
Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Gemeinde- und Sportzentrum – 1. Änderung“ der Gemeinde Huisheim, Landkreis Donau-Ries und Satzung über örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan und Satzungspräambel:

Die Gemeinde Huisheim erlässt auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, der Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, der Planzeichenverordnung - PlanzV in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist den Bebauungsplan „Gemeinde- und Sportzentrum – 1. Änderung“.

SATZUNG

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die von der HPC AG ausgearbeiteten Planzeichnung Bebauungsplan „Gemeinde- und Sportzentrum – 1. Änderung“ (zeichnerischer Teil Maßstab 1:1.000) in der Fassung vom 13.07.2022 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2 Inhalt des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Gemeinde- und Sportzentrum – 1. Änderung“ besteht aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen (Satzung) und der Begründung. Die Planzeichnung ist Bestandteil der Satzung.

§ 3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit seiner Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB rechtskräftig.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.1 BauGB)
In Ergänzung zur Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

A 1 Art der Nutzung

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nummer 5 BauGB)

Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Lager- und Stellplatzflächen
2. Unterstellgebäude und Nebenanlagen
3. Grünschnitt-Aannahmeflächen
4. Grünschnitt-Kompostierungsflächen
5. Sozialbereich

A 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16, 19, 20 BauNVO)

Gebäude sind nur innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf zulässig.

Für die Flächen für den Gemeinbedarf wird festgesetzt:

Grundflächenzahl

Für die Flächen für Gemeinbedarf gilt die Grundflächenzahl GRZ = 0,4 als Obergrenze.

Anzahl der Vollgeschosse

Es sind 2 Vollgeschosse zulässig.

A 3 Öffentliche Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Es werden Verkehrsflächen für die Erschließung festgesetzt.

Die Abgrenzung zwischen öffentlicher Grünfläche und öffentlicher Verkehrsfläche ist als Straßenbegrenzungslinie in der Planzeichnung festgesetzt.

Die Darstellung der Wege und Fahrbahnen des Sportgeländes bzw. der Flächen für den Gemeinbedarf ist unverbindlich.

Im Einmündungsbereich von der Staatstraße St 2384 werden Sichtdreiecke festgesetzt. Innerhalb des Sichtdreiecks dürfen – außer Zäunen – Hochbauten nicht errichtet werden. Anpflanzungen aller Art und Zäune, sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht festverbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, soweit sie sich um mehr als 90 cm über eine durch die Dreieckspunkte gelegte Ebene erheben würden.

A 4 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

Im Plangebiet werden öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ und „Spielplatz“ ausgewiesen. Im Nord-Osten befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“.

Innerhalb der in der Planzeichnung ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen sind bauliche Anlagen jeglicher Art nicht zulässig. Ausnahmen sind in begründeten Fällen, z.B. als Beitrag zur Funktionserfüllung (Anlage von Wegen, Spielgeräte, etc.) zulässig.

Auf den öffentlichen Grünflächen darf nur Pflanzmaterial der potenziell natürlichen Vegetation gepflanzt werden und ist dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzenauswahl

Pflanzenliste Bäume

Arten:	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
	Betula verrucosa	Gemeine Birke
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Sorbus aria	Mehlbeere

Pflanzenliste Sträucher

Arten:	Cornus sanuinea	Hartriegel
	Corylus avellana	Gemeine Hasel
	Crataegus monogyna	Weißdorn
	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
	Ligustrum vulgare	Liguster
	Prunus spinosa	Schlehe

A 7 Sonstige FestsetzungenGrenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (gemäß § 9 Abs. 7 BauGB) umgrenzt die Fläche, für welche die Planzeichnung, Satzung, Begründung und Anlagen uneingeschränkte Geltung haben.

A 8 Zeichnerische Hinweise

In der Planzeichnung werden zeichnerische Hinweise zur Herkunft der digitalen Plangrundlage, zur Darstellung bestehende Grundstücksgrenzen, Bestandsgebäude und dem bestehenden Recyclinghof gegeben.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage für die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften bildet Art. 81 BayBO.

B 1 Abstandsflächen

Bei der Bemessung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften nach Art.6 der BayBO

B 2 Gestaltung der baulichen Anlagen (gem. Art. 81 Abs.1, Pkt.1 BayBO)

Dachneigung / Dachdeckung

Es ist eine Dachneigung von 0° bis 48° zulässig.

Die Dachdeckung ist in Rot, rotbraun oder Anthrazit auszuführen.

Begrünte Dächer sind zulässig.

C HINWEISE

C 1 Hinweise zum Artenschutz

Alle europäischen Vogelarten sind nach der europäischen Vogelschutzrichtlinie und dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders oder streng geschützt (§7 Abs.2 Ziff. 13 und 14 BNatSchG). Es dürfen daher Maßnahmen an Gehölzen (Bäumen, Sträuchern, Efeu, etc.) nur dann vorgenommen werden, wenn keine Vögel oder von ihnen belegte Fortpflanzungs- und Ruhestätten dadurch beeinträchtigt werden können (§44 Abs.1 Nr. 1, 2, 3 BNatSchG). Dies gilt vor allem in der jährlichen Brutsaison vom 1. März bis 30. September, kann aber auch außerhalb dieses Zeitraumes von Bedeutung sein. Unmittelbar vor Durchführung der beabsichtigten Maßnahme muss geprüft werden, ob diese Voraussetzungen vorliegen. Gleiches gilt auch für Bäume mit Höhlungen, in denen sich unter Umständen andere geschützte Tiere regelmäßig aufhalten (z.B. Fledermäuse), auch in den Herbst- und Wintermonaten.

C 2 Hinweise zu wasserwirtschaftlichen Belangen

Niederschlagswasserbeseitigung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, empfehlen wir die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA).

Auf das Arbeitsblatt DWA 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten.

C 3 Hinweise zu Altlasten und vorsorgenden Bodenschutz

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

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

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.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

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

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

C 4 Hinweise zum Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

C 5 Hinweise zum Auffinden von Bodendenkmälern

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.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden. Informationen hierzu finden Sie unter:

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde).

C 6 Hinweise zu Niederschlagswasser:

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von

Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.