

„4. Änderung 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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2193), Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GVBl. S. 221), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 588) und Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 24.07.2018 (GVBl. S. 604) sowie der Verordnung über die Bauliche Nutzung der Grundstücke der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017, diesen Bebauungsplan als

Satzung.

Die Festsetzungen dieser „4. Änderung Bebauungsplan Sportanlage Maisach“ ersetzen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nur die Festsetzungen früherer Bebauungspläne und deren Änderungen, sofern sie hier aufgeführt sind und von den bisherigen Festsetzungen abweichen. Im Übrigen behalten die bisherigen Festsetzungen ihre Gültigkeit.

B. Festsetzungen (Planzeichen und Text)

Diese Bebauungsplanänderung orientiert sich an der Nummerierungs- und Festsetzungsfolge des bestehenden Bebauungsplanes „Sportanlage Maisach“, Bekanntmachung vom 11.04.1991.

1. Geltungsbereich

1.1 Der Bebauungsplan umfasst innerhalb seines gekennzeichneten Geltungsbereiches eine Teilfläche der Flurnummer 2324 der Gemarkung Maisach, Landkreis Fürstentfeldbruck.

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

1.3  Abgrenzung nach Maß der Nutzung

2. Art der Nutzung

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

2.1.1  Rasenübungsfeld (Bestand)

2.1.2 Innerhalb der Grünfläche sind auf den durch Baugrenzen festgelegten und mit entsprechenden Planzeichen versehenen Flächen folgende baulichen Anlagen zulässig:

- 2.1.2.1  **Vereinsheim**
Zulässige Nutzungen sind 1 Wohnung für Betreiber, 1 Vereinsgaststätte mit Gastzimmer, Mehrzweckraum, Kegelbahn, Umkleiden mit Duschen einschl. erforderlicher Nebenräume
- 2.1.2.2  **(altes) Clubhaus**
- 2.1.2.3  **Wohngebäude** als Arbeitnehmerwohnheim
Zulässige Nutzung ist ausschließlich Wohnnutzung für Personal der Vereinsgaststätte

2.1.3 Nebenanlagen:

Innerhalb der Grünfläche sind auf den mit entsprechenden Planzeichen versehenen Flächen Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig:

- 2.1.3.1  Fläche für Nebengebäude, eingeschossig

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **I / GF 140** Anzahl der **Vollgeschosse / Geschossfläche**, z.B.
1 Vollgeschoss / 140 m² Geschossfläche

4. Überbaubare Grundstücksflächen

- 4.1  **Baugrenze** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Für untergeordnete Eingangsgebäudeteile im Erdgeschoss wie Vordächer, Windfänge o.ä. wird ein Vortreten über die Baugrenze in geringfügigem Ausmaß zugelassen (§ 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO, Art. 6 Abs. 8 BayBO).

5. Bauliche Gestaltung

5.1 Für das mit Ziffer 2.1.2.3 i.V. mit Ziffer 4.1 festgesetzte **Wohngebäude** sind folgende gestalterische Abweichungen von den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes zulässig:

- 5.1.1 Die Sockelhöhe ist zulässig bis max. bis 0,5 m; der Sockel muss geschlossen und in gleicher Materialität der Außenwand der Ziffer 5.1.2 ausgebildet werden.
- 5.1.2 Das Material der Außenwände ist abweichend von Putz oder Holzschalung zulässig, darf jedoch nicht glänzend oder reflektierend sein.
- 5.1.3 Dächer sind als extensiv begrünte Flachdächer oder flach geneigte Sattel- oder Pultdächer bis max. 20 Grad Dachneigung zulässig, die Firstrichtung erfolgt über die längere Gebäudeseite.
- 5.2 **Dächer von Nebengebäuden und Garagen** sind als extensiv begrünte Flachdächer oder flach geneigte Sattel- oder Pultdächer bis max. 20 Grad Dachneigung zulässig. Bei zusammenhängenden Nebengebäuden und Garagen ist eine einheitliche Dachform zu wählen.

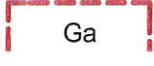
5.3 Ansonsten gelten für die **bauliche Gestaltung von Nebengebäuden und Garagen** die bestehenden Festsetzungen für Garagen.

6. Stellplätze und Garagen

6.1  Fläche für oberirdische Stellplätze und deren Anzahl, z.B. 5 Plätze

 Fläche für oberirdische Stellplätze und deren Anzahl, z.B. 5 Plätze mit Nachfahrverbot

6.2 1 bh. St. Bezeichnung für behindertengerechten Stellplatz und Anzahl, z.B. 1 Platz

6.3  Fläche für Garage

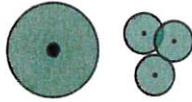
7. Verkehrsflächen (Keine neuen Festsetzungen)

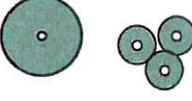
8. Beläge (Keine neuen Festsetzungen)

9. Ver- und Entsorgung

9.1  **Recycling / Wertstoffsammelstelle**
Der Abstand zwischen Bauräumen und Wertstoffsammelstelle muss mindestens 20 m betragen.

10. Grünordnung

10.1  Schützenswerter, zu erhaltender Baum bzw. Gehölzbestand

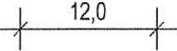
10.2  Zu pflanzender Baum bzw. Gehölz, der Standort ist variabel.

10.3 **Einfriedungen**
Stellplätze dürfen nicht eingefriedet werden.

11. **Flutlichtanlage**
(Keine neuen Festsetzungen)

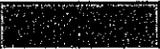
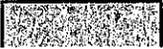
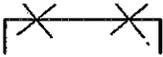
12. **Lärmschutz**
Der militärische Flughafenbetrieb des Flugplatzes Fürstenfeldbruck wurde 2003 eingestellt, die Lärmschutzbereiche (Zonen) sind durch die mittlerweile erfolgte Änderung des Regionalplans (Tektur 2) aufgehoben.

13. Maßliche Festsetzung

 Maßangabe in Metern, z.B. 12,0 m

C. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (Planzeichen und Text)

1. Hinweise zur Darstellung

- 1.1  Bestehende Grundstücksgrenze
- 1.2 2324 Flurnummer, z.B. 2324
- 1.3  Abgrenzung der Wegeführung auf dem Gelände
- 1.4  Sportanlage (Bestand)
(Rasenübungsfeld / Trainingsplatz)
- 1.5  Baum (Bestand), außerhalb des Geltungsbereiches
- 1.6  Bestehendes Hauptgebäude
- 1.7 18 Haus-Nummer, z.B. Nr. 18
- 1.8  Bestehendes Nebengebäude oder Garage
- 1.9  Zu entfernendes Gebäude
- 1.10  Vorgeschlagener Baukörper
- 1.11  Gasleitung der Energie Südbayern GmbH

2. Textliche Hinweise

2.1 Niederschlagswasser

Die ordnungsgemäße Versickerung und die Maßnahmen zur Vermeidung der Verunreinigung des Grundwassers sind sicherzustellen. Auf das im Gemeindegebiet bestehende Trennsystem wird verwiesen.

2.2 Grünordnung – Naturschutz und Landschaftspflege

2.2.1 Pflanzenauswahl

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

2.2.2 **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 Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Energie- und Wasserversorgung, Fernmeldeleitungen, Abwasserleitungen etc.) gepflanzt werden (DIN 18920).

2.2.3 **Grenzabstand**

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

2.2.4 **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 dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (01.10. – 28.02.) vorgenommen werden. Es ist sicher zu stellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind.

2.3 **Immissionsschutz**

Die Auswirkungen auf die im Norden des Planungsumgriffs angrenzende schutzbedürftige Wohnbebauung sind durch die in dieser Bebauungsplanänderung neu festgesetzte Wohnnutzung für Personal (vgl. B Festsetzung Ziffer 2.1.2.3) sowie durch den dadurch geringfügig erhöhten Stellplatzbedarf nur untergeordnet einzustufen.

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

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen gemäß Art. 8 DSchG, der Meldepflicht. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Fürstfeldbruck) oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

2.6 Fahrradabstellplätze

Ein Nachweis zu überdachten Fahrradabstellplätzen ist im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungen zu erbringen.

Kartengrundlage

Digitale Flurkarte

Maßentnahme

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