

- TEIL II: D) ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN
E) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN,
F) TEXTLICHE HINWEISE
G) ANLAGEN

BEBAUUNGSPLAN „NEUES SPORT- ZENTRUM STEINGADEN“ MIT BEGRÜNDUNG



GEMEINDE STEINGADEN

LANDKREIS WEILHEIM-SCHONGAU

ALLE ÄNDERUNGEN SIND GELB MARKIERT

Entwurf zur

förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Neusäß, den 01.06.2022

Geändert am 20.03.2024



SteinbacherConsult
... invent the future



INGENIEURGESELLSCHAFT STEINBACHER-CONSULT mbH & Co. KG
RICHARD-WAGNER-STRASSE 6, 86356 NEUSÄSS

Inhaltsverzeichnis

D)	ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN	5
1.	Inhalt des Bebauungsplanes.....	5
2.	Bestandteile.....	5
E)	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN.....	6
	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	6
1.	Art der baulichen Nutzung	6
2.	Maß der baulichen Nutzung.....	6
3.	Höhenlage der Gebäude.....	7
4.	Bauweise und Baugrenzen	7
5.	Stellplätze / Nebenanlagen	8
6.	Flächenbefestigung	8
7.	Erschließung.....	8
8.	Behandlung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes	8
9.	Immissionsschutz	9
10.	Grünordnung	10
11.	Flächen bzw. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche).....	12
	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	15
1.	Abstandsflächen	15
2.	Aufschüttungen/Abgrabungen	15
3.	Gestaltung der Gebäude.....	15
4.	Einfriedungen	16
5.	Gestaltung der unbebauten Fläche.....	16
6.	In-Kraft-Treten	16
F)	TEXTLICHE HINWEISE	17
1.	Niederschlagswasser.....	17
2.	Anzeigepflichtige Erdaufschlüsse	18
3.	Grundwasser	18
4.	Wasserversorgung.....	19
5.	Anschlüsse	19
6.	Brandschutz.....	19
7.	Abwasserentsorgung	20
8.	Wassergefährdende Stoffeinträge	20
9.	Müllbeseitigung.....	20
10.	Immissionsschutz	20

11.	Wärmepumpen-Systeme	21
12.	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz.....	21
13.	Denkmalschutz	22
G)	ANLAGEN	23

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Steingaden erlässt aufgrund der § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9, sowie § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) sowie des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) folgenden

Bebauungsplan

„Neues Sportzentrum Steingaden“

als Satzung

D) ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

1. Inhalt des Bebauungsplanes

- 1.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, gilt die von der Ingenieurgesellschaft Steinbacher-Consult mbH & Co. KG, Richard-Wagner-Straße 6, 86356 Neusäß ausgearbeitete Planzeichnung vom, in der Fassung vom, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

Der Geltungsbereich umfasst die in der Planzeichnung mit der Geltungsbereichsgrenze umschlossenen Teilflächen der Flurnummern 1040, 1040/3 und 125 (Gemarkung Urspring) mit einer Größe von ca. 5,2 ha.

2. Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

Teil I:

- A) Planzeichnung im M 1: 1.000 mit
 - Flächennutzungsplan im M 1: 5.000
 - Luftbild im M 1: 5.000
 - Übersicht im M 1: 20.000
- B) Zeichenerklärung
- C) Verfahrensvermerke

Teil II:

- D) Allgemeine Vorschriften
- E) Textliche Festsetzungen
- F) Textliche Hinweise
- G) Anlagen

Anlagen zum Teil II:

- H) Begründung
- I) Umweltbericht

E) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Das Plangebiet wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Flächen für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Sportzentrum“ festgesetzt.

Allgemein zulässig sind:

- Anlagen und Errichtungen mit entsprechenden Nebeneinrichtungen, die dem Nutzungszweck Sportanlagen dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

Als bauliche Anlagen sind zulässig:

- Vereinsheim,
- Gaststätte,
- Anlagen die dem Betrieb und dem Unterhalt der Sportanlage dienen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 BauNVO)

Die maximal zulässig Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6.

Die festgesetzte Grundflächenzahl gilt generell für die gesamte überbaubare Fläche innerhalb der festgesetzten Baugrenzen. Die festgesetzten Baugrenzen sind aus der Planzeichnung, Teil A), zu entnehmen.

Für Hauptgebäude (z.B. Vereinsheim) wird eine maximal zulässige Grundfläche (GR) bis max. 1.000 m² festgesetzt. Die restliche Grundfläche ist für Spiel- und Sportflächen bis zur maximal zugelassen GRZ von 0,6 anzusetzen. [Hinweis: Unversiegelte Sportflächen wie etwa Bolzplätze, bei denen die naturgegebenen Bodeneigenschaften nach wie vor gegeben sind, sind bei der Grundfläche nicht anzusetzen].

Durch Stellplätze mit Ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO darf die zulässige Grundfläche höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

3. Höhenlage der Gebäude

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. 18 Abs. 1 BauNVO)

3.1 Unterer und oberer Höhenbezugspunkt

Der untere Bezugspunkt für die Höhe von Gebäuden ist die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (OK- RFG-EG). Als Höhenbezugspunkt für den Erdgeschossrohfußboden ist die Höhe des Hauptplatzes im Endausbau (westliche Sportplatzfläche). Der Höhenbezugspunkt darf ausnahmsweise um max. 0,5 m über- bzw. unterschritten werden.

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der obere Abschluss der Wand. Als oberer Abschluss der Wand gilt die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Unterkante der Dachschalung bzw. Oberkante Attika.

3.2 Wandhöhe (WH)

(= Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Unterkante der Dachschalung, gemessen von der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens)

Wandhöhen für Satteldächer und Flachdächer

Die maximale Wandhöhe für Satteldächer und Flachdächer beträgt 5,50 m.

Wandhöhen für Pultdächer:

Gebäude mit Pultdach verfügen über keinen First. Daher sind zwei Wandhöhen zu beachten.

- Die Höhe der höheren Wand darf maximal 10,00 m betragen.

- Die Höhe der niedrigeren Wand darf maximal 5,50 m betragen

3.3 Lichtmasten

Die Gesamthöhe für Lichtmasten im Bereich des Sportzentrums darf 16,50 m nicht überschreiten. Als Höhenbezugspunkt ist die Höhe des Hauptplatzes im Endausbau (westliche Sportplatzfläche) anzuwenden. Ausnahmsweise darf der Höhenbezugspunkt um max. 0,5 m über- bzw. unterschritten werden.

4. Bauweise und Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereiches gilt die offene Bauweise.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Gas, Elektrizität, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können ausnahmsweise zugelassen werden, auch wenn keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

5. Stellplätze / Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die notwendige Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen der Gemeinde Steingaden in der jeweils gültigen Fassung. Die Gestaltungsvorschriften der Stellplatzsatzung sind anzuwenden.

Stellplätze sind außerhalb der Randeingrünung und der festgesetzten Baumstandorte zu errichten.

~~Nebenanlagen sind auch außerhalb der Randeingrünung zulässig.~~

6. Flächenbefestigung

Die Flächenversiegelung ist im gesamten Planungsgebiet auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Versickerungsfreundliche Befestigungsarten wie weitfugige Pflasterbeläge, Schotterrasen, Rasengittersteine oder wassergebundene Beläge sind für Straßen-, Wege-, Stellplatz- und Lagerflächen bevorzugt zu verwenden, soweit dafür keine wasserrechtlichen und funktionalen Bedenken geltend gemacht werden können.

7. Erschließung

Die Erschließung ist der Planzeichnung zu entnehmen. Dieser erfolgt über einen bereits bestehenden Feldweg, der auf 5,0 m erweitert wird.

8. Behandlung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Steingaden (Entwässerungssatzung, EWS) ist in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutzkanal ist nicht zulässig.

Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation oder ohne weiteres einem Vorfluter zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.

Die Sportplatzflächen sind zu drainieren, das anfallende Niederschlagswasser ist zu drosseln und in den nördlich befindlichen Vorfluter ~~bzw. in das südlich befindliche Kanalnetz~~ abzuleiten. Der schadlose Ablauf auf dem Grundstück ist zu gewährleisten.

Die konkrete Niederschlagsentwässerungsplanung des Sportzentrums hat im Zuge der Verlängerung des Wasserrechtsverfahrens für das Baugebiet „Egg“ zu erfolgen.

9. Immissionsschutz

9.1 Schalltechnische Untersuchung

~~Aktuell wird eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Diese wird im Zuge der Entwurfsplanung Bestandteil der Planunterlagen und des Bauleitplanverfahrens. Hierzu wird die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gem. § 18 BImSchG geprüft.~~

Das dem Bebauungsplan beigefügte Immissionsschutzgutachten vom 09.11.2022, Büro Kottermair, ist maßgebend. Auf die darin befindlichen Vorgaben und gesetzlichen Richtlinien wird verwiesen.

9.2 Flutlichtanlagen

Flutlichtanlagen sind so auszurichten, dass ausschließlich die Spielfeldflächen ausgeleuchtet werden. Das Streulicht der Flutlichtanlagen über die Grenzen des Baugebietes ist zu vermeiden. Die Betriebsdauer der Flutlichtanlagen ist auf die Trainings- und Spielzeiten zu beschränken. Die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen nach der Bund / Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), Stand 13.09.2012, sind entsprechend anzuwenden.

9.3 Beleuchtungsanlagen

Die übrigen Anlagen zur Beleuchtung des Sportplatzes sind mit insektenfreundlichen Leuchtkörpern herzustellen, s. Textliche Festsetzung, Ziffer 11.3. Eine Beleuchtung nach oben ist zu vermeiden.

Es wird empfohlen ein sinnvolles Beleuchtungskonzept zu erstellen. Die Maßnahmen zum Beleuchtungsmanagement gelten für das gesamte Planungsgebiet (Sportanlagen, zuführende Wege, Parkplätze, Umkleiden und weitere Einrichtungen).

10. Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

10.1 Randeingrünung

Die Lage der Randeingrünungen (G1) und (G2) ist aus der Planzeichnung, Teil A, zu entnehmen. Für die Pflanzungen der Randeingrünung sind autochthone Bäume und Sträucher zu verwenden. Die Pflanzliste, Ziffer 10.3, ist anzuwenden.

Gestaltung Pufferbereich zu amtlich kartiertem Biotop, Randeingrünung (G1): Die Fläche ist zu 50% als Uferstaudensaum / Krautsaum und zu 50% als Weiden-Erlen-Gebüsch anzulegen.

Gestaltung der öffentlichen Grünflächen, Randeingrünung (G2): Pflanzung einer ein- bis dreireihigen Hecke (in Abhängigkeit der zur Verfügung stehenden Flächenbreite), Bäume (Heister, Hochstämme) können punktuell ergänzt werden.

Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten. Es sind geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Wildverbiss zu ergreifen. Ausfälle sind innerhalb eines halben Jahres gleichartig und gleichwertig zu ersetzen. Die Eingrünung ist freiwachsend zu erhalten.

Die Erst-Bepflanzung auf den öffentlichen Grünflächen ist von der Gemeinde Steingaden in der zweiten Vegetationsruhe nach Beginn der Baugebieterschließung durchzuführen.

Folgende Pflanzqualitäten sind bei der Randeingrünung einzuhalten:

- Mindestpflanzqualität: Verpflanzter Strauch, 4-triebzig, 60-100 cm
- Pflanzabstand: 1,0 m x 1,0 m bis 1,5 m x 1,5 m
- Breite für Heckenpflanzung: Mindestens 4,5 m (min. zweireihig versetzt mit 1,5 m Reihenabstand)

10.2 Sonstige Grünordnung

Pro 750 m² (angefangene) überbaubare Fläche ist mindestens ein Obstbaum oder anderer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pro 750 m² (angefangene) Verkehrsfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Für die Pflanzung von Obstbäumen werden Hochstämme festgesetzt.

Bepflanzungen (ausgenommen Hochstämme) dürfen im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße die Höhe von 0,80 m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.

Die übrigen Grünflächen außerhalb der Sportplätze sind mit Gebrauchsrasen anzusäen.

Die Erst-Bepflanzung auf den öffentlichen Grünflächen ist von der Gemeinde Steingaden in der zweiten Vegetationsruhe nach Beginn der Baugebieterschließung durchzuführen.

Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten. Es sind geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Wildverbiss zu ergreifen. Ausfälle sind innerhalb eines halben Jahres gleichartig und gleichwertig zu ersetzen. Die Eingrünung ist freiwachsend zu erhalten.

Für die Pflanzungen im Baugebiet sind autochthone Bäume und Sträucher gemäß folgender Pflanzliste, Ziffer 10.3, zu verwenden:

10.3 Artenliste

Für die Pflanzungen im Baugebiet sind autochthone Bäume und Sträucher gemäß folgender Pflanzliste zu verwenden:

Mittelkronige Bäume (Bäume 2. Ordnung)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm (H), 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 14-16 cm in 1 m Höhe

<i>Acer campestre</i>	<i>Feldahorn</i>
<i>Alnus glutinosa</i>	<i>Schwarz-Erle</i>
<i>Betula pubescens</i>	<i>Moor-Birke</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hain-Buche</i>
<i>Populus tremula</i>	<i>Zitter-Pappel</i>
<i>Prunus avium</i>	<i>Vogel-Kirsche</i>
<i>Salix alba</i>	<i>Silber-Weide</i>

Sowie Obstbäume regionaltypisch-bewährter Sorten (Hochstamm, Stammumfang mind. 7 cm)

Kleinkronige Bäume (Bäume 3. Ordnung)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm (H), 3x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm in 1 m Höhe

<i>Prunus padus</i>	<i>Trauben-Kirsche</i>
---------------------	------------------------

<i>Salix caprea</i>	<i>Sal-Weide</i>
<i>Salix fragilis s.str.</i>	<i>Bruchweide</i>
<i>Sorbus aria</i>	<i>Mehlbeere</i>

Sträucher

Mindestpflanzqualität: 2x verpflanzt, 4-triebzig, Höhe 60 – 100 cm

<i>Berberis vulgaris</i>	<i>Berberitze</i>
<i>Corylus avellana</i>	<i>Haselnuss</i>
<i>Crataegus laevigata</i>	<i>Zweigriffeliger Weißdorn</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Eingriffeliger Weißdorn</i>
<i>Euonymus europaeus</i>	<i>Pfaffenhütchen</i>
<i>Rosa arvensis</i>	<i>Feld-Rose</i>
<i>Rosa canina</i>	<i>Hundsrose</i>
<i>Salix aurita</i>	<i>Öhrchenweide</i>
<i>Viburnum lantana</i>	<i>Wolliger-Schneeball</i>
<i>Viburnum opulus</i>	<i>Gewöhnlicher Schneeball</i>

11. Flächen bzw. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 BauGB)

Als Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG) sind naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen.

Der Verursacher eines Eingriffs ist gemäß § 15 (1) BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Das geplante Vorhaben wurde daher bezüglich der möglichen Minimierungsmaßnahmen überprüft.

11.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

[Hinweis: Eine detaillierte Beschreibung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ist aus dem Umweltbericht, Teil H), zu entnehmen.]

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden festgesetzt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern:

V1 – Bauzeitenregelung

Bauvorbereitenden Beräumungen, Entfernungen der Vegetationsschicht und des Oberbodens sowie Gehölzentnahmen sind nur im Zeitraum von Oktober bis Februar, außerhalb der Brutzeit von Vögeln, zulässig.

V2 – Vermeidung von Vogelfallen

Bei der Planung der Gebäude sind „gläserne Vogelfallen“, die häufig zu tödlichen Kollisionen führen, zu vermeiden, d. h. es sollte ausschließlich reflexionsarmes Glas verwendet werden. Weiterhin sollten keine gefährlichen Durchsichtssituationen entstehen. Eine konkrete Beurteilung ist erst im Rahmen des Bauantrages möglich.

V3 – Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Verwendung energiesparender Natriumdampf-Niederlampen oder UV-armer LED-Technik und möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe im Vorhabenbereich.

11.2 Ausgleichsmaßnahmen

[Hinweis: Eine detaillierte Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen ist aus dem Umweltbericht, Teil H), zu entnehmen.]

Die Lage der Ausgleichsflächen ist aus der Planzeichnung, Teil A, zu entnehmen. Die Ausgleichsflächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausfälle sind innerhalb eines halben Jahres gleichartig und gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzliste, Ziffer 10.3, ist anzuwenden. Die Ausgleichsmaßnahmen A1- A4 sind mit nachfolgenden Angaben herzustellen und dauerhaft zu pflegen:

Ausgleichsfläche (A1):

- Entwicklungsziel:

60% der Fläche ist als Gehölzbestand (min. 3-reihige Hecke mit 6,00 m Breite, alle 10 m Baum II. Wuchsordnung als Überhälter) zu bepflanzen.
40% der Fläche ist als artenreicher Krautsaum zu entwickeln.

- Herstellung und Pflege:

- o 3-5 Jahre Aushagerung der Flächen durch regelmäßige Mahd (ca. 3x pro Jahr).
- o Nach erfolgter Aushagerung ist die Vegetationsnarbe aufzureißen und kräuterreiches, autochthones Saatgut zur Entwicklung eines Hochstaudensaumes anzusäen.

- Der Saum soll abschnittsweise gemäht werden, sodass ca. 30% als einjährige Brache erhalten bleiben.
- Die Pflege der Ausgleichsflächen ist dauerhaft zu erhalten.

Ausgleichsflächen (A2) und (A4):

- Entwicklungsziel:

Schaffung von artenreichem, blütenreichem Extensivgrünland

- Herstellung und Pflege:

- 3-5 Jahre Aushagerung durch regelmäßige Mahd (ca. 3x pro Jahr) mit Mähgutabtragung
- Nach erfolgter Aushagerung ist die Vegetationsnarbe aufzureißen und kräuterreiches, autochthones Saatgut zur Entwicklung einer artenreichen Extensivgrünlandfläche anzusäen.
- Anschließend extensive Pflege (maximal 2x pro Jahr) mit Mähgutabtragung
- Keine Düngung
- Beseitigung von unerwünschtem Neophytenaufwuchs
- Die Pflege der Ausgleichsflächen ist dauerhaft zu erhalten.

Ausgleichsfläche (A3):

- Entwicklungsziel:

Entwicklung einer dreireihigen blickdichten Hecke.

- Herstellung und Pflege:

- Angrenzend an den Sportplatz ist ein 6,00 m breiter Gehölzbestand (min. 3-reihige Hecke mit 6,00 m Breite, alle 10,00 m Baum II. Wuchsordnung als Überhälter) zu pflanzen.
- Die Pflege der Ausgleichsflächen ist dauerhaft zu erhalten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Bayerischer Bauordnung – BayBO)

1. Abstandsflächen

Bei der Bemessung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

2. Aufschüttungen/Abgrabungen

Aufschüttungen sind im Sinne des Art. 57 Abs. 1 Nr. 9 BayBO zulässig. **Darüber hinaus sind Aufschüttungen und Abgrabungen für die Herstellung der Anlagen von Sport- und Spielfeldern zugelassen.**

3. Gestaltung der Gebäude

(Art. 81 Abs. 1 BayBO)

3.1 Dachform

Im Plangebiet sind Satteldächer, Flachdächer und **Pulldächer** zulässig.

3.2 Dachneigung

Für Satteldächer ist eine Dachneigung von 16° - 22° zulässig.

Für Pulldächer ist eine Dachneigung von 3° - 15° zulässig.

Für Flachdächer ist eine Dachneigung bis max. 3° zulässig.

Die Dachneigung ist definiert als Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß

3.3 Dacheindeckung

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zur Dacheindeckung zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

3.4 Fassadengestaltung

Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzender Oberfläche (wie z. B. RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) dürfen an Außen- und Dachflächen von Gebäuden nicht verwendet werden.

4. Einfriedungen

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Im gesamten Geltungsbereich sind Einfriedungen bis max. 2,0 m ohne Sockel zulässig. Ballfangzäune und Zäune, die für die Sportanlagen erforderlich sind, sind im nötigen Maß herzustellen.

Zulässig sind Einfriedungen aus Maschendrahtzaun, Stahlgitter o. ä, die überwiegend mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu hinterpflanzen sind.

Ausnahmsweise sind anders gestaltete Einfriedungen, auch höhere, zulässig, wenn betriebliche Belange dies erfordern.

Mauern und Gabionen sind unzulässig.

Zur Durchlässigkeit von Kleintieren, ist zwischen Unterkante und Geländeoberfläche der Einfriedung ein Abstand von mindestens 0,10 m einzuhalten.

5. Gestaltung der unbebauten Fläche

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Das natürliche Gelände ist soweit wie möglich zu erhalten. ~~Stützmauern sind nicht zulässig.~~ Höhendifferenzen sind durch Böschungen auszugleichen.

6. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Steingaden, den _____

Max Bertl, 1. Bürgermeister

(Siegel)

F) TEXTLICHE HINWEISE

1. Niederschlagswasser

1.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser soll entweder aufgefangen und zur Bewässerung gespeichert und verwendet oder gedrosselt dem nordwestlichen Vorfluter zugeführt werden.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von unverschmutztes gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Sofern die Versickerung nicht die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV erfüllen, sind die für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Weilheim-Schongau prüffähige Planunterlagen nach der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren WPBV (3-fach), mit einem Antrag auf Erteilung einer beschränkten wasserrechtlichen Erlaubnis, einzureichen.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

Es wird empfohlen das Niederschlagswasser zur Bewässerung des Sportzentrums zu nutzen.

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.“

Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden.

Grundstücksentwässerungsanlagen sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn.

1.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos bzw. gedrosselt in die Schmutzwasserkanalisation abzuleiten.

1.3 Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser

Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden sind entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstiegs der Kellertreppen o. ä. zu achten. Sie sollten möglichst hoch liegen, um vor wild abfließendem Wässern bei Starkregen zu schützen. Obige Anwendungen gelten insbesondere für Lagen in oder unterhalb von Hanglagen oder Senken.

Es wird empfohlen, die Keller wasserdicht (rissbreitenbeschränkende Betonbauweise) auszubilden und die Gebäude gegen den Auftrieb zu sichern (weiße Wanne).

Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

2. **Anzeigepflichtige Erdaufschlüsse**

Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind dem Landratsamt einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen (§ 49 Wasserhaushaltsgesetz - WHG). Ergibt sich, dass auf das Grundwasser eingewirkt wird, so sind die Arbeiten nach Art. 30 Bayerische Wassergesetz (BayWG) einzustellen, bis die Gewässerbenutzung oder der

Gewässerausbau vorzeitig zugelassen oder die erforderliche Erlaubnis erteilt oder der Plan festgestellt oder genehmigt ist, soweit nicht eine erlaubnisfreie Gewässerbenutzung vorliegt.

3. **Grundwasser**

Befristete Anschneidungen von Grundwasser im Zusammenhang mit der Ausführung der einzelnen Baumaßnahmen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG. Diese wäre ggf. rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Weilheim-Schongau zu beantragen.

Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Das Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser durch Anlagen, die hierfür bestimmt oder geeignet sind, unterliegt der wasserrechtlichen Erlaubnispflicht (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz; WHG).

Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz- bzw. Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Die geplante Bebauung liegt in einem Gebiet mit bekannten hohen Grundwasserständen weniger als 3 m unter Gelände. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden. Grundstücksentwässerungsanlagen sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn

4. Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.

5. Anschlüsse

Bei der Erstellung der Anschlüsse an die öffentliche Kanalisation sind, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten.

Auf das DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) wird hingewiesen.

6. Brandschutz

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min über zwei Stunden erforderlich.

Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind im Abstand von ca. 100 m zu situieren.

Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.

Die Mindestabstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker VDE 0132 und 0210 entsprechen. Zur Durchführung eines sicheren Löschangriffs muss der Abstand zwischen dem möglichen Standplatz eines Strahlrohres (z. B. Geländeoberfläche, Traufe) und den Leiterseilen mindestens 9,50 m betragen.

7. Abwasserentsorgung

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen.

Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben.

8. Wassergefährdende Stoffeinträge

Bei der Aufstellung von Anlagen sind besonders auf die Anforderungen der Statik und der Auftriebssicherheit zu achten, um wassergefährdende Stoffeinträge in das Grundwasser zu verhindern. Bauwerksabdichtungen müssen bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel errichtet werden.

9. Müllbeseitigung

Die Beseitigung und Verwertung von Abfällen ist mit dem zuständigen öffentlich-rechtlichen Entsorger, hier dem Landratsamt Weilheim-Schongau, abzustimmen.

Es sind ausreichende Stellflächen für Müllcontainer, bzw. Tonnen vorzusehen (möglichst am Straßenrand).

10. Immissionsschutz

10.1 Einsatz von stationär betriebenen haustechnischen Anlagen

Bei der Aufstellung und dem Betrieb von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist der von der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz erstellte LAI Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) in der jeweils gültigen Fassung (28.03.2013) zu beachten.

10.2 Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, Milchabholung und Tiertransporte zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen. Diese sind dauerhaft zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen.

11. **Wärmepumpen-Systeme**

Ob der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kW wird hier von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondeanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden:

<https://www.energieatlas.bayern.de>

Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

12. **Altlasten und vorsorgender Bodenschutz**

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Weilheim-Schongau einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/ Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt Weilheim-Schongau ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen. Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

13. Denkmalschutz

13.1 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 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, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

13.2 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.

G) ANLAGEN

- Standortanalyse Sportanlage Steingaden, Kern Architekten, Stand 2015.
- Entwurf Neubau Sportgelände Steingaden, Büro Richter, Lageplan, M 1:750, 03.02.2022.
- Bodenerkundungen, Geo-Consult Allgäu, 15.11.2021.
- Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Neues Sportzentrum Steingaden“, Ingenieurbüro Kottenmair GmbH, Stand 09.11.2022.
- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Relevanzprüfung (2024) zum Baugebiet „Neues Sportgelände – Gemeinde Steingaden“, Büro für Landschaftsökologie Armin Beckmann, Stand 14.02.2024.