



MARKT WOLZACH BEBAUUNGSPLAN NR. 38 "SCHUL- UND VEREINSSPORTANLAGE" 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEMÄSS § 13a BAUGESETZBUCH

MARKT WOLZACH, BEBAUUNGSPLAN NR. 38 FÜR DAS GEBIET "SCHUL- UND VEREINSSPORTANLAGE" IN WOLZACH, 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEMÄSS § 13a BAUGESETZBUCH B. PRÄAMBEL

Der Markt Wolzach im Landkreis Pfaffenhofen erlässt aufgrund
- des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GG)
- des Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Verordnung über die Ausgestaltung der Baupläne und die
Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung - PlanZV)
in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den

Bebauungsplan Nr. 38
für das Gebiet "Schul- und Vereinssportanlage" in Wolzach, 1. Änderung und Erweiterung
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung vom 26.03.2019 als Satzung,
Mit beauftragt sind
- die Begründung in der Fassung vom 26.03.2019
- die spezielle artschutzrechtliche Prüfung (sAP) vom 26.03.2019

C. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

----- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Art der baulichen Nutzung Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

3. Maß der baulichen Nutzung

GR 1720 m² für den jeweiligen Baubau maximal zulässige Gesamtgröße der Grundflächen von baulichen Anlagen in Quadratmetern z.B. 1720 m²

WH 4,50 maximale Wandhöhe z.B. 4,50 m

4. Baugrenzen

Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO. Eine geringfügige Überschreitung mit untergeordneten Bauteilen im Sinne des Art. 6 Abs. 3 Nr. 2 BayBO ist zulässig.

5. Verkehrsflächen und Grünflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung öffentliche Stellplätze mit Zufahrt

öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung "Freisportanlage" z.B. Kleinspielfeld

öffentliche Grünfläche ohne Zweckbestimmung mit Zulassung von befestigten Flächen

Erhalt von vorhandenen Gehölzbeständen (schematische, legenscharfe Darstellung)

6. Immissionsschutz

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB (Landschutzweil, h = 2,00 m über der natürlichen Geländeoberfläche)

7. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Hauptfluchtstrichung wahlweise

D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der Nutzung

11 Flächen für den Gemeinbedarf (sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Anlagen) auf den durch Planzeichnung festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf (sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Anlagen) werden innerhalb der Baufläche ausschließlich solche Gebäude und sonstige bauliche Anlagen zugelassen die sportlichen Zwecken dienen - wie z.B. Tennishalle, Sportvereinsheim, Stockschützenhalle etc. Außerhalb der Baugrenzen werden Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und sonstige bauliche Anlagen zugelassen, die der entsprechenden Sporteinrichtung dienen bzw. im Zusammenhang mit - wie z.B.: öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung "Freisportanlage", Stellplätze etc.

2. Baukörper und Gestaltung

21 Alle sichtbaren Außenwänden sind zu verputzen oder mit Trapezblech, Holzschalung oder Metallblech zu verkleiden. Grale und leuchtende Farben und auffällige oder unnötige Putzflächen werden ausgeschlossen. Fassadenentwerfen und -anstriche sind in hochglänzender oder stark reflektierender Ausfertigung unzulässig.

22 Baukörper ab einer Gebäudelänge der Gebäudelänge von mindestens 50 m, sind alle 50 m mit Fassadenrücksprüngen, Tragwerkselementen, Materialwechsel und/oder Farbgebung vertikal zu gliedern.

23 Geeignete Wandflächen sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. An vollständig zu begrünenden Außenwänden genügt eine Pflanze auf 3,00 m Länge. Es sind auch punktuelle Pflanzstellen an Fallröhren oder anderen Kletterhilfen möglich. Die folgenden Rank- und Schlingpflanzen für die Fassadenbegrünung werden empfohlen: Efeu (Hedera helix), Wilder Wein (Parthenocissus quaquefolia), P. truncata, Waldrebe (Clematis vitalba)

3. Dächer

31 Dachform: Satteldach (SD), Pultdach (PD) und Flachdach (FD)

32 Dachneigung max. 20°

33 Dachdeckung Als Dachdeckung sind Beschickungen in Materialfarbigkeit, Dachsteindeckung, Trapezblechdeckung und Folien- bzw. Bitumenbeschickungen mit Dachbegrünung zulässig. Metalldeckungen dürfen nur beschickte Ausgestrieft werden (beschickelt um Metallabtrag durch Regenwasser zu vermeiden). Stark reflektierende bzw. glänzende Materialien oder Beschickungen sind unzulässig.

34 Auf Dachflächen sind photovoltaische und solarthermische Anlagen zulässig.

35 Dachaufbauten dürfen eine Höhe von 1,50 m über Dachhaut nicht überschreiten.

4. Höhen

41 Die Oberkante des Rohfußbodens Erdgeschoss ist in den Geländeschnitten festgesetzt. Maßgebend ist die Höhenifferenz zum zugehörigen Straßenoberpunkt.

42 Die zulässige Wandhöhe ist von Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss bis zum Schmittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Oberkante Dachhaut an der Trauseite oder bei Flachdächern bis zum oberen Abschluss der Wand (gem. Def. BayBO) zu messen.

5. Abstandslinien

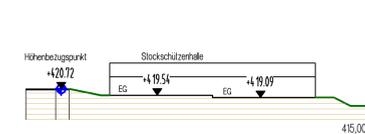
51 Die allgemeinen Abstandslinienregelungen (Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 sowie Abs. 6 BayBO) sind einzuhalten.

6. Ballangeinrichtungen und Fußballanlagen

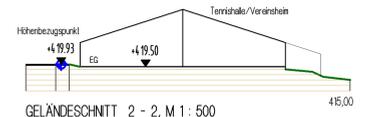
61 Die maximal zulässige Höhe der Ballangeinrichtungen beträgt 6,0 m.

62 Die maximal zulässige Höhe der Fußballanlagen beträgt 18,0 m.

E. GELÄNDESCHNITTE 1 - 2 ALS FESTSETZUNGEN

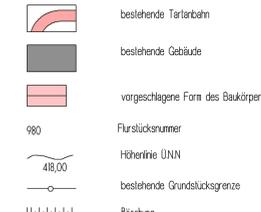
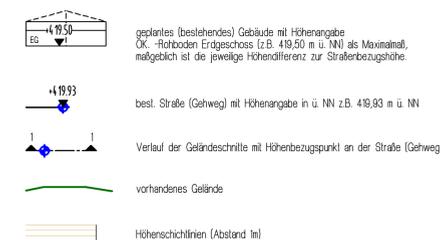


GELÄNDESCHNITT 1 - 1, M 1 : 500



GELÄNDESCHNITT 2 - 2, M 1 : 500

E.1 LEGENDE GELÄNDESCHNITTE:



G. HINWEISE DURCH TEXT

1. **Wasserversorgung/Wasserbeseitigung/Stromversorgung**
Alle Bauvorhaben sind vor Baugenehmigung an die zentrale Wasser- und Stromversorgungsanlage, sowie die zentrale Wasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht möglich. Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Bayerwerke angeschlossen. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Vertriebsicherheit in die Zäune integriert, d. h. auf Privatgrund gestellt. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben die Aufstellung zu dulden.

2. **Regenwasserbehandlung**
Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekenntmachung in MABL Nr. 10/1865, S. 279 "Entwurf der Versickerungsfähigkeit von Flächen" soweit wie möglich zu vermeiden. Wo immer es möglich ist, sind wasserdurchlässige Bodenbeläge zu verwenden.

3. **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz**
Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Da die festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, gelten Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind, im Sinne des § 9 Abs. 3 Satz 6 BauGB als zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Bei Baumaßnahmen und/oder erforderlichen Gehölzrodungen oder -rückschnitten sind die erforderlichen Untersuchungen und die darauf aufbauenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, sowie die ggf. erforderlichen (vorzeitigen) Ausgleichsmaßnahmen gemäß "Angebot zur speziellen artschutzrechtlichen Prüfung (sAP)" vom 26.03.2019 durchzuführen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sind Baumfällungen und Gehölzschnittmaßnahmen nur außerhalb der Vogelschutzzeit, also nur von 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen (entsprechend § 39 BImSchG).

4. **Bauökologie, Solarenergie, Immissionsschutz, Grünflächen, Gehölzbestände**
Besonders effiziente energiesparende- und vorzugsfähige- (z.B. Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen) sind anzustreben. Eine verstärkte Nutzung von erneuerbaren und regenerativen Energiequellen (z.B. Solarthermie, Solarstrom, Wärmepumpen, Photovoltaik) sind besonders wünschenswert. In Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der dazugehörigen bewirtschafteten landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen die Benutzer der Sportanlage mit Gemüsesorten (Zücht-, Mel-, Pflanzenstutzmittel), Staubemissionen (Erdfräse, Traktoren) und Lärmemissionen (landwirtschaftliche Maschinen) rechnen.

Einhaltung der Nutzungszeiten - Nutzung werktags sowie Sonn- und Feiertagen bis max. 22:00 Uhr. Die Beläge der Sportanlage sind entsprechend (z.B. BImSchV) sind zu beachten.

Die Grünflächen entlang des Lärmschutzes und der begleitenden Bepflanzungen sind zur naturnahen Entwicklung möglichst extensiv zu pflegen. Pflegemaßnahmen zum Erhalt eines ungehinderten Hochwasserabflusses sind zulässig. Geländeveränderungen, die zu einer Reduzierung des Rückhaltevolumens bei Hochwasserereignissen führen, sind unzulässig.

Gemäß Art. 47 II. AGSGB ist auf ausreichende Abstände der Bepflanzung zu den beschriebenen Flächen zu achten, welche in der Regel 2 m zwischen Gehölzen von mehr als 2 m Höhe und beschriebenen Flächen bzw. 4 m zwischen Gehölzen von mehr als 2 m Höhe und landwirtschaftlichen Flächen betragen. Dabei wird gemäß Art. 48 AGSGB bei Bäumen "von der Mitte des Stammes, an der Stelle, an der dieser aus dem Boden hervortritt" bzw. bei Sträuchern und Hecken von der Mitte der zunächst an der Grenze befindlichen Triebe" gemessen.

Bei Baumaßnahmen ist der zu erhaltende Baubestand während der Bauzeit durch baurechtliche und schadensbegrenzende Maßnahmen vor Beeinträchtigung, z.B. durch Wurzelverletzungen infolge von Bodenverdichtung und Abgrabung zu schützen. Folgende Richtlinien sind hier maßgeblich ZTV Baum, RAS-LP 4, DIN 18920.

5. **Grundwasser- und Bodenschutz, Altstellen, Oberflächenwasser**
Sollten in Zuge von Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Altstellenverdächtige bzw. konkreter Altstellenverdächtige oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen evtl. Grundwasserabströmungen erforderlich werden, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen zu beantragen.

Bei Entleeren von Baukörpern ins Grundwasser wird empfohlen, die Keller wasserdicht auszubilden und Ölkäse gegen Austritt zu sichern. Bei Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle am Landratsamt Pfaffenhofen zu befragen. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders während der Bauphase zu beachten.

Einer Überdüngung und Auswaschung von Nährstoffen der Rasenfläche ist durch die Verwendung von organischer und organisch-mineralischer Dünger entgegenzuwirken. Bezüglich der umweltgerechten Düngung von Sportplätzen verweist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt auf die Broschüre des Bayerischen Staatsministeriums für Landwirtschaft und Forsten (März 2003): "Resort- und Golfplätze umweltgerecht düngen" - ECV-Düngeregelung zum Schutz des Trinkwassers.

Ein Uferstreifen von 5 m gemessen ab der Uferüberhöhungsbekante beidseitig des Lärmschutzes ist von jeglicher Bepflanzung, Auffüllung und Einbau von Holzpfählen, Linien und Überwässerungsbächen ab zu befreien und zu verändern, sind weitere Bepflanzungen, Geländeveränderungen, Abgrabungen und die Errichtung von Mauern, Wälen sowie Einbauten in Überschwemmungsbereich unzulässig.

6. Bodendenkmäler

Art. 9 Abs. 1 BImSchG
Wer Bodendenkmäler auftrifft ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landratsamt 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 bedingt die Urgen. Nenn der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses ist, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BImSchG
Die untersuchten 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 freigelegt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

7. Texthinweise, Maßnahmen

DIN -Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplans Nr. 38 "Schul- und Vereinssportanlage" - 1. Änderung und Erweiterung verwiesen wird, sind über den Beuth Verlag GmbH Berlin zu beziehen. Herausgeber sämtlicher DIN -Vorschriften ist das Deutsche Institut für Normung e. V., Berlin. Die DIN -Vorschriften finden jeweils in der bei Rechtskraft dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Ebenso wie die der Planung zugrunde liegenden Gesetze, Verordnungen und Erlasse können diese bei der Marktgemeinde Wolzach (Rathaus, Marktplatz 1, 85283 Wolzach) zu den üblichen Dienststunden (Montag bis Freitag von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und Donnerstag von 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr) eingesehen werden.

Planzeichnung zur Maßnahme nur bedingt geeignet. Keine Gewähr für Maßhaltigkeit (Flächen- u. Höhenmaß). Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.

H. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Markt hat in der Sitzung vom 09.06.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und gemäß § 13a BauGB in beschleunigten Verfahren ohne Überprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.07.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.09.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 10 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.11.2018 bis 09.01.2019 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.09.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.11.2018 bis 09.01.2019 öffentlich ausgestellt.

4. Die Markt Wolzach hat mit Beschluss des Marktrats vom ... den Bebauungsplan gem § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ... als Satzung beschlossen.

Wolzach, den ... Siegel 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Wolzach, den ... Siegel 1. Bürgermeister

6. Der Satzungsentwurf zum Bebauungsplan wurde am ... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. 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 dem Rechtswissenschaftler, der die Rechtswirksamkeit des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Wolzach, den ... Siegel 1. Bürgermeister



MARKT WOLZACH BEBAUUNGSPLAN Nr. 38 FÜR DAS GEBIET "SCHUL- UND VEREINSSPORTANLAGE" 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEMÄSS § 13a BAUGESETZBUCH

VERFASSER:
HANS KOCH
ARCHITEKT DPL.-ING. FH
SCHERSTATTWEG 5
85 283 WOLZACH
TEL. 06442-4201

GEZ. AM 25.09.2018
GEZ. AM 26.03.2019

NORBERT ENDOSCHOFER
LANDSCHAFTSARCHITEKT STADTPLANER
MARENSTRASSE 7
85289 SCHÖNBERG
TEL. 06441-82490

