BEBAUUNGSPLAN
Sondergebiet
"Sport und Freizeit im Naabtalpark"

Stadt Burglengenfeld

den 24.02.2016

Fassung vom: 20.09.2017

Burglengenfeld

LICHT GRÜN LANDSCHAFTS ARCHITEKTUR

ab consultants

PREIHSL SCHWAN

Thomas Gesche
1. Bürgermeister

Annette Bofle
Dipl.-Ing.(FH) Landschaftsarchitektin

Alfred Bartl
Dipl.-Ing. (FH)

Fabian Biersack
Dipl.-Ing. (FH)

Satzung

Bebauungsplan mit Grünordnung und Schallschutz

der Stadt Burglengenfeld

Sondergebiet

„Sport und Freizeit im Naabtalpark"

Aufgrund der §§ 2, 3, 4, 9 und 10 des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern erläßt die Stadt Burglengenfeld folgende

SATZUNG

PREIHSL + SCHWAN Beraten und Planen GmbH
Kreuzbergweg 1A - 93133 Burglengenfeld – Tel. 09471 7016-0 – Fax 09471 7016
E- Mail – Info@preihsl-schwan-ingenieure.de www.preihsl-schwan-ingenieure.de

Inhaltsverzeichnis

A. Bebauungsplan mit Grünordnung und Schallschutz

Die Planzeichnung vom 20.09.2017 ist Bestandteil dieser Satzung.
Der Ausgleichsbebauungsplan vom 18.01.2017 ist Bestandteil dieser Satzung.

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

§ 1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 20.09.2017 festgesetzt.

§ 2 Art der baulichen und sonstigen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Plangebiet gliedert sich nach Maßgabe der Festsetzungen in der Planzeichnung in
Sondergebiet im Sinne von § 11 BauNVO
Öffentliche Verkehrsflächen und Grünflächen

§ 3 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen und der höchstzulässigen Geschosszahlen in der Planzeichnung nicht geringere Werte ergeben, werden die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundflächen- bzw. Geschoßflächenzahlen als Höchstgrenze festgesetzt, einschl. der in § 19 Abs. 4 BauNVO geregelten Überschreitungen.
Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung ergibt sich aus den in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen

§ 4 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Im Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgelegt.

§ 5 Freileitungen

Freileitungen sind innerhalb des Geltungsbereiches des SO – „Sport und Freizeit" unzulässig.

§ 6 Gestaltung der baulichen Anlagen

(1) Bei der äußeren Gestaltung sind die Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen in Struktur, Form, Maßstäblichkeit, Farbe und Materialien aufeinander abzustimmen. Grelle und unruhige Farbgestaltungen bei Fassaden sind unzulässig.

(2) Außenbeleuchtungen sind so anzubringen, daß keinerlei Blendwirkung für den KFZ – Verkehr auf der Umgehungsstraße entstehen kann.

§ 7 Einfriedungen

Entlang des Geltungsbereiches und auf den Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen zulässig. Ein Sockel ist nicht zulässig. Der Mindestabstand des Zauns vom Boden beträgt 15 cm. Alle Einfriedungen sind mindestens 0,50 m von öffentlichen Straßen zurückzusetzen

§ 8 Werbeanlagen

(1) Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben und Wechsellicht unzulässig.

(2) Beleuchtungsanlagen müssen so erstellt werden, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Umgehungsstraße nicht geblendet werden.

§ 9 Grünordnerische Festsetzungen

(1) Die an den Geltungsbereich angrenzenden Waldflächen sind während Bau und Betrieb der Anlage vor Beeinträchtigungen zu schützen.

(2) Die im Plan gekennzeichneten Grünflächen auf der Süd- und Westseite sind als Sukzessionsflächen der natürlichen Entwicklung zu belassen.

§ 10 Ausgleichsflächen- und Maßnahmen

(1) Für den Ausgleich des Eingriffs sind 4.250 m² Ausgleichsflächen erforderlich.

(2) Diese Flächen werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplans nachgewiesen. Dem Baugebiet wird der Ausgleichsbebauungsplan „Ausgleich extern – SO Sport + Freizeit" mit den dort zeichnerisch festgesetzten Maßnahmen zugewiesen. Dieser Ausgleichsbebauungsplan ist Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans.

(3) Die Ausgleichsflächen sind nach Fertigstellung der ersten Sport- oder Freizeiteinrichtung umzusetzen, spätestens in der darauf folgenden Vegetationsperiode.

§ 11 Baugrundbeschaffenheit / Grundwasserverhältnisse

Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten der Stadt Burglengenfeld.

§12 Ver- und Entsorgung

Schmutzwasserentsorgung ist nicht notwendig bzw. nicht geplant.
Das Niederschlagswasser ist über ausreichend dimensionierte Sickermulden nach den vorgegebenen Richtlinien, über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht von mind. 20 cm Mächtigkeit zu versickern (Reinigungswirkung des Bodens).
Die Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig. Soweit gesammelte Dachwässer auf den Baugrundstücken versickert werden sollen, sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazu ergangenen Technischen Regeln (TRENGW), sowie das Merkblatt Nr. 4.4/22 des Bayer. Landesamtes für Umwelt zu beachten. Unterirdische Versickerungsanlagen (z.B. Rigolen-, Rohr- oder Schachtversickerungen) sind nicht zulässig.

§13 Schallschutz

Für die Sportanlagen sind bauliche oder technische Vorkehrungen zu treffen, die sicherstellen, dass die Anlagen nur zur Tagzeit von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr genutzt werden.

§ 14 Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind zulässig. Um aufgrund der Hanglage ebene Grundstücke zu erhalten sind die Grundstücke höhenmäßig zu staffeln.
Übergänge zwischen Auffüllungen und Abgrabungen und der natürlichen Geländeoberfläche sind als Böschungen herzustellen.

Der vorstehende Bebauungsplan mit Grünordnung und Schallschutz wird hiermit ausgefertigt.

STADT BURGLENGENFELD

Burglengenfeld, ...06.11.2017.....

Thomas Gesche
1.Bürgermeister

Hinweise

C Hinweise

1. Der Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahme zu sichern, ggf. auf der gesamten Fläche abzutragen und in dem Umfang der später für die gärtnerische Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche und öffentlichen Grünflächen notwendig ist seitlich zu lagern. Der Rest ist einer Wiederverwendung an anderer Stelle zuzuführen. Die Bodenmieten zur Zwischenlagerung sind mit einer Zwischenbegrünung in ihrem fruchtbaren Zustand zu erhalten. Eine Verdichtung und Verunreinigung der belebten Bodenschichten während Bau und Betrieb muss ausgeschlossen sein.

2. Bei Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass eine Abstandszone von je 2,5 m beidseits von Erdkabeln einzuhalten ist. Ist dies nicht möglich, sind auf Kosten des Bauherrn geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

3. Geologische, bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.

4. Die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung und die gesetzlichen Abstandsflächen bei Pflanzungen sind einzuhalten.

5. Die Versickerung von wenig verschmutztem Niederschlagswasser (z.B. Dachabwässer) hat auf dem Baugrundstück über belebten Oberboden zu erfolgen.

6. Gehölzartenlisten / Verwendung einheimischer Gehölze für die Bepflanzung
   Zur Förderung der heimischen Tierwelt sollen in den Gärten und öffentlichen Grünflächen heimische und standort- und naturraumtypische Gehölzarten verwendet werden.

   Heimische Bäume

Bäume 1. Ordnung		**Bäume 2. Ordnung**	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Betula pendula	Sand-Birke	Populus tremula	Zitter-Pappel
Fagus sylvatica	Rotbuche	Prunus avium	Vogelkirsche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	Sorbus aria agg.	Mehlbeere
Juglans regia	Walnuss	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Quercus petraea	Trauben-Eiche	Sorbus torminalis	Elsbeere
Quercus robur	Stiel-Eiche		
Tilia cordata	Winter-Linde		
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde		
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme		
Ulmus glabra	Berg-Ulme		

Heimische Sträucher

Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze	Rosa rubiginosa	Apfel-Rose
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Corylus avellana	Haselnuss	Rubus fruticosus agg.	Brombeere
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn	Rubus idaeus	Himbeere
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	Salix aurita	Öhrchen-Weide
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Salix caprea	Sal-Weide
Ligustrum vulgare	Gewöhnliche Liguster	Salix cinerea	Grau-Weide
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Salix purpurea	Purpur-Weide
Prunus spinosa	Schlehe	Salix triandra	Mandel-Weide
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Rosa arvensis	Kriechende Rose	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Rosa canina	Hecken-/Hunds-Rose	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

7. Denkmalschutz

   Art 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art 8 Abs. 2 DSchG: 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.

8. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (§19 g Wasserhaushaltsgesetz) ist besondere Sorgfalt geboten.

   Auf notwendige Verfahren nach den Wassergesetzen (z.B. Anzeigepflicht nach Art. 37 BayWG) , nach dem Gewerberecht (z.B. §9 VbF) und nach dem Immissionsschutzrecht (z.B. 4. Bundesimmissionsschutz- Verordnung) wird hingewiesen.

9. Für die Lagerung von Öl ist die VawSF (Anlagen- und Fachbetriebsverordnung) zu beachten.

Begründung

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan mit Grünordnung und Schallschutz

Sondergebiet

„Sport und Freizeit"

der Stadt Burglengenfeld

1. Lage und Bestandssituation

Das Plangebiet liegt am Ortsrand der Stadt Burglengenfeld an der Umgehungsstraße neben dem Kunstrasenplatz des ASV Burglengenfeld.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,51 ha.
Das Gelände im Bebauungsplangebiet liegt zwischen ca. 388,00 m – 379,00 m ü. NN, es fällt von Nordwesten nach Südosten ab.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Mit dem Bebauungsplan ist beabsichtigt, die Spiel- und Sporteinrichtungen im Naabtalpark zu erweitern. Die Spiel- und Sporteinrichtungen wie Skater-Halfpipe, DFB-Minispielfeld sowie der Übungsplatz des ADAC beim angrenzenden REWE-Markt sollen auf die neu auszuweisenden Flächen verlegt werden. Dadurch können die frei werdenden Flächen beim REWE-Markt einer höherwertigen gewerblichen Nutzung zur Verfügung gestellt werden.
Hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

3. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Burglengenfeld ist die Fläche des Plangebietes als „Waldfläche" ausgewiesen.

PREIHSL + SCHWAN Beraten und Planen GmbH
Kreuzbergweg 1A - 93133 Burglengenfeld – Tel. 09471 7016-0 – Fax 09471 7016
E- Mail – Info@preihsl-schwan-ingenieure.de www.preihsl-schwan-ingenieure.de

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Obergrenzen der BauNVO § 17 in sonstigen Sondergebieten.

3.2 Städtebauliche Struktur, räumliche Einbindung und Beziehungen

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen mit dem Ziel, die geplanten Anlagen verträglich in die vorhandene Gesamtsituation einzufügen.
Im Einzelnen wurde dieser Zielsetzung durch folgende Festsetzungen entsprochen:

- Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechend den nach der BauNVO zulässigen Werten als Voraussetzung für eine angemessene Baumassenentwicklung und für eine ausreichende Begründung.
- Maßvolle Höhenentwicklung unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der benachbarten vorhandenen Bauhöhen.

3.3 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes ist gesichert. Die Erschließung erfolgt über eine bestehende Zufahrt an der Straße „Im Naabtalpark".

3.4 Ver- und Entsorgung

Das Niederschlagswasser ist über ausreichend dimensionierte Sickermulden nach den vorgegebenen Richtlinien, über die belebte Bodenzone in den Untergrund zu versickern (Reinigungswirkung des Bodens).
Wo keine baulichen Maßnahmen stattfinden, kann der natürliche Bodenaufbau erhalten werden. Gerade auf solchen Flächen sind auch Beeinträchtigungen wie Verdichtungen und Verunreinigungen des Bodens zu vermeiden.
Durch die Festsetzung von Schutzzonen zu unter- und oberirdischen Ver- und Entsorgungstrassen sowie von Abständen zum Fahrbahnrand soll dafür Sorge getragen werden, dass Gehölzpflanzungen nicht in Konkurrenz zu technischen Einrichtungen stehen und deshalb später wieder beseitigt werden müssen.
Die Einhaltung von Grenzabständen zu Nachbargrundstücken dient in erster Linie der Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte.

3.5 Baugrundbeschaffenheit / Grundwasserverhältnisse

Baugrunduntersuchungen werden angeraten. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist zu prüfen.

Das Bebauungsgebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

3.6 Freileitungen

Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes soll durch ein Verbot von Freileitungen in der Bebauungsplansatzung eingeschränkt werden.

3.7 Bodendenkmäler

sind nicht bekannt

3.8 Altlasten

Verdachtsmomente bezüglich Altlasten liegen nicht vor.

3.9 Brandschutz

Ausreichende Löschwasserversorgung

bestehend

Baugenehmigung

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens sind erforderliche Brandschutznachweise zu erstellen und für den Objektschutz sich ergebende Auflagen zu erfüllen.

3.10 Grünordnung

Die Grünordnungsplanung ist in den vorliegenden Bebauungsplan integriert.

Mit den Festsetzungen von „Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" gemäß § 9 (1) 20 BauGB sollen die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und für das Landschaftsbild vermindert und ausgeglichen werden.

Wesentliche Aussagen zur grünordnerischen Bestandsaufnahme sind im Umweltbericht im Rahmen der jeweiligen Schutzgüter enthalten.

a) Öffentliche Grünflächen

Die Flächen außerhalb der Baugrenze sind als öffentliche Grünflächen definiert.

Dabei sind die Flächen auf der West- und Südseite der Sukzession zu überlassen.

Auf eine Bepflanzung der Südseite wird aus Gründen der Florenverfälschung verzichtet. Die Eingrünung soll sich standortgerecht selbst entwickeln.

b) Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft - Ausgleichsflächen

Durch das Baugebiet finden Eingriffe in Natur und Landschaft statt, die zu kompensieren sind.

Die Ausgleichsflächen werden außerhalb des Baugebietes im Ausgleichsbebauungsplan SO „Ausgleich extern – SO Sport + Freizeit" festgesetzt.

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs für die Eingriffe sowie die genauere Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen wird ausführlich im Umweltbericht dargestellt.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass für den Eingriff durch das Sondergebiet" außerhalb des Geltungsbereiches 4.250 m² nachzuweisen sind.

3.11 Schallschutz

Um eine Beurteilung der Lärmeinwirkungen durch das Bebauungsplangebiet zu ermöglichen wurde die schalltechnische Untersuchung 773_1 des Ingenieurbüros alfred bartl I bauphysik erstellt.

Um Sportanlagenemissionen in der Nacht zu vermeiden wurden bauliche bzw. technische Maßnahmen getroffen.

4.0 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Um die bauliche Nutzung, die Erschließung und eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Wahrung öffentlicher und privater Belange sicherzustellen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Aufgestellt: Burglengenfeld, den 24.02.2016
Fassung vom: 20.09.2017

Preihsl und Schwan
Beraten + Planen im Bauwesen
Kreuzbergweg 1a

93133 Burglengenfeld

Fabian Biersack Dipl.-Ing.(FH)

Der Stadtrat der Stadt Burglengenfeld hat am 27.9.17 die vorstehende Begründung vom 18.11.17 zum Bebauungsplan vom 20.9.17 beschlossen.

Burglengenfeld, den 06.11.2017

STADT BURGLENGENFELD

Thomas Gesche
1. Bürgermeister

Bebauungsplan