



Zeichnerische Festsetzungen

nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO



Geltungsbereich



Baugrenze



Fläche mit besonderem Nutzungszweck: Sportheim



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkplatzfläche



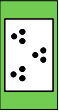
öffentliche Verkehrsfläche landwirtschaftlicher Weg



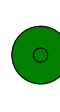
Straßenbegrenzungslinie



öffentliche Grünfläche besonderer Zweckbestimmung: Sportplatz



öffentliche Grünfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkanlage



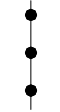
Pflanzung von Laubbäumen I. und II. Ordnung mit Stückzahlvorgabe, aber ohne Standortbindung



Gewässer/Graben mit begleitender öffentlicher Grünfläche



öffentliche Fußgängerbrücke

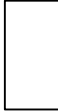


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Zeichnerische Hinweise



Biotop laut amtlicher Biotopkartierung Bayern mit Beispiel Nummer



Flurstücksgrenze



bspw. Flurstücksnummer



bspw. Hausnummer



bestehendes Gebäude



Ortsdurchfahrtsrenze



Bebauungsvorschlag (Sportplatz)



Sammelkanal Zweckverband Abwasserbeseitigung Wittigbach

Textliche Festsetzungen

nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

1. Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird eine Fläche mit besonderem Nutzungszweck: Sportheim.

Im Bereich dieser Fläche sind die folgenden Nutzungen zulässig:

- Verkaufsflächen für Speisen und Getränke
- Flächen für Lager- und Geräteräume

2. Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Grundfläche (GR) beträgt 100 m².

Die maximal zulässige Geschossfläche (GF) beträgt 100 m².

Die maximal zulässige Oberkante für Gebäude (OK_{max}) beträgt 4,75 m gegenüber dem natürlichen Gelände.

3. Nebenanlagen

Im Bereich der Grünfläche besonderer Zweckbestimmung: Sportplatz sind Flutlichtanlagen mit Höhen bis zu max. 16 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig.

4. Aufschüttungen / Abgrabungen
Aufschüttungen und Abgrabungen sind jeweils bis maximal 0,30 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig.

5. Einfriedungen / Baifangzäune
Auf Zäune zur Einfriedung des Geländes ist zu verzichten (Ausnahme Baifangzäune). Baifangzäune sollten so errichtet werden, dass kein Aufstau, bzw. keine Verkläusung im Hochwasserfall stattfinden kann (z. B. durch Netze, die nur bei Bedarf abgesenkt werden und nach Benutzung wieder hochgezogen werden).

6. Immissionschutz
Es sind nur Flutlichtanlagen zulässig, die dem Stand der Technik entsprechen und insbesondere die Vorgaben der DIN EN 12193 "Licht und Beleuchtung - Sportsstättenbeleuchtung", bezogen auf die Grenzwerte der maximal erlaubten Störwirkung, sowie die Immissionsrichtwerte hinsichtlich der mittleren Beleuchtungsstärke und der maximal zulässigen Blendung der "Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen" der Bund / Länder - Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 08.10.2012 einhalten.

Die in Kapitel 6 der LAI genannten "Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Störwirkung" und die in Anlage 1 der LAI genannten Hinweise über die schädliche Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere -, insbesondere auf Vögel und Insekten - und Vorschläge zu deren Minderung sind zu berücksichtigen. Die Flutlichtanlagen sind so zu errichten, dass Streulicht über die Grenzen des Bebauungsplangebietes hinaus vermieden wird.

Es sind geschlossene, staubdichte, Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zu verwenden. Die Betriebsdauer der Flutlichtanlage ist auf die Trainings- und Spielzeiten zu beschränken.

7. Grünordnung

7.1 Ausgleichsflächen - Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (hier: Ausgleichsflächen)

7.1.1 Zuordnung der Ausgleichsfläche
Dem Bebauungsplan "Sportplatz Gaubüttelbrunn" wird eine 750 m² große Teilfläche der Okokontofläche der Gemeinde Kirchheim auf Fl. Nr. 3331 Gemarkung Gaubüttelbrunn zugeordnet.

7.2 Erhaltungsgebote / Pflanzgebote und Pflanzpflichten auf öffentlichen und privaten Flächen

Pflanzgebote
Laubbaum I. / II. Ordnung, ohne Standortbindung, aber mit Bindung nach Stückzahl und Arten gemäß Artenliste A in Kap. 3.2.1 der Begründung des Grünordnungsplans.
Mindestgröße: Hochstämmiger Baum 3xv., STU 12-14 cm

7.3 Vollzugsfristen

Sonstige Anpflanzungen
Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb von zwei Jahren nach Fertigstellung der jeweiligen Sportplatzflächen und öffentlichen Parkplätze zu vollziehen.

7.4 Pflanzpflichten / Vegetationsflächen

7.4.1 Pflanzenqualität
Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen" und der DIN 18916. Die festgesetzten Größen- und Mengenangaben sind Mindestgrößen.

7.4.2 Pflanzenauswahl und Wurzelraum

Den festgesetzten Bäumen ist ausreichender Wurzelraum zur Verfügung zu stellen. Die Pflanzenauswahl für festgesetzte Pflanzungen erfolgt aus standortheimischen und eingebürgerten Gehölzarten gemäß der Auswahlliste A:

| | |
|---------------------|---------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Sorbus intermedia | Mehlsbeere |

Die Verwendung von Nadelgehölzen auf den Pflanzflächen zur freien Landschaft ist nicht zulässig.

7.4.3 Erhaltungsgesbot / Neupflanzungen

Sämtliche Pflanzungen sind ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei wesentlichen Ausfällen der Pflanzung (über 10 %) ist auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung auf Kosten des Eigentümers in der bis dahin erreichten Größe zu verlangen.

7.4.4 Bodenschutz

Der anstehende Oberboden ist zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Bei einer Lagerung von mehr als 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion und zum Erhalt des Bodenlebens zwischen zu begrünen.

7.5 Artenschutzrechtliche Festsetzungen (Baufeldfreimachung, Zeitpunkt der Rodungen)

7.5.1 Bodenarbeiten

Der Beginn der Bodenarbeiten (Abschiebung des Oberbodens) muss außerhalb der Brutzeit der bodenbrütenden Vogelarten, also nicht zwischen Anfang März und Ende Juli liegen. Falls der Beginn der Baumaßnahmen innerhalb des Brutzeitraums, also zwischen Anfang März und Ende Juli liegen soll, so müssen die betroffenen Flächen auf mögliche Neststandorte geprüft werden.

7.5.2 Gehölzrodung

Erforderliche Gehölzrodungen sind gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Brutzeit der Vögel (nicht vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

7.5.3 Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung einer gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG unzulässigen Tötung von potenziell vorkommenden Feldhamstern oder Schädigung von Feldhamsterbauten ist nach Ernte der Feldfrucht dort eine Schwarzbrache anzulegen wo Versiegelungen stattfinden. Die Schwarzbrache ist bis zum Baubeginn aufrecht zu erhalten.

Textliche Hinweise

1. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmäler bekannt. Beim Auffinden von Bodendenkmälern gilt der Art. 8 BayDSchG.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Abwasserbeseitigung / Niederschlagswasser

Fremdwasser (z. B. Quell-, Drän- und Schichtenwasser sowie Niederschlagswasser) darf nicht der Kanalisation und somit der Kläranlage zufließen.

Der Versiegelungsgrad ist auf das notwendige Maß zu reduzieren. Auf Dach- und Hofflächen gesammeltes Niederschlagswasser ist nicht mit häuslichem Abwasser zu vermischen und nicht in die örtliche Kanalisation zu leiten. Eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist anzustreben.

Bei Planungen zum Umgang mit Niederschlagswasser sind die einschlägigen Regelwerke (insb.: DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, A 138, A 117) zu beachten.

Falls keine Erlaubnisfreiheit besteht, sind vor der Erschließung für die berührten wasserrechtlichen Tatbestände die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen mit den entsprechenden Nachweisen zu beantragen.

3. Altablagerungen

Sollten im Zuge der Erschließungsarbeiten Verdachtsflächen i. S. d. § 2 Abs. 3 BBodSchG angetroffen werden, sind diese in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde zu erkunden. Auf Nr. 4.1.1.4 BayBodSchVwV wird diesbezüglich verwiesen.

4. Leitungen / Leitungsrechte / Kanal

Im Geltungsbereich befinden sich Anlagen (Kabel/Rohre/Leitungen) der N-ERGIE Netz GmbH (ehem. Main Donau Netzgesellschaft). Zudem befindet sich eine Sammelkanalleitung des Zweckverbandes Abwasserbeseitigung Wittigbach im Geltungsbereich. Auf die bestehenden Anlagen ist grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

5. Boden

Der Planbereich ist als Karstgebiet bzw. Gebiet mit klüftigem Untergrund eingestuft.

Verfahrensvermerke

A) Der Gemeinderat der Gemeinde Kirchheim hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 19.10.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

B) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.10.2017 hat in der Zeit vom 06.11.2017 bis 08.12.2017 stattgefunden. Gleichzeitig erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes.

C) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.11.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.01.2019 bis 01.03.2019, sowie gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut in der Fassung vom 28.05.2020 vom 06.07.2020 bis 10.08.2020 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB.

D) Die Gemeinde Kirchheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 17.12.2020 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.05.2020, red. geändert am 17.12.2020 als Satzung beschlossen.

Kirchheim, den ..08.12.2022.....

(Siegel)

.....
(Jungbauer, 1. Bürgermeister)

D) Der Bebauungsplan wurde am ..07.12.2022..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Kirchheim, den ..08.12.2022.....

(Siegel)

.....
(Jungbauer, 1. Bürgermeister)

Rechtliche Hinweise

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans sind die in der jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen von

BauGB Baugesetzbuch i. d. Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

zuletzt geändert am 08.08.2020 m. W. v. 14.08.2020 bzw. 01.11.2020

Baunutzungsverordnung i. d. Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

zuletzt geändert am 04.05.2017 m. W. v. 13.05.2017


BayBO Bayerische Bauordnung i. d. Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588)

PlanZV Planzeicherverordnung i. d. Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Umfang dieser Satzung

Die Satzung besteht aus diesem Planteil und dem zugehörigen Textteil.

| | | | |
|--|---------------------------|---|--|
| Gemeinde Kirchheim Bebauungsplan "Sportplatz Gaubüttelbrunn" | |  | |
| M 1 : 1.000 | | | |
| aufgestellt: 19.10.2017 | geändert: 30.11.2018 | bearbeitet: Wegner/Röhl | |
| geändert: 28.05.2020 | red. geändert: 17.12.2020 | geprüft: Wegner | |
| WEGNER STADTPLANUNG | | Bertram Wegner Dipl.-Ing. Architekt Stadtplaner SRL Tiegratenstraße 4c 97209 Veitshöchheim Tel. 0931/9913870 Fax 0931/9913871 info@wegner-stadplanung.de www.wegner-stadplanung.de | |
| Miriam Glanz Landschaftsarchitektin | | Miriam Glanz Landschaftsarchitektin Landschaftsarchitektin Tel. 09771/98789 Fax 09771/2492 mglanz@planungsbuero-glanz.de | |