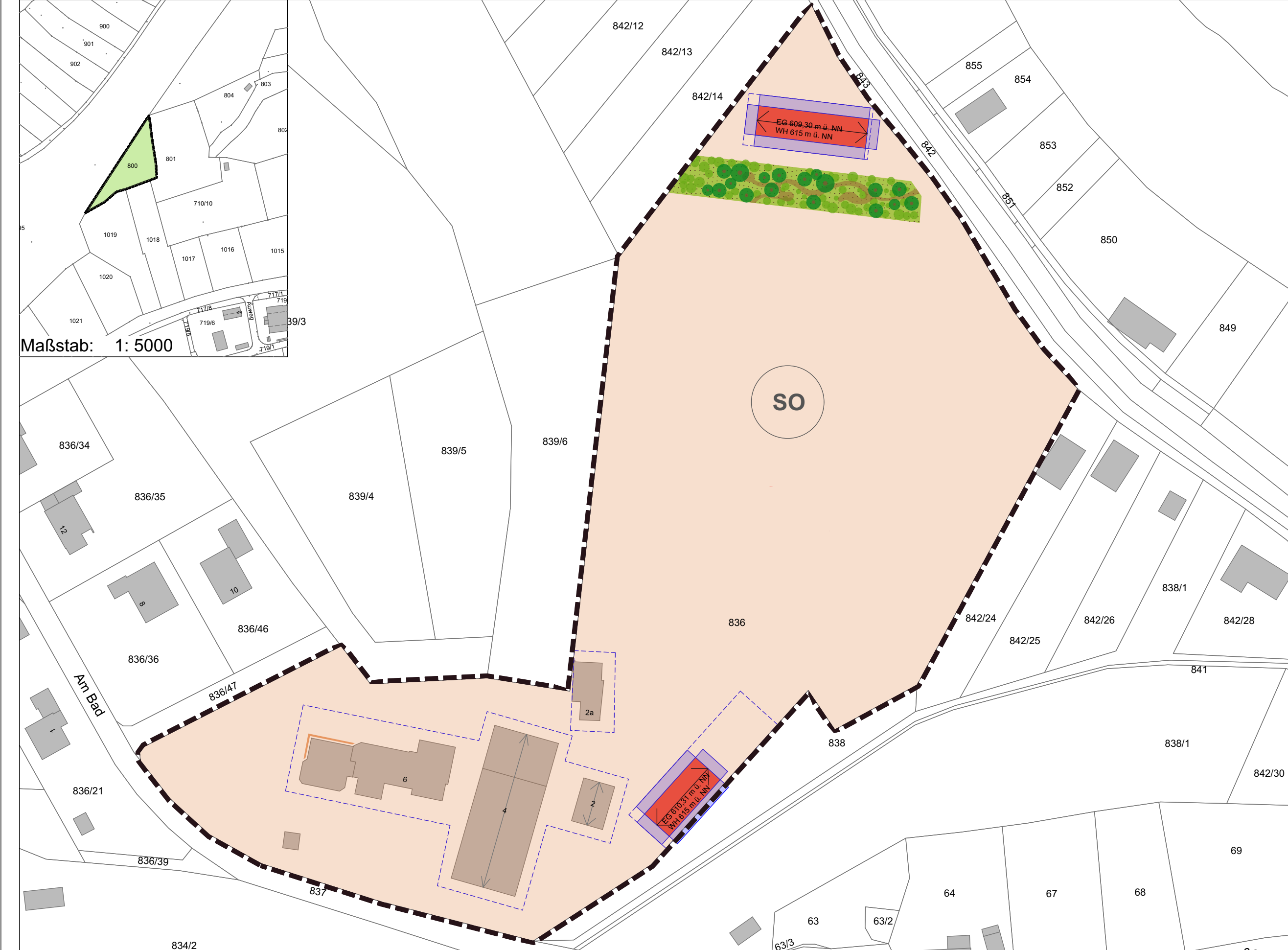




PRÄAMBEL

Die Gemeinde Grossweil erlässt aufgrund der §§ 9, 10, 12 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 und 6 Abs. 5 Satz 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) den Bebauungsplan

Bebauungsplan
„Sportzentrum mit Vereinestadel und Heizzentrale“

als Satzung.

I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.1. Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO Zweckbestimmung Sportzentrum – Freizeitanlage

Nutzungsregelungen für das Sondergebiet:

Die ausgewiesene Fläche dient der Errichtung von Gebäuden, Einrichtungen und Freianlagen, die dem Sport, der Kultur und dem Vereinswesen. Zulässig sind Versammlungs- und Büroräume sowie Lagerräume sowie alle hierfür erforderlichen Nebenräume, wie sanitäre Einrichtungen, Küchen und Technikräume wie auch der Bauhof und ein Heizhaus.

Zulässig sind weiter auch folgende Nutzungen:
Kindertagesstätte
Schank- und Speisewirtschaften
Stellplätze nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf
Ausdrücklich ausgeschlossen sind Wohngebäude
Spielplatz

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Eine Bebauung der Grundstücke ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

2.2 Maximal zulässige Grundflächenzahl 0,25

2.3 Zulässige Höhe baulicher Anlagen als Höchstwert über Normalhöhennull, z.B. 458,5 m ü. NHN. Die Festsetzung gilt nicht für Schornsteine und untergeordnete Bauteile wie z.B. Blitzableiter.

2.4 Zulässige Wandhöhe von Gebäuden als Höchstwert über Normalhöhennull, z.B. 457,0 ü. NHN. (Schnittlinie der Dachaußenfläche mit der Außenwandaußenfläche an der Traufseite).

2.5 Für den gesamten Geltungsbereich wird offene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt.

2.6 Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z. B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

2.7 Flachdächer (0 Grad bis 15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60 % der Dachfläche - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.

3.0 Sonstige Planzeichen

3.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

3.2 Ausgleichsfläche Fl.Nr. 800

II. HINWEISE UND NACHTRÄGLICHE ÜBERNAHMEN

1.0 Bestehende Grundstücksgrenze

2.0 Bestehende Gebäude

3.0 Vorgeschlagene Gebäude im Geltungsbereich

4.0 Lehr- und Zukunftsgarten

4.1 Grünfläche

4.2 Bäume

4.3 Stauden / Gehölz

4.4 Weg

III. TEXTLICHE HINWEISE

1.0 Der Bebauungsplan "Sportzentrum" mit amtlicher Bekanntmachung vom 31.12.1971 wird in dem Geltungsbereich durch den neuen Bebauungsplan vollständig ersetzt.

2.0 Stromversorgung

2.1 Verteilerschränke werden auf öffentlichem Grund positioniert.

3.0 Altlasten und Standsicherheit von Gebäuden

3.1 Nach Auskunft der Gemeinde sind auf dem Grundstück keine Altlasten bekannt.

3.2 Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

4.0 Boden

4.1 Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten möglichst zu vermeiden.

4.2 Haufwerke von Oberboden und Unterboden dürfen nicht schädlich verdichtet und daher nicht befahren oder als Lagerfläche genutzt werden.

4.3 Der belebte Oberboden und ggf. der kulturfähige Unterboden sind zu schonen , getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder einer Nutzung zuzuführen. Die maximale Haufwerkshöhe von 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden und Unterrund darf nicht überschritten werden. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

4.4 Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 7 BBodSchV (2023) zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung der 6-8 BBodSchV (2023) einzuhalten.

5.0 Bodendenkmäler

5.1 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.

6.0 Regenwasser

6.1 Die Anforderungen an das erlaubnisfreie, schadloze Versickern von Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV- und den dazugehörigen technischen Regeln -TREN OG- zu entnehmen.

6.2 Das gesammelte Niederschlagswasser aus den Dach- und Hofflächen der einzelnen Baugrundstücke ist entsprechend der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und den technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREN OG), jeweils in der gültigen Fassung, durch die gezielte Sammlung und anschließende Einleitung in ein Gewässer (Gstädtbach/Mühlbach) zu beseitigen. Werden die darin genannten Vorgaben nicht eingehalten, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Garmisch-Partenkirchen zu beantragen. Ein Sickertest ergab, dass die Wasserdurchlässigkeit der Böden nur schwach bis sehr schwach ist. Aufgrund dessen ist eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der Bodenverhältnisse auf den einzelnen Baugrundstücken nicht möglich.

6.3 Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig.

6.4 Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.

7.0 Ausgleichsmaßnahmen

7.1 Als Ausgleichsmaßnahme für die gerodete Waldfläche ist die nachstehende Fläche von 1500 m² auf der Flurnummer 800 aufzuforsten. Zur Erfüllung des Waldgesetzes und des Naturschutzgesetzes (Neuversiegelung Vereinsheim und Eingriff in den Waldbestand) wird die Fläche in Abb. 11 mit einem standortgerechten Laubmischwald aufgeforstet und damit ein Beitrag zur Entwicklung von Waldflächen mit der Schutzfunktion Lärmschutzwand geleistet, um die hier entstehenden Rodungen zu kompensieren. Das Entwicklungsziel ist ein standortgerechter Laubmischwald. Aufgrund der Bestandsbegrünung auf Wirtschaftsgrünland kann wegen der Gefahr durch Mäuseverbiß nicht mit der angestrebten Klimaxbaumart Buche der Bestand begründet werden. Es wird daher eine Reihenpflanzung mit Edellaubholz (Bergahorn und Linde) als Heisterpflanzung begonnen. Der Reihenabstand liegt bei 2 m, der Abstand zwischen den Bäumen bei 1,5 m. Dies erleichtert zu Beginn die Pflegemaßnahmen zum Zurückdrängen von Grasaufwuchs. Durch die Heisterpflanzung ist zudem ein rascher Aufwuchs gewährleistet. Weiterhin ist davon auszugehen, dass sich auch weitere Begleit- und Straucharten auch durch Anflug oder Hähersaat einstellen werden. Zur Unterstützung der Stabilität sollte nach Südwesten zusätzlich ein stufig aufgebauter Waldrand entwickelt werden. Dazu ist in 4 Reihen die Pflanzung von Sträuchern erforderlich. Hierzu zählen Hasel, Salweide, Hundsrose, Schlehe, Weißdorn, wolliger Schneeball und rote Heckenkirsche. Die Sträucher sind immer in Gruppen von mindestens 3 Pflanzen einer Art im Abstand von 1 m zusammen zu pflanzen (Wildapfel, Wildbirne, Vogelkirsche, Vogelbeere). Als Pflanzgut darf ausschließlich zertifiziertes Pflanzgut aus dem "Ursprungsgebiet 17 Südliches Alpenvorland" verwendet werden. Um die Aufforstungsflächen gegen Wildverbiß zu schützen, ist eine Einzäunung erforderlich.

IV. VERFAHRENSVERMERKE

1. Änderungsbeschluss
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.12.2022 die Neuaufstellung des Bebauungsplans "Sportzentrum" gemäß §2 Abs. 1 Satz 1 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 29.12.2022 öffentlich bekannt gegeben.

2. Vorgezogene Öffentlichkeitsbeteiligung
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde in der Fassung vom 27.06.2023 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 in der Zeit vom 10.07.2023 bis einschließlich 18.08.2023 öffentlich ausgelegt.

3. Vorgezogene Trägerbeteiligung
Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 27.06.2023 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.07.2023 bis einschließlich 18.08.2023 beteiligt.

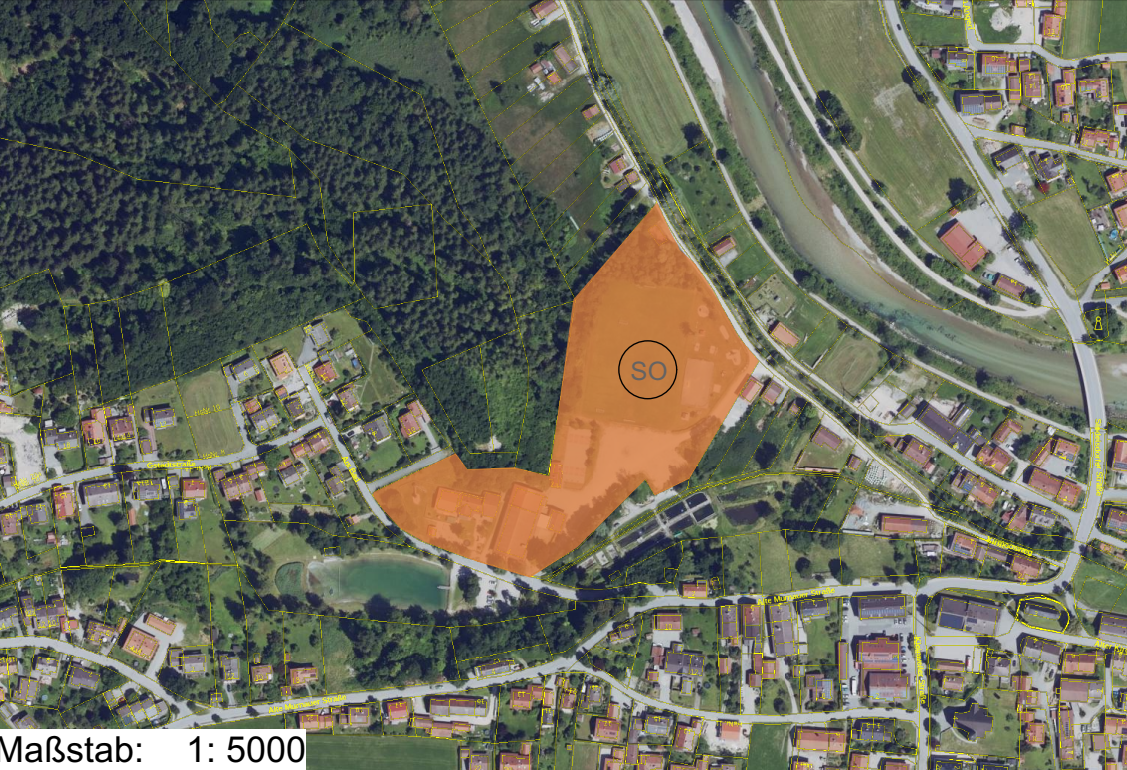
4. Abwägung und Auslegungsbeschluss
Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Gemeinderates am 04.12.2023 behandelt und die öffentliche Auslegung der überarbeitenden Entwurfsplanung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

5. Öffentlichkeitsbeteiligung
Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 30.01.2024 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.02.2024 bis 13.03.2024 beteiligt.

6. Satzungsbeschluss
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

(Siegel).....

Grossweil, den.....
(Bauer, 1. Bürgermeister)



GEMEINDE GROSSWEIL

Bebauungsplan
Sportzentrum mit Vereinestadel und Heizzentrale

Maßstab: 1:1.000

Planfertiger: DIE STADTENTWICKLER GmbH

Telefon 0049 (0)8341 99 87 514
info@diestadtentwickler.com
www.diestadtentwickler.com

Stand: 20.08.2024

Nordpfeil:

