

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

GEMEINDE MAISACH

BEBAUUNGSPLAN „GERNLINDEN, SCHUL- / SPORTPARK SOMMERSTRASSE“

Entwurf

Maisach, den 11. Juli 2024

AKFU
Architekten und Stadtplaner

Friedenstraße 21b D-82110 Germering
T.: +49 089 6142400 40 F.: +49 089 6142400 66
mail@akfu-architekten.de www.akfu-architekten.de

Der Bebauungsplan besteht aus:

Teil A - Planzeichnung im M 1 : 1000
Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen, Verfahrensvermerken

Teil B - Textlichen Festsetzungen

Beigefügt sind:

Teil C - Begründung

Teil D - Umweltbericht

B.1 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

§ 1 Grünfläche

- (1) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schul- / Sportpark“ festgesetzt.
- (2) Im festgesetzten Schul- / Sportpark sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Sportanlagen wie Laufbahn, Allwetterplatz, Weit-, Hochsprunganlage, Rasenspielfeld,
 - den Sportanlagen dienende Gebäude je mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu max. 75 cbm,
 - überdachte Anlagen zum Wetterschutz.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

Die Summe der versiegelten Grundflächen für Anlagen gem. § 1 Ziff. 2 und für Flächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wird auf 2.000 qm begrenzt.

§ 3 Dächer, Nebenanlagen

- (1) Dächer sind nur als Flachdächer mit begrünten Belägen zulässig.
- (2) Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind auf Dächern zugelassen.
- (3) Die maximal zulässige Wandhöhe von Überdachungen, Gebäuden oder Nebenanlagen darf 3,00 m nicht überschreiten. Die Wandhöhe wird gemessen vom Schnittpunkt der Außenwand mit dem angrenzenden natürlichen Gelände bis zur Oberkante Attika.

§ 4 Fahrradstellplätze, Fahrradreparaturstation, Zufahrten

- (1) Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind überdachte und nicht überdachte Fahrradstellplätze sowie eine Fahrradreparaturstation zulässig.
- (2) Überdachte Fahrradabstellplätze oder eine Fahrradreparaturstation sind nur in aufgeständerter, filigraner Holz- oder Stahlkonstruktion mit begrünten Flachdächern zulässig.

- (3) Fahrradstellplätze und Zufahrten sind nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig.

§ 5 Grünordnung

- (1) Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um bis zu 4 m abweichen.
- (2) Die Bäume sind mit folgender Qualität zu pflanzen:
Solitär, Hochstamm 3 mal verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 20-25 cm.
- (3) Die Bäume im westlichen Teil-Geltungsbereich sollen spätestens innerhalb von 10 Jahren von Schülern der Grundschule gepflanzt werden. Die Bäume im Nahbereich des Schul- und Sportparks sind im Zuge der Erstellung der Anlage zu pflanzen.
- (4) Der Abstand der Reihen bei der zweireihigen Wildgehölzpflanzung beträgt 1,5m, der Pflanzabstand innerhalb der Reihe 1,5m. Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, mind.3-5 Grundtriebe, Größe 60-100 cm.
- (5) Belagsflächen sind mit wasserdurchlässigen Decken (Schotterrassen, Rasengittersteine, Großsteinpflaster mit Rasenfuge, Kunststein mit hoher Wasserdurchlässigkeit) zu versehen.
- (6) Als Einfriedung des Allwetterplatzes ist ein Ballfangzaun in einer Höhe bis zu von 4m zulässig.

§ 6 Eingriffsregelung

Die Bereitstellung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen in Höhe von 1.152m² erfolgt extern auf der Fl. Nr. 548 Gem. Germerswang.

Auf der Fläche ist die Entwicklung eines Biotopkomplexes mit Feuchtwiesen, wechselfeuchter Senken und einem Graben-Mäander sowie einem Feuchtwald vorgesehen



§ 7 Wasserwirtschaft / Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Die Ausbildung und Größe der für die ordnungsgemäße Versickerung des Niederschlagswassers erforderlichen Versickerungsanlagen sind im Baugenehmigungsverfahren und ebenso in den Unterlagen zu einer Genehmigungsfreistellung gem. Art. 58 BayBO nachzuweisen.

B.2 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH TEXT

§ 1 Grünordnerische Empfehlungen

- (1) Artenliste Bäume
- | | |
|---------------------|-------------------|
| Acer campestre | (Feld-Ahorn) |
| Acer platanoides | (Spitz-Ahorn) |
| Acer pseudoplatanus | (Berg-Ahorn) |
| Betula pendula | (Sand-Birke) |
| Carpinus betulus | (Hainbuche) |
| Fagus sylvatica | (Rot-Buche) |
| Juglans regia | (Walnuss) |
| Prunus avium | (Vogel-Kirsche) |
| Pyrus pyraeaster | (Wild-Birne) |
| Quercus petraea | (Trauben-Eiche) |
| Quercus robur (| Stiel-Eiche) |
| Sorbus aria | (Echte Mehlbeere) |
| Sorbus aucuparia | (Vogelbeere) |
| Tilia cordata | (Winter-Linde) |
| Tilia platyphyllos | (Sommer-Linde) |

Obstbäume als Hochstamm

- (2) Artenliste Sträucher
- | | |
|----------------------|-------------------------|
| Cornus mas | (Kornelkirsche) |
| Cornus sanguinea | (Blut-Hartriegel) |
| Corylus avellana | (Haselnuß) |
| Euonymus europaeus | (Pfaffenhütchen) |
| Hippophae rhamnoides | (Sanddorn) |
| Ligustrum vulgare | (Liguster) |
| Lonicera xylosteum | (Gemeine Heckenkirsche) |
| Prunus spinosa | (Schlehe) |
| Rhamnus carthaticus | (Echter Kreuzdorn) |
| Rosa canina | (Hunds-Rose) |
| Rosa pimpinellifolia | (Bibernell-Rose) |
| Rosa rubiginos | (Wein-Rose) |
| Salix caprea | (Sal-Weide) |
| Salix purpurea | (Purpur-Weide) |
| Sambucus nigra | (Schwarzer Holunder) |
| Viburnum lantana | (Wolliger Schneeball) |

§ 2 Bodendenkmäler

- (1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich das Bodendenkmal D-1-7733-0175, Siedlung und Körpergräber der frühen und mittleren Bronzezeit, Siedlung und Brandgräber der Urnenfelderzeit sowie Körpergräber der Laténezeit.
- (2) Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

§ 3 Altlasten

Es wird darauf hingewiesen, dass im Altlastenkataster keine Verdachtsflächen (Altlasten, schädliche Bodenveränderungen) aufgeführt sind. Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, soll das Landratsamt zu benachrichtigen.

§ 4 Lärmschutz

Die schalltechnische Verträglichkeit des geplanten Schul- und Sportparks in Bezug auf die von dem Plangebiet ausgehenden Emissionen auf die umliegenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen wurde in der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 222139 / 3 vom 17.06.2024 (Ingenieurbüro Greiner) nachgewiesen.