Bestand)

7.2  Fläche für Parkplatz einschl. Zu- und Ausfahrten (Bestand)

7.3  Grünfläche, Straßenbegleitgrün für Parkplätze (Bestand)

8. Beläge

Oberirdische Stellplätze und Wege sind mit wassergebundener Decke auszubilden.

9. Nicht belegt (siehe Ziffer 3)

10. Grünordnung, Baumschutz und Gehölzpflanzung, Einfriedungen

10.1 Grünordnung

Die nicht überbauten Flächen (ohne Wege, Parkplätze und Sporteinrichtungen) der Grundstücke sind als 2-mahdige Wiesenflächen anzulegen!

Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der nach Fertigstellung der Sportanlage liegenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Freiflächen sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang festgesetzter Gehölze sind diese durch gleichartige Gehölze, in der jeweils festgesetzten Mindestqualität, zu ersetzen.

Pflanzqualitäten

Bei zu pflanzenden Bäumen sind die festgelegten Qualitäten zu verwenden.

- Bäume
Hochstämme
Stammumfang in 1 m Höhe mind. 16-18 cm, mit Ballen
- Sträucher
Mindestpflanzgröße 60-100 cm

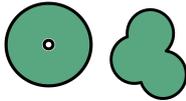
10.2 Baumschutz und Gehölzpflanzung

10.2.1



Schützenswerter, zu erhaltender Baum, bzw. Gehölzbestand

10.2.2



Zu pflanzender Baum, bzw. Gehölz, der Standort ist variabel.

10.3 Einfriedungen

Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO

Zur Einfriedung der Sportfläche sind Zäune ohne Sockel mit max. Höhe von 1,5 m zulässig. Zu verwenden sind Maschendraht- oder Stabgitterzäune in verzinkter Ausführung.

Des Weiteren sind an den kurzen Enden der Sportfläche Ballfangzäune entsprechend der Vorgabe des DFB und der entsprechenden DIN zulässig.

Stellplätze dürfen nicht eingefriedet werden.

11. Flutlichtanlage

Flutlichtanlagen sind zulässig; sie sind dem Stand der Technik entsprechend zu errichten und zu betreiben. Es ist insbesondere darauf zu achten, dass die Beleuchtung nur auf die gewünschten Flächen beschränkt bleibt.

Die direkte Einsicht auf die Strahlen von benachbarten Wohnungen und öffentlichen Verkehrsflächen aus ist durch geeignete Lichtpunkthöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden etc. zu vermeiden.

C. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (Planzeichen und Text)

1. Hinweise zur Darstellung

- 1.1  Bestehende Grundstücksgrenze
- 1.2 2320 Flurnummer, z.B. 2320
- 1.3  Kleinspielfeld (Bestand)
- 1.4  Gehölz, Aufwuchs (Bestand), außerhalb des Geltungsbereiches

2. Textliche Hinweise

2.1 Niederschlagswasser

Die ordnungsgemäße Versickerung und die Maßnahmen zur Vermeidung der Verunreinigung des Grundwassers sind mit dem Bauantrag nachzuweisen und von der Baugenehmigungsbehörde zu prüfen.

2.2 Grünordnung – Naturschutz und Landschaftspflege

2.2.1 Freiflächenplanung

Zur Genehmigung der Sportanlage ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

2.2.2 Pflanzenauswahl

Die zu pflanzenden Gehölze sollen nach Möglichkeit aus heimischen Arten bestehen.

2.2.3 Abstand von Bäumen zu Versorgungseinrichtungen

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von unterirdischen Versorgungseinrichtungen (Energie- und Wasserversorgung, Fernmeldeleitungen etc.) gepflanzt werden (DIN 18920).

2.2.4 Grenzabstand

Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis Art. 50 AGBGB⁴ hingewiesen.

2.2.5 Artenschutz

Sind von einem Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt (§ 44 BNatSchG), so bedarf es einer isolierten Befreiung durch die zuständige Höhere Naturschutzbehörde (Regierung von Oberbayern). Eine Kontaktaufnahme mit der Unteren Naturschutzbehörde ist in diesen Fällen erforderlich. Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen sollen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (01.10. – 28.02.) vorgenommen werden. Andernfalls ist sicher zu stellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind.

2.3 Immissionsschutz

In der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 217069 / 2 vom 20.09.2017 des Ingenieurbüros Greiner wurde die Verträglichkeit des Rasenspielfeldes und des Parkplatzes in Bezug auf die angrenzende schutzbedürftige Wohnbebauung entsprechende den Anforderungen der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) nachgewiesen.

Der Trainingsbetrieb und der Spielbetrieb mit Zuschauerbeteiligung (Jugendspiele) auf dem Rasenspielfeld einschließlich der zugehörigen Nutzung des Parkplatzes ist werktags (Mo-Sa) im Zeitraum von 08:00 bis 20:00 Uhr uneingeschränkt zulässig. Der Trainingsbetrieb einschließlich der zugehörigen Nutzung des Parkplatzes ist werktags zudem auch von 20:00 bis 22:00 Uhr zulässig.

2.4 Altlasten - Kampfmittel

2.4.1 Altlasten

Es liegen keine Erkenntnisse zu Altlasten im Planungsgebiet vor.

Im Falle erkennbarer Altlasten im Zuge von Aushubarbeiten ist entsprechend der Vorgabe des Landratsamtes Fürstenfeldbruck Folgendes zu beachten:

1. Die Bau- und Aushubarbeiten im Bereich sind permanent durch ein auf dem Altlastensektor fachkundiges Ingenieurbüro zu überwachen und zu dokumentieren.
2. Beginn und Ende der Bauarbeiten sind dem Landratsamt Fürstenfeldbruck, Ref. 24/1 - Abfallrecht – rechtzeitig (mindestens 3 Werktage vorher) schriftlich anzuzeigen.
3. Die Auffüllungen sind zu separieren, zu untersuchen und danach entsprechend zu verwerten bzw. zu entsorgen.
4. Organoleptisch auffällige Aushubbereiche sind vollständig auszukoffern, getrennt vom übrigen Aushubmaterial zwischenzulagern und durch geeignete Maßnahmen gegen Niederschlagswasser zu sichern.
5. Verunreinigtes Aushubmaterial ist zur Feststellung des Entsorgungsweges repräsentativ zu beproben und danach entsprechend zu entsorgen.
6. Nach Abschluss der Arbeiten ist dem Landratsamt Fürstenfeldbruck innerhalb von 4 Wochen ein Abschlussbericht vorzulegen.

2.4.2 Kampfmittel

Es empfiehlt sich, Erdarbeiten im Planungsgebiet ohne baubegleitende oder voranschreitende Maßnahmen seitens des Gewerkes Kampfmittelräumung zu vermeiden.

2.5 Bodendenkmäler

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Fürstenfeldbruck) zu beantragen ist.

Kartengrundlage

Digitale Flurkarte

Maßentnahme

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet;
keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.