Gemeinde **Aßling**
Lkr. Ebersberg

Bebauungsplan „Sport – und Freizeitgelände“

Entwurf: BAUER LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Pfarrer-Ostermayr-Str. 3 - 85457 Wörth

Grünordnung: BAUER LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Pfarrer-Ostermayr-Str. 3 - 85457 Wörth

Planung: PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung: Neudecker QS:

Aktenzeichen: ASS 2-62

Plandatum: 22.11.2022

Satzung

Die Gemeinde Aßling erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.

Lageplan M 1:5.000. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 06/2021.

Gemeinde Aßling

Bebauungsplan "Sport- und Freizeitgelände"

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Baufläche für den Gemeinbedarf sowie als öffentliche Grünfläche – Sportanlagen – nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 bzw. Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Zulässig sind folgende Einrichtungen und Anlagen:

- Spielfelder
- Stockbahnen
- Multifunktionsgebäude
- Lagerräume
- Parkplatz

jeweils an den im Plan dafür vorgesehenen Stellen.

Baufläche für den Gemeinbedarf; Multifunktionsgebäude/Lager

Fläche für Freizeiteinrichtungen/Sportgelände, z.B. Allwetterplatz, BMX-Bahn, Beachvolleyball, Boule, Stockbahnen, überdachte Tribünen etc.

Spielfeld (Rasen oder Kunstrasen) mit benötigter Ausstattung (z.B. Tore, Ballfangzäune, Banden, Beleuchtungsanlagen mit einer maximalen LP-Höhe von 16 m, etc.)

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 **GR 1500** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 1500 qm

3.2 Für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von 10 v. H. der zulässigen Grundfläche festgesetzt.

3.3 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,2 überschritten werden.

3.4 **WH 10,0** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 10,0 m
Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern.

4 überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Baugrenze

4.2 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, Vordächer und Balkone ausnahmsweise um bis zu 1,5 Meter, durch Terrassen um bis zu 3 Meter überschritten werden.

5 Nebenanlagen

5.1 Flächen für Nebenanlagen

5.2 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind mit Ausnahme von Einfriedungen und unmittelbar für den Spielbetrieb notwendigen Einrichtungen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind im baulichen Zusammenhang mit dem Multifunktionsgebäude auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6 Bauliche Gestaltung

6.1 **SD** symmetrisches Satteldach zulässig; Dachneigung 10° bis 30°; Dachgauben und Quergiebel sind zulässig

6.1.1 Die Dachflächen sind mit Dachsteinen oder Ziegeln im Farbton rot, rot-braun oder anthrazit oder als Blechdach in denselben Farben bzw. unlackiert auszuführen. Es sind keine glänzenden, reflektierenden Oberflächen wie z.B. Glanzgoben zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie bleiben davon unberührt.

6.1.2 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind als gleichmäßige rechteckige Flächen zu errichten. Diese sind auch aufgeständert zulässig, jedoch nur bis zu einem Abstand von 0,5 m zur Dachhaut.

6.2 **PD** Pultdach zulässig

6.2.1 Bei Pultdächern beträgt die Dachneigung 5° bis 15°. Der Dachüberstand wird auf max. 1,0 Meter festgesetzt. Dachaufbauten sind unzulässig.

6.2.2 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind als gleichmäßige rechteckige Flächen zu errichten. Diese sind auch aufgeständert zulässig, jedoch nur bis zu einem Abstand von 0,5 m zur Dachhaut.

6.3 **FD** Flachdach zulässig

6.3.1 Flachdächer sind als extensive Gründächer auszubilden.

6.3.2 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind als gleichmäßige rechteckige Flächen zu errichten. Diese sind auch aufgeständert zulässig.

7 Verkehrsflächen

7.1 öffentliche Verkehrsfläche

7.1.1 P Parkplatz; eine Überdachung zur Erzeugung von Solarstrom ist zulässig

7.2 Straßenbegrenzungslinie

7.3 Innerhalb der Sportanlage sind Wege zulässig. Sie sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

8 Wasserwirtschaft

8.1 Die Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude sowie alle Gebäudeöffnungen (Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.) werden mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/über GOK festgesetzt.

8.2 Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten ermittelten schadensverursachenden Grundwasserstand zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.

9 Grünordnung

9.1 öffentliche Grünfläche, Ortsrandeingrünung
Die Flächen sind zu mind. 50 % mit Sträuchern gem. Pflanzenliste zu bepflanzen. Die verbleibende Fläche ist als artenreiche Wiese anzusäen und extensiv zu pflegen (2-3x jährliche Mahd ab Mitte Juni mit Abtransport des Mahdgutes, kein Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln).

9.2 öffentliche Grünfläche – Zauneidechsenersatzlebensraum
Die Flächen sind mit Strauchgruppen, Riegelelementen aus Schotter und Steinen sowie Sandlinsen für Zauneidechsen zu optimieren.

9.3 zu erhaltendes Feldgehölz

9.4 zu pflanzender Baum gem. Pflanzenliste
Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, geringe Abweichungen von den in der Planzeichnung dargestellten Standorten sind zulässig.

9.5 Im nordöstlichen Randbereich mit Vorkommen der Zauneidechse dürfen keine Eingriffe vorgenommen werden, auch nicht während der Bauzeit. Die süd- und südostseitige Eingrünung, die als Zauneidechsenersatzlebensraum vorgesehen ist, ist mindestens 1 Jahr vor Baubeginn herzustellen. Die südwestseitige Eingrünung, die ebenfalls als Zauneidechsenersatzlebensraum vorgesehen ist, ist mindestens 1 Jahr vor Baubeginn im Bereich des nordwestlichen Zauneidechsenvorkommens herzustellen. Die sonstige Ortsrandeingrünung ist spätestens in der Vegetationsperiode nach Errichtung der Sportanlage vorzunehmen.

9.6 Die nach den Festsetzungen neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Bebauungsplans zu ersetzen.

9.7 Pflanzqualitäten
- Für Strauchpflanzungen sind standortgerechte heimische Sträucher, der Mindestqualität 1x verpflanzt, Höhe 100 – 150 cm, 5-8 Triebe zu verwenden.
- Für Bäume ist die Mindestqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 18-20 zu verwenden.
- Die Verwendung fremdländischer Nadelgehölze, z.B. Thuja-Hecken, ist unzulässig.

9.8 Einfriedungen sind sockelfrei und maximal 1,80 m Höhe sowie mit einem Bodenabstand von 0,1 m auszuführen. Die gesamte Einfriedung muss auf der den Sportflächen zugewandten Seite der Eingrünung erfolgen.

9.9 Ballfangzäune sind bis zu einer maximalen Höhe von 6 m zulässig. Unterer Bezugspunkt zur Bemessung der zulässigen Höhe ist das geplante Gelände. Oberer Bezugspunkt ist der obere Abschluss der Zaunanlage.

9.10 Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig. Lediglich im nordwestlichen Bereich, der um ca. 5 Meter das ansonsten nur leicht flachwellige Gelände übersteigt, sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis maximal 2,0 m zulässig zur optimalen Einbindung der Freizeitanlagen wie Allwetterplatz, Beachvolleyball etc. sowie der umzulegenden Verkehrsfläche. Im Bereich des Multifunktionsgebäudes sind Abgrabungen in Bezug auf das Gebäude (z.B. Lichtgraben) bis 3,5 m zulässig.

9.11 Die Beseitigung von Gehölzen sowie der übrigen Vegetationsdecke zur Baufeldfreimachung muss außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen, d.h. zwischen 1.10. und 28.02. (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2, § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatschG)

10 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

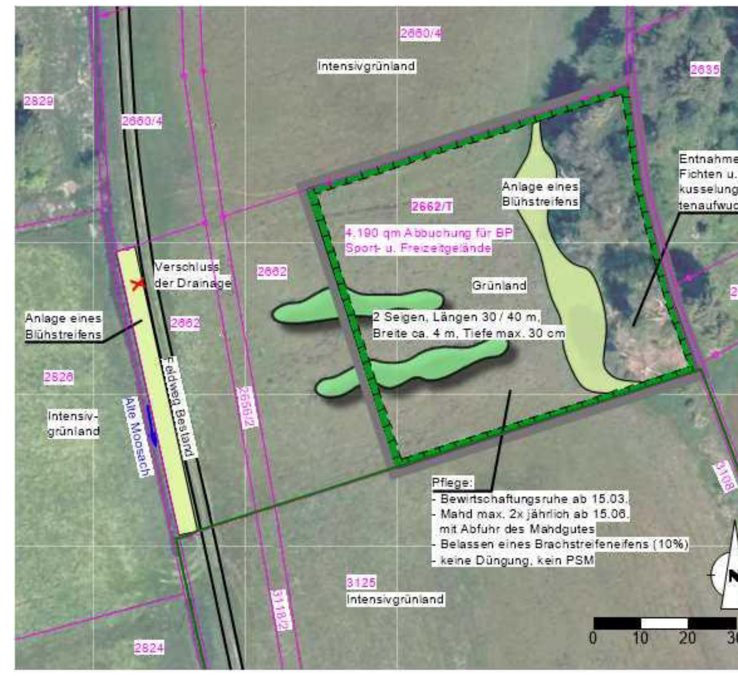
10.1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Ausgleichsflächen

10.2 Innerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes wird gem. § 9 Abs. 1a BauGB eine insgesamt ca. 8.140 qm umfassende Fläche auf Teilflächen der Fl.Nrn. 822, 823, 824 und 830, Gmkg. Aßling als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt. Die Fläche ist gemäß Festsetzung 8.2 als Zauneidechsenersatzlebensraum ökologisch aufzuwerten.

10.3 Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird gem. § 9 Abs. 1a BauGB eine 4.190 qm umfassende Teilfläche der bereits aufgewerteten gemeindlichen Ökokontofläche auf Fl.Nr. 2662 Gmkg. Bruck als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt.

10.4 Die Ausgleichsflächen sind mit dem Satzungsbeschluss von der Gemeinde Aßling an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zu melden.

10.5 Lageplan Ausgleichsfläche Fl.Nr. 2662/T



11 Bemaßung

11.1 16,0 Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Hinweise

1 bestehende Grundstücksgrenze

2 824 Flurstücksnummer, z. B. 824

3 bestehende Bebauung

4 Private Verkehrsflächen

5 Richtfunkstrecke Richtfunkstrecke; es muss ein Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-15 m eingehalten werden.

6 Grünordnung

6.1 Bei den Pflanzungen sind Art. 47 u. 48 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.09.1982, zuletzt geändert durch § 1 Nr. 335 der Verordnung vom 22.07.2014 (GVBL, S.286) zu beachten.

6.2 Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, siehe hier u.a. Abschnitt 3, zu beachten. Die erforderlichen Mindestabstände von 1,5 m bei Baumpflanzungen und Pflanzungen tiefwurzelnder Sträucher zu diesen Leitungen sind einzuhalten.

6.3 Für die Pflanzungen sind überwiegend folgende heimische standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden:

Bäume:	**Sträucher:**
Alnus incana (Grau-Erle)	Corylus avellana (Haselnuss)
Acer campestre (Feld-Ahorn)	Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Fraxinus excelsior (Gem. Esche)	Lonicera xylosteum (Gew. Heckenkirsche)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)	Ligustrum vulgare (Liguster)
Prunus padus (Trauben-Kirsche)	Rosa canina (Hunds-Rose)
Quercus robur (Stiel-Eiche)	Salix aurita (Ohr-Weide)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)	Salix caprea (Sal-Weide)
	Salix purpurea (Purpur-Weide)
	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
	Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)

6.4 Rechtzeitig vor Baubeginn ist eine entsprechend qualifizierte ökologische Baubegleitung zu beauftragen.

6.5 Zur Überprüfung der Wirksamkeit der CEF-Maßnahmen ist ein Monitoring durchzuführen:

- Begehung der Ersatzlebensräume durch eine entsprechend qualifizierte Person 3x jährlich alle 2 Jahre für eine Gesamtdauer von 10 Jahren ab dem Zeitpunkt der Herstellung
- Zeitpunkte: im Frühjahr zur Fortpflanzungszeit, bei günstiger Witterung im Sommer, im September zur Reproduktionskontrolle
- Dokumentation durch Erstellung eines Kurzberichts für die UNB.

6.6 Es ist mit Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, auch abends sowie an Sonn- und Feiertagen, zu rechnen. Diese sind im üblichen Umfang zu dulden.

7 Denkmalschutz
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

8 Die Zufahrt zur St 2080 über den öFW (Abschnitt 450, Station 1,060) ist nicht zulässig. Es dürfen zur St 2080 keine zusätzlichen Zufahrten, genauso keine zusätzlichen Baustellenzufahrten während des Bauvorhabens, angelegt werden.

9 Altlasten
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

10 Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen (Teil A) Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr.6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.
- Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, http://www.dpma.de
- Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13d , 80335 München, http://www.fh-muenchen.de

Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 09/2021. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

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

Planfertiger: München, den ....

....
PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde: Aßling, den ....

....
Erster Bürgermeister Hans Fent

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.04.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.02.2022 hat in der Zeit vom 09.03.2022 bis 11.04.2022 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.02.2022 hat in der Zeit vom 09.03.2022 bis 11.04.2022 stattgefunden.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.07.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.09.2022 bis 21.10.2022 öffentlich ausgelegt.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.07.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.09.2022 bis 21.10.2022 beteiligt.

6. Die Gemeinde Aßling hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 22.11.2022 den Bebauungsplan in der Fassung vom 22.11.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Aßling, den ....

(Siegel) ....
Erster Bürgermeister Hans Fent

7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ………. gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Aßling, den ....

(Siegel) ....
Erster Bürgermeister Hans Fent

Kartengrundlage	Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 09/2021. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.
Maßentnahme	Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
Planfertiger	München, den 9.12.2022 Y. Becker-Michels PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Gemeinde	Aßling, den 12.12.2022 Erster Bürgermeister Hans Fent

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.04.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.02.2022 hat in der Zeit vom 09.03.2022 bis 11.04.2022 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.02.2022 hat in der Zeit vom 09.03.2022 bis 11.04.2022 stattgefunden.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.07.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.09.2022 bis 21.10.2022 öffentlich ausgelegt.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.07.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.09.2022 bis 21.10.2022 beteiligt.

6. Die Gemeinde Aßling hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 22.11.2022 den Bebauungsplan in der Fassung vom 22.11.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel)

Aßling, den 12.12.2022

Erster Bürgermeister Hans Fent

7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 13.12.22 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

(Siegel)

Aßling, den 13.12.2022

Erster Bürgermeister Hans Fent