Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 27

"Ortsbereich Scheyern, Grünfläche Sportplatz" an der Hofkreuzstraße

Die Gemeinde Scheyern erlässt gemäß
§§ 1, 1a, 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) ,
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
Art 81 Bayer. Bauordnung (BayBO),
der Verordnung über die baulliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV)
in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 27 "Ortsbereich Scheyern, Grünfläche Sportplatz" an der Hofkreuzstraße als Satzung.

Bestandteile der Satzung: Der gefertigte Bebauungs- und Grünordnungsplan mit textlichen Festsetzungen und Begründung in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

A: Festsetzungen

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes

2. Maß der baulichen Nutzung

Nutzungsschablone

E+D — Erdgeschoss und Dachgeschoss (max. 1 Vollgeschoss)

WH — Die maximale Wandhöhe wird mit 3,50 m (bei E+D) festgesetzt, ausgehend von der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss bis zur Schnittkante Außenwand / Dachhaut. Gemessen wird dabei von der natürlichen Geländeoberfläche.

SD 20° - 30° — Dachneigung:
bei Satteldach

3. Bauraum

Baugrenze; außerhalb dieser überbaubaren Flächen dürfen Stellplätze errichtet werden (§23 (5) BauNVO).
Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO haben Vorrang vor den im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen.

4. Verkehrsflächen

A — Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich"
Bei Errichtung des Brückenbauwerkes über den Schnatterbach ist der vorhandene Baumbestand zu beachten und zu schützen.
Zur Minimierung des Versiegelungsgrades ist für die Verkehrsfläche eine wasserdurchlässige Befestigung zu verwenden. Es ist eine umweltschonende Ausführungsweise des Brückenbauwerkes über den Schnatterbach herzustellen.

St — Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Stellplätze"

bestehender Einfahrtbereich — bestehende Zufahrt (nur für Pflegemaßnahmen)

5. Grünflächen

private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Sportplatz"

private Grünfläche

private Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Erhalt von vorhandenen Gehölzbeständen (ohne örtliches Aufmaß)

Anpflanzungen von Feldhecken, flächendeckende Strauchpflanzung (schematische Darstellung ohne Pflanzgebot)

Anpflanzung von Einzelbäumen: ohne Festsetzung der Art (schematische Darstellung ohne Pflanzgebot)

6. Sonstige Planzeichen

Anbauverbotszone der St 2084 / PAF 8
Entlang der freien Strecke von Bundes- und Staatsstraßen / Kreisstraßen sind Hochbauten und baulichen Anlagen jeder Art in einer Entfernung von 20m / 15m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn verboten. Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig.
Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 9 BauGB).
Bäume und Lärmschutzanlagen dürfen nur mit einem Mindestabstand von 11,50 m vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS bzw. RAS-Q).

Baubeschränkungszone der St 2084
gemäß § 9 Abs. 1 FStrG bzw. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG
Entlang der freien Strecke von Bundes- und Staatsstrassen bedarf die Errichtung, erhebliche Änderung oder andersartige Nutzung von baulichen Anlagen in einer Entfernung von 40 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde.

herzustellende Böschung

Ballfangzaun (6,00 m)

Trainingsbeleuchtung:
Anlage der Beleuchtungsklasse III, Vier-Mast-Anlage á 16 m Höhe, horizontale Beleuchtungsstärke Eav lx 75, Gleichmäßigkeit Emin/Eav 0,5, Blendungsbegrenzung < 55
Die Beleuchtung der Sportanlage darf Verkehrsteilnehmer nicht blenden oder täuschen.

11 — Maßangaben in Meter

Dränsammler / Rigole zur Dränentwässerung des Rasenspielfeldes sowie Zurückhaltung / Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser (Vermeidung von Oberflächenabfluss in den Schnatterbach).

7. Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

amtlich kartiertes Biotop — Bestehende Flurstücksgrenzen

Sichtdreieck — 853/3 Flurstücksnummer

bestehende Böschung — bestehender Geräteschuppen

Elektrische Freileitung 20 kV mit Baubeschränkungszone

Wasserfläche: Schnatterbach

B: Textliche Festsetzungen

1. Gestaltung

Baukörper:
Zulässig sind nur rechteckige Baukörper innerhalb der dargestellten Baugrenze (weiterer Bau von Vereinshütten und -heimen oder Ähnliches sind nicht zulässig). Dabei muss die Gebäudelänge (Firstrichtung) gegenüber der Gebäudebreite deutlich überwiegen.

Fassadenmaterial:
Als Fassadenmaterial sind glatter Putz oder Holzverschalung zulässig.

Dachformen und Dachneigungen:
Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 30° zulässig.

Als Dachdeckung dürfen nicht störende Materialien wie Ziegeleindeckungen (naturrot / braun) ausgeführt werden.

2. Einfriedungen

Das Sportfeld ist mit einem 6,00 m hohem Ballfangzaun (unterer Bereich: 4 m Maschendraht mit handelsüblicher Drahtstärke, oberer Bereich: 2 m transparentes Netz) einzufrieden.

3. Geländeoberfläche

Auffüllungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 2.00 m zugelassen.

4. Grünordnung

4.1 Private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Sportplatz":
Diese Flächen sind mit Naturrasen anzulegen.

4.2 Private Grünfläche:
Diese Flächen sind mit Rasen oder Wiese, sowie mit Baum- und Strauchpflanzung entsprechend der zeichnerischen Festsetzung anzulegen. Eine Einfriedung, sowie eine gärtnerische Nutzung z.B. als Kompostlagerfläche ist nicht zulässig. Auf diesen Flächen ist auf jegliche Düngung und den Einsatz von chemischen Pflanzenschutz zu verzichten. In diesen Grünflächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden.

4.3 Private Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:
Diese Flächen sind mit extensiven Wiesenflächen, sowie mit Baum- und Strauchpflanzungen entsprechend der zeichnerischen Festsetzung anzulegen. Die Wiesenflächen sind extensiv zu pflegen (max. zweimalige Mahd pro Jahr, wobei die erste Mahd nicht vor Ende Juni erfolgen sollte), bzw. der natürlichen Sukzession zu überlassen. Sämtliche Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.
Eine Einfriedung, sowie eine gärtnerische Nutzung z.B. als Kompostlagerfläche ist nicht zulässig. Auf diesen Flächen ist auf jegliche Düngung und den Einsatz von chemischen Pflanzenschutz zu verzichten. In diesen Grünflächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden.

4.4 Anpflanzung von Feldhecken, flächendeckende Strauchpflanzung:

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	Prunus spinosa (Schlehe)
Corylus avellana (Hasel)	Rhamnus frangula (Faulbaum)
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)	Rhamnus catharitica (Echter Kreuzdorn)
Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche)	Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

Pflanzdichte: flächendeckend je nach Art mindestens 1-2 Stück je 1,50 m², mind. 3-5 Stück einer Art sind zusammenzupflanzen.
Mindestpflanzqualität Sträucher: Str, 2xv, 60-100 cm

4.5 Anpflanzung von Einzelbäumen - ohne Festsetzung der Art:

Acer campestre - Feld-Ahorn	Carpinus betulus (Hainbuche)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	Sorbus aucuparia (Eberesche)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)	Tilia cordata (Winter-Linde)
Fraxinus excelsior (Esche)	Ulmus minor (Feld-Ulme)
Quercus robur (Stiel-Eiche)	Ulmus glabra (Berg-Ulme)

Mindestpflanzqualität Bäume: H, 3xv, StU 12-14 cm

4.6 Zeitpunkt der Pflanzung:
Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind jeweils spätestens in der Fertigstellung des Sportplatzes folgenden Pflanzperiode auszuführen und abzuschließen.

4.7 Rodung:
Fällungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) durchzuführen und gerodete Gehölze sind nachzupflanzen.

5. Zuordnung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche

Der für den Eingriff erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt insgesamt innerhalb des Bebauungsplangebietes auf den privaten Grünflächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (ca. 1.106 m²). Sämtliche Ausgleichsflächen sind durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaats Bayern dinglich zu sichern.
Sämtliche Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

6. Ver- und Entsorgungsanlagen

Stellflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die baulichen Anlagen ausreichend zu integrieren.
Zur Bewässerung des Trainingsplatzes ist das erforderliche Wasser aus dem Klosterbrunnen der Benediktinerabtei Scheyern zu entnehmen.
Anfallendes Niederschlagswasser wird flächig über die offenen Vegetationsflächen versickert.
Weitere Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind im Planungsbereich nicht erforderlich.

7. Grundwasserschutz

Das von Dachflächen anfallende unverschmutzte Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Das Oberflächenwasser von befestigten Fahrflächen (incl. privater Verkehrsflächen) ist breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern oder den Versickerungsanlagen zuzuführen.

8. Immissionsschutz

Im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen die Betreiber / Benutzer der Sportanlage mit Geruchsimmissionen (Gülle, Mist, Pflanzenschutzmittel), Staubimmissionen (Ernte-Drusch, Trockenheit) und Lärmimmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) rechnen.

Einhaltung der Nutzungszeiten:
- Nutzung werktags bis max. 22.00 Uhr
- kein Trainingsbetrieb an Sonn- und Feiertagen
- kein Spielbetrieb an Feiertagen (Ostern, Pfingsten, Christi Himmelfahrt, Fronleichnam, Maria Himmelfahrt), sowie an beiden Hl.-Kreuzfesten

Die Belange der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) sind zu beachten.

Textliche Hinweise

Die Planzeichnung ist für Maßentnahme nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABl. Nr. 10/1985, Seite 279 *"Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen"* soweit wie möglich zu vermeiden. Öffentliche Parkplätze, Grundstückszugänge und -zufahrten sowie Fußgängerbereiche sind funktionsabhängig zu befestigen, so dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert (max. 0,60) erreicht wird. Wasserdurchlässige Beläge wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und wassergebundene Decken sind zu bevorzugen. Die Entwässerung dieser Flächen darf nicht auf öffentliche Grundstücke erfolgen.

Die Grundstücke und Gebäude sind durch geeignete Maßnahmen gegen Hang- und Schichtenwasser abzusichern.

Sofern bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage kommen, unterliegen diese der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Grabungsbüro Ingolstadt, unverzüglich bekannt zu machen.

Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.

Grundwasser steht relativ oberflächenah an. Eingriffe ins Grundwasser sind punktuell möglich für die Fundamente der 4 geplanten Masten der Trainingsbeleuchtung. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, sind diese im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen zu beantragen.

Für die Bereiche Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle am Landratsamt Pfaffenhofen zu beteiligen.

Es dürfen keine wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

Sollte für Geländeauffüllungen Fremdmaterial benötigt werden, ist ausschließlich schadstofffreies Material zu verwenden.

Einer Überdüngung und Auswaschung von Nährstoffen der Rasenfläche ist durch die Verwendung von organisch und organisch-minerlischem Dünger entgegenzuwirken. Bezüglich der umweltgerechten Düngung von Sportplätzen verweist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt auf die Broschüre des Bayerischen Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (1997): Rasensport- und Golfplätze umweltgerecht düngen - EDV-Düngeberatung zum Schutz des Trinkwassers - 3. Auflage.

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)

C. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung im gemeinsamen Amtsblatt des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm und der Gemeinde Scheyern in Kraft.

Scheyern, ...
Gemeinde Scheyern

i. V. Dr. K. Limpert
2. Bürgermeisterin

Verfahrensvermerk

a) Der Gemeinderat von Scheyern hat in der Sitzung vom 04.12.2012 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 27 "Ortsbereich Scheyern, Grünfläche Sportplatz" an der Hofkreuzstraße beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.01.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 16.04.2013 hat in der Zeit vom 06.05.2013 bis 05.06.2013 stattgefunden.

c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 16.04.2013 hat in der Zeit vom 24.04.2013 bis 03.06.2013 stattgefunden.

d) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.06.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.07.2013 bis 31.07.2013 beteiligt.

e) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.06.2013 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.07.2013 bis 31.07.2013 öffentlich ausgelegt.

f) Die Gemeinde Scheyern hat mit Beschluss des Gemeinderats vom __.__.2013 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __.__.2013 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Scheyern, den .....

.....
i. V. Dr. K. Limpert, 2. Bürgermeisterin (Siegel)

g) Die Regierung von Oberbayern hat den Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Bescheid vom __.__.____ Nr. 27 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

(Siegel Genehmigungsbehörde)

h) Ausgefertigt

Gemeinde Scheyern, den .....

.....
i. V. Dr. K. Limpert, 2. Bürgermeisterin (Siegel)

i) Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB / Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am __.__.____ gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Scheyern, den .....

.....
i. v. Dr. K. Limpert, 2. Bürgermeisterin (Siegel)

Gemeinde Scheyern

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 27

"Ortsbereich Scheyern, Grünfläche Sportplatz" an der Hofkreuzstraße

Maßstab : 1 : 1.000
Kartengrundlage : Digitale Flurkarte

0 10 20 50 m

N

Planfertiger:

Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm Bauamt Pfaffenhofen a.d.Ilm Tel.: 08441 27-0 Fax: 08441 27-400 E-Mail: info@landkreis-paf.de	bearbeitet Reff gezeichnet: Reff Datum: 16.04.2013, 11.06.2013, 10.09.2013 Plan-Nr: A268_102 Datei: L:\A268_Sportplatz Scheyern\Dwg\103_B-Plan_OF.dwg 01
WOLFGANG WEINZIERL LANDSCHAFTS-ARCHITEKTEN — NORBERT EINÖDSHOFER LANDSCHAFTSARCHITEKT, STADTPLANER; EICHENSTRASSE 3 TEL 08441-401480; 85298 SCHEYERN FAX 08441-401470; e-mail: N.OEDSHOFER@LOEDSHOFER.DE	

.....
2. Bürgermeisterin
i. V. Dr. K. Limpert

Scheyern, den