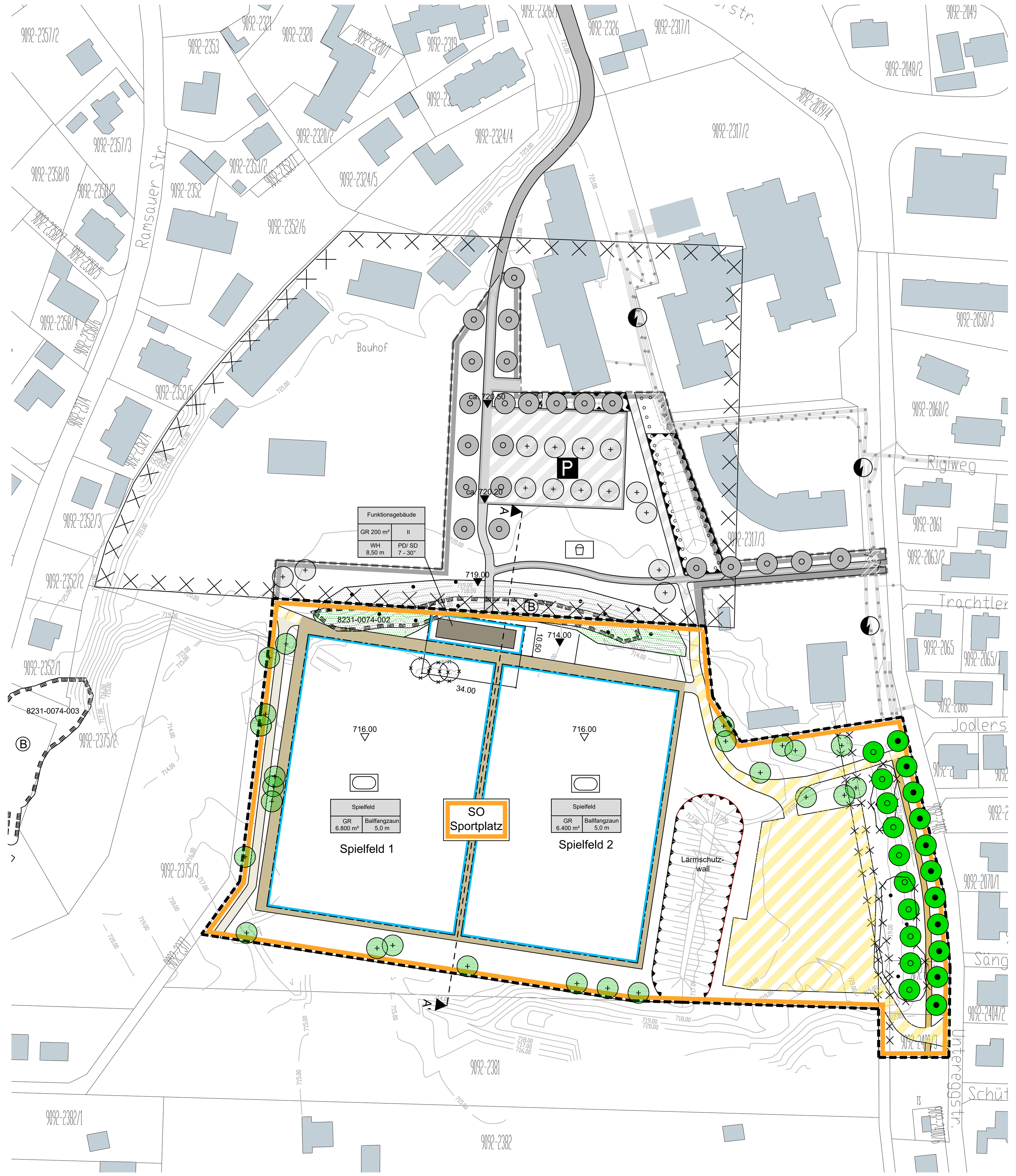
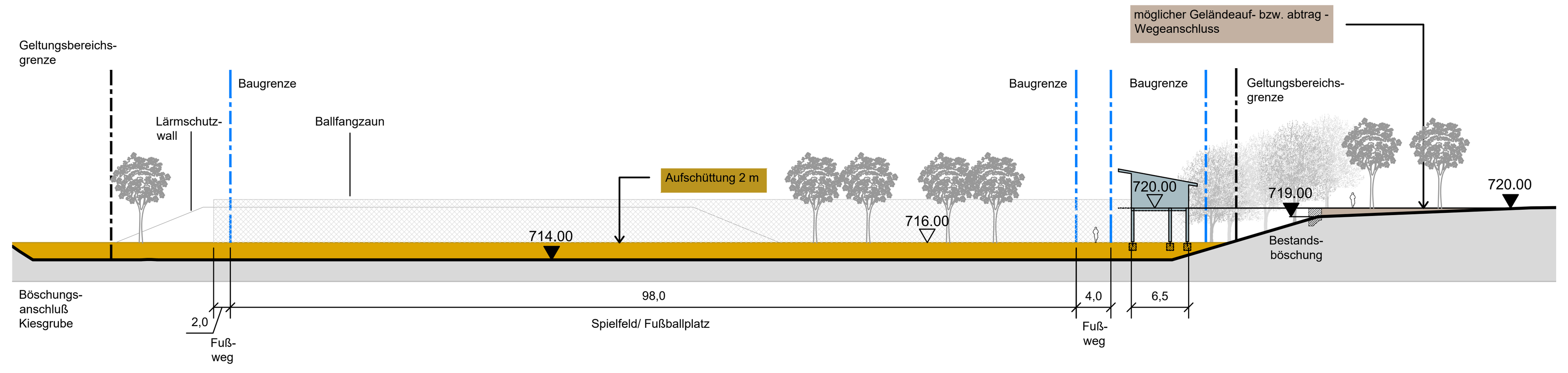
Teil A1 Planzeichnung M 1:1.000



Teil A2 Schemaschnitt A-A' M 1:500 als Hinweis



Teil B Planzeichen als Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Aufstellung Bebauungsplan Nr. 77 mit integriertem Grünordnungsplan "Ehemalige Gemeindekiesgrube"
Die Marktgemeinde Peiting erlässt auf Grund von § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 SO Sportplatz — Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO, Zweckbestimmung Sportplatz

1.2 Nutzungsschablone Funktionsgebäude

Funktionsgebäude	
GR 200 m²	II
WH 8,50 m	PD/ SD 7 - 30°

GR 200 m² : maximal zulässige Grundfläche
II : maximale Anzahl der Vollgeschosse
WH 8,50 m : maximal zulässige Wandhöhe
PD, SD : zulässige Dachformen PD=Pultdach, SD=Satteldach
7 - 30° : zulässige Dachneigung

1.3 Nutzungsschablone Spielfelder 1 und 2

Spielfeld	
GR 6.800 m²	Ballfangzaun 5,0 m

GR 6.800 m² : maximal zulässige Grundfläche Nettofläche je Spielfeld 94 m x 64 m, 94 m (Bruttofläche 98 m x 67,5 m, 98 m x 63,5 m)
Ballfangzaun 5,0 m : maximal zulässige Höhe Ballfangzaun

2. Baugrenzen

2.1 Baugrenze

3. Verkehrsflächen

3.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Privatstraße bzw. private Zufahrt Bauhof

4. Maßnahmen zum Pflanzen und Erhalten von Bäumen und Gehölzen

4.1 Baum zu pflanzen; i. V. m. textlicher FS 3.3/ 3.4
4.2 Baum zu erhalten
4.3 Gehölzgruppe zu erhalten; i. V. m. textlicher FS 3.1, (6)

5. Sonstige Planzeichen als Festsetzungen

5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
5.2 15.00 — Maßangabe in Metern, z. B. 15,00 m
5.3 Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gg. schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetztes : Lärmschutzwall mit Bepflanzung
5.4 Sportanlage: Sportplatz

Nachrichtliche Übernahmen

6. Nachrichtliche Übernahme

6.1 (B) — amtlich kartiertes Biotop innerhalb des Geltungsbereiches mit Nr.
6.2 Altlastenverdachtsfläche "WM - Peiting VIII"/ Katasternummer 19000097 (Flurstücke 2317, 2317/2, 2317/3)
6.3 Fernmeldkabeltrasse, 20-/ 1-kV Kabelleitungen mit Schutzstreifen (1 m von jeweils äußerer Leitung) im Geltungsbereich

Hinweise

7. Sonstige Planzeichen als Hinweise

7.1 bestehende Baukörper
7.2 vorgeschlagener Baukörper - Funktionsgebäude
7.3 öffentlicher oder öffentlich gewidmeter Weg (, Planung)
7.4 privater Fuß- und Radweg (, Planung)
7.5 öffentlicher Fuß- und Radweg (, Bestand)
7.6 vorgeschlagener Baumstandort
7.7 Baum zu roden
7.8 Gehölz zu roden
7.9 Flurstücksgrenze aufzuheben
7.10 Lärmschutzwall
7.11 2317 — Flurstücke mit Nr.
7.12 Höhenlinien - Bestand
7.13 A — A' Schnittlinie Schemaschnitt A-A'
7.14 719.00 — Höhe Bestand ü. NN
7.15 716.00 — Höhe Planung ü. NN

Teil C Textliche Festsetzungen

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

(1) Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO), Zweckbestimmung Sportplatz gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

(2) Zulässig sind:
- zwei (Fußball-) Spielfelder (Rasen und/ oder Kunstrasen) mit benötigter Ausstattung (z. B. Tore, Ballfangzäune, Banden usw.)
- Ballfangzäune mit einer maximalen Höhe von 5,0 m
- eine Flutlichtanlage
- ein Funktionsgebäude für die Unterbringung von sanitären Anlagen und Umkleiden

(3) Unzulässig sind:
- Aufenthaltsräume und gastronomische Einrichtungen im gesamten Geltungsbereich

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 16 BauNVO)

(1) Grundfläche (GR) gem. § 19 BauNVO des Funktionsgebäudes
Die maximale absolute Grundfläche für das Funktionsgebäude im SO Sportplatz ist in der entsprechenden Nutzungsschablone der Planzeichnung festgesetzt.

(2) Zahl der zulässigen Vollgeschosse gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse für das Funktionsgebäude ist in der entsprechenden Nutzungsschablone der Planzeichnung festgesetzt.

(3) Höhe baulicher Anlagen: Wandhöhen § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
Die maximal zulässige Wandhöhe für das Funktionsgebäude ist in der entsprechenden Nutzungsschablone der Planzeichnung festgesetzt.
Die Wandhöhe wird definiert als Abstand zwischen Oberkante des geplanten Geländes und Schnittpunkt der Vorderkante Außenwand mit der Dachhaut des jeweiligen Gebäudes.
Anmerkung: Es steht kein vollständiges Geländeaufmaß zur Verfügung. Ein Bezug der zulässigen Wandhöhen auf das bestehende Gelände ist daher nicht möglich.

(4) Grundfläche (GR) gem. § 19 BauNVO der Spielfelder 1 und 2
Die maximale absolute Grundfläche für die Spielfelder im SO Sportplatz ist in der entsprechenden Nutzungsschablone der Planzeichnung festgesetzt.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

(1) Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze gem. § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Gebäude, auch Nebengebäude, und Spielfelder sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenze zulässig.

(2) Garagen und Carports sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht zulässig.

1.4 Abstandsflächenrecht

Die Regelungen des Abstandsflächenrechtes gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

1.5 Aufschüttungen und Abtragungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i.V.m § 9 Abs. 3 BauGB)

(1) Im gesamten Geltungsbereich sind Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig, sofern diese notwendig sind für:
- die Herstellung des (Roh-) Planums zum Bau der Sportplatzflächen bzw. für die Anhebung des ehemaligen Kiesgrubenbereichs aus dem grundwasserbeeinflussten Bereich,
- die Anlage von Wege- oder Parkplatzflächen etc.

(2) Darüber hinausgehende Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur ausnahmsweise zulässig.

1.6 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

2. Örtliche Bauvorschriften gemäß Bayrischer Bauordnung (BayBO) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 und 2 BayBO)

- Gestaltung baulicher Anlagen -

(1) Dachneigungen/ Dachformen/ Dacheindeckungen

(1.1) Es sind Dachneigungen von 7 - 30 Grad zulässig.

(1.2) Als Dachformen sind nur Pult- oder Satteldächer zulässig.

(1.3) Als Art der Dacheindeckung sind zulässig:
- Ziegel- und Betondachsteine
- Metalleindeckung mit beschichteter Oberfläche
- Dachbegrünung

(2) Solarkollektoren/ Photovoltaikanlagen

(2.1) Auf dem Funktionsgebäude sind in oder parallel zu den Dachflächen liegende Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen zulässig.

(2.2) Freistehende Solar- und Photovoltaikanlagen ohne Gebäudebezug und aufgeständerte Anlagen und Aufbauten sind nicht zulässig.

3. Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Allgemeines

(1) Die Begrünung und Bepflanzungen der öffentlichen Flächen sind entsprechend der Festsetzungen durch Planzeichen und Text auszuführen, zu pflegen und dauerhaft in ihrer natürlichen Wuchsform zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind nachzupflanzen.

(2) Die Standorte für Baum- und Strauchpflanzungen sind, sofern nicht anders durch Planzeichen festgesetzt, unter Berücksichtigung der Grenzabstände des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) Art. 47, 48, 49 und 50 frei wählbar.

(3) Im Geltungsbereich sind alle nicht als Spielfelder vorgesehenen Flächen sowie alle nicht bebauten, nicht für Zufahrten, Wege, Eingänge o. ä. befestigte oder gestaltete Flächen zu bepflanzen oder durch Ansaaten zu begrünen, artgerecht zu pflegen, im Wuchs zu fördern und dauerhaft in ihrer natürlichen Wuchsform zu erhalten.

(4) Es ist darauf zu achten, dass, u. a. aufgrund der Nachbarschaft des Geltungsbereiches zum nahen Kinderhort und eines möglichen Kinderspielplatzes, innerhalb des Geltungsbereiches bei der Pflanzenauswahl keine giftigen und stachligen Arten und Sorten verwendet werden.

(5) Die Eingrünung des Geltungsbereiches muss unmittelbar nach der Inbetriebnahme begonnen und spätestens bis zum Ende der darauffolgenden Pflanzperiode abgeschlossen sein.

(6) Die Gehölzgruppe im Bereich des amtlich kartierten Biotopes 8231-0074-002 ist zu erhalten.

3.2 Baumpflanzungen

(1) Alle Baumpflanzungen haben mit heimischen und standortgerechten Baumarten autochthoner Herkunft zu erfolgen.

(2) Bei den Baumpflanzungen im Straßenbereich (öffentliche Verkehrsflächen) ist der Boden bis in eine Tiefe von mindestens 1,0 m zu lockern. Leitungen im Umkreis von 1,0 zum Baumstandort sind mindestens 1,2 m tief und in einem Schutzrohr zu führen.

(3) Bei Baumpflanzungen in Baumgräben ist eine Mindestgrabenbreite von 3,5 m vorzusehen.

(4) Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen und -wege und innerhalb der befestigten Grundstücksbereiche sind entsprechend des Regelwerkes - FLL - Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2: "Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterungen, Bauweisen und Substrate“ auszuführen.

(5) Die entlang der Untereggstraße festgesetzten Baumpflanzungen können in ihrem Standort um jeweils 5 m variieren, wenn dafür planerische Notwendigkeit besteht. Der maximale Abstand darf jedoch nicht mehr als 15 m betragen.

(6) Mit Ausnahme der durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen ist pro 250 m² unbebauter Grundstücksfläche und nicht für Spielfelder vorgesehenen Flächen je ein Baum 2. oder 3. Ordnung zu pflanzen.

4. Hinweise

4.1 Allgemeines

Bei allen Baumaßnahmen soll der vorhandene Oberboden fachgerecht gesichert, gelagert und geschützt werden, dass er jederzeit wieder verwendbar ist. Oberbodenlager sollen oberflächig mit einer Deckansaat versehen werden.

4.2 Befestigte Flächen

Es wird empfohlen, befestigte Flächen auf das notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Bei unbelasteten Böden sollen (Garagen-) Zufahrten, Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken ausgeführt werden.

4.3 Lichtimmissionen

Es wird auf die Einhaltung der „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ (Bund/ Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), 09/2012) hingewiesen.

4.4 Grundwasser/ Niederschlagswasserbeseitigung

(1) Im Falle einer notwendigen Bauwasserhaltung ist eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 BayWG bzw. § 8 WHG einzuholen.

(2) Die Beseitigung von Niederschlagswasser erfolgt gemäß den Vorgaben des Antrags auf wasserrechtliche Erlaubnis vom 29.11.2016.

4.5 Schutzbereich Kabelleitungen

Es wird auf die Einhaltung des Schutzbereiches der Kabelleitungen hingewiesen. Dieser beträgt 1 m beiderseits der Trasse. Beim Anpflanzen von Bäumen ist zu beachten, dass ein Mindestabstand von 2,50 m zwischen Baumstandort und Versorgungskabel eingehalten wird. Änderungen am bestehenden Geländeniveau im Bereich der Leitungen sind zu unterlassen.

Teil D Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Peiting hat in der Sitzung vom 22.05.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Es wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird aufgrund § 13a Abs. 2 Satz 1 abgesehen.

3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom .... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... beteiligt.

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

5. Die Gemeinde Peiting hat mit Beschluss des Gemeinderats vom .... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .... als Satzung beschlossen.

Peiting, den ....

(Siegel)

....
Michael Asam
Erster Bürgermeister

6. Ausgefertigt

Peiting, den ....

(Siegel)

....
Michael Asam
Erster Bürgermeister

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

Peiting, den ....

(Siegel)

....
Michael Asam
Erster Bürgermeister

Darstellung Kabel-/ Leitungstrassen lediglich nachrichtlich.
Bei konkreten Baumaßnahmen müssen genaue Lagen der Sparten durch beauftragte Planer/ ausführende Firmen bei zuständigen Spartenträgern abgefragt werden.

Quellennachweis/ Plangrundlage:

Abgrenzung Altlastenverdachtsfläche (LRA Weilheim-Schongau, 08/2013)
Verlauf Kabeltrassen/ -leitungen, Kabelgräben (LEW TelNet GmbH/ LEW Verteilnetz GmbH, 01/2013)
Biotopkartierungsdaten aus dem bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (Bayer. Landesamt für Umwelt, Stand 2012/ 2013, FIS-Natur)
Lageplan "Neues Sportgelände Peiting/ Herstellung einer befestigten Lagerfläche für den gemeindlichen Bauhof und Erstellung einer Grüngutsammelstelle" (Richter Sportstättenkonzepte GmbH, 2016)
Digitale Flurkarte, Höhenlinien (© Bayer. Vermessungsverwaltung, 2012)

Bauvorhaben:	Sportplatz Markt Peiting - Teil A Bebauungsplan Nr. 77 mit integriertem Grünordnungsplan "Ehemalige Gemeindekiesgrube"		
Planinhalt:	Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan ENTWURF	Projekt Nr.:	N1048
		Plan-Nr.:	1/1
		Bearbeiter:	KB/ MS/ FS
		Datum:	26.07.2016
		Maßstab:	1:1.000/ 1:500
Vorhabensträger:	Markt Peiting Hauptplatz 2 86971 Peiting Telefon: 08861/ 599-0 E-Mail: rathaus@peiting.de Internet: www.peiting.de		
Verfasser Bebauungs-/ Grünordnungsplan:	Narr Rist Türk Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner und Ingenieure Isarstraße 9 85417 Marzling Telefon: 08161-9 89 28-0 Telefax: 08161-9 89 28-99 Email: nrt@nrt-la.de Internet: www.nrt-la.de		
Verfasser Hochbau/ Architektur:	Hesselberger Architektur- und Stadtplanungs - GmbH Äußere Münchner Straße 2 82515 Wolfratshausen Telefon: 08171 / 41 80 37-0 bis 3 Fax: 08171 / 41 80 37-4 E-Mail: architekturbuero@hesselberger.de Internet: www.hesselberger.de		