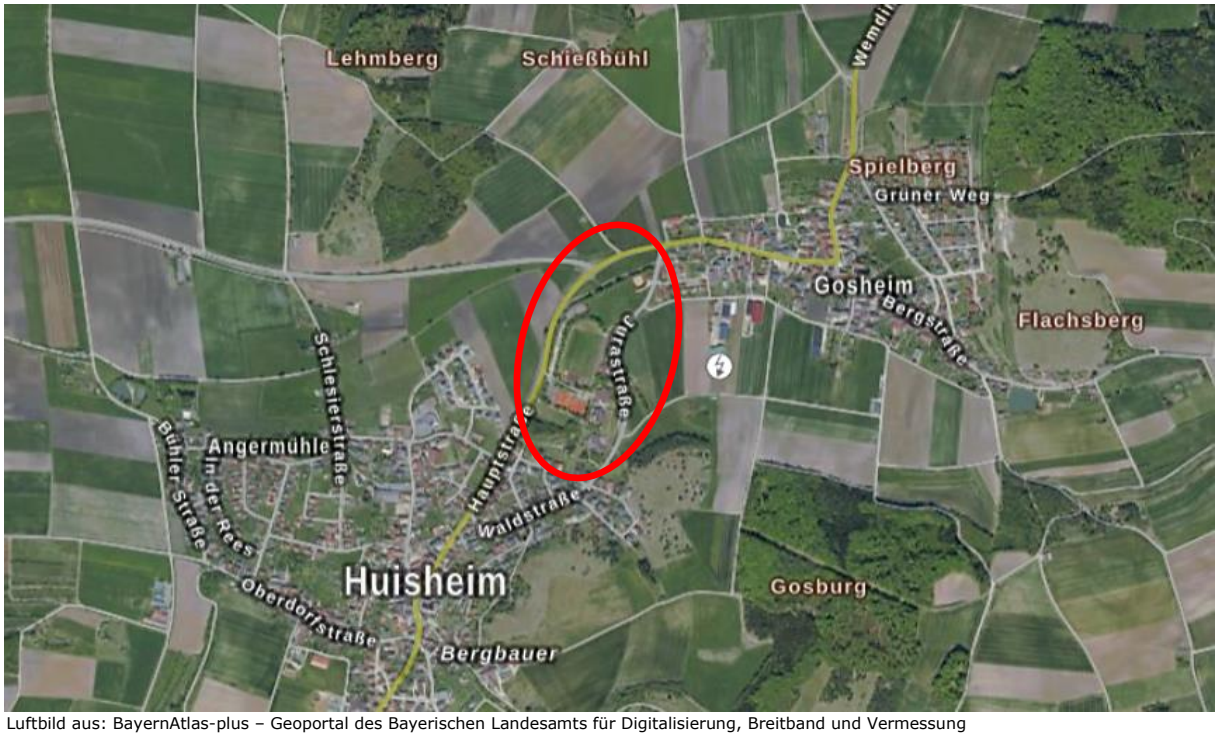
Gemeinde Huisheim

Bebauungsplan „Gemeinde- und Sportzentrum – 1. Änderung“



Luftbild aus: BayernAtlas-plus – Geoportal des Bayerischen Landesamts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Anerkannt: ***Gemeinde Huisheim, den _____***

_____

Harald Müller, 1. Bürgermeister

Gefertigt: ***HPC AG Harburg (Schwaben)***

HPC AG

Nördlinger Straße 16
86655 Harburg

Tel.: 09080 999 0
Fax: 09080 999 299
andrea.ganzenmueller
@hpc.ag

Dipl. Ing. Andrea Ganzenmüller
Landschaftsplanerin

Dipl. Ing. Michael Jeltsch
Stadtplaner / Landschaftsarchitekt

Plandatum: ***16.03.2022 (Entwurf)***

Inhalt

Planzeichenerklärung

A1 Art der Nutzung

Flächen für Gemeinbedarf

SO Wertstoffhof — Sonstiges Sondergebiet

A2 Bauliche Nutzung

Gebäude sind nur innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf zulässig.

0,4 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse (max. 2 Vollgeschosse)

A3 öffentliche Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

A4 GRÜNORDNUNG

Öffentliche Grünfläche

Pflanzgebote (Baum zu pflanzen)

Pflanzgebote (Hecke zu pflanzen)

A5 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Erdgasübergabestation

A6 Zeichnerische Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Bestehende Grundstücksgrenzen

Gemarkungsgrenze Gosheim - Huisheim

336 — Flurstücksnummen

Lage Spielplatz innerhalb der öffentlichen Grünflächen

Lage der Sportanlagen innerhalb der öffentlichen Grünflächen

Sichtdreieck; von ständigen Sichthindernissen und Sichtbehinderungen Bewuchs ab 90 cm Höhe freizuhaltende Fläche

Vorhandener Parkplatz für das Sportgelände

Bestandsgebäude

vorgeschlagene Lage der Vereins-Lagerhalle

Wege und Fahrbahnen innerhalb des Sportgeländes bzw. der Flächen für den Gemeinbedarf

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung/Aufstellung des Bebauungsplans „Gemeinde- und Sportzentrum - 1. Änderung“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans „Gemeinde- und Sportzentrum - 1. Änderung“ in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans „Gemeinde- und Sportzentrum - 1. Änderung I“ in der Fassung vom _____ wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Huisheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ den Bebauungsplan „Gemeinde- und Sportzentrum - 1. Änderung“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am _____ gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. 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 damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Huisheim, den _____

_____
Harald Müller, 1. Bürgermeister

0 — 50m
M 1 : 1000

Bebauungsplan
Gemeinde- und Sportzentrum
1. Änderung

Gemeinde Huisheim

M 1 : 1000

Planstand vom 16.03.2022

Auftraggeber:

Gemeinde Huisheim
Hauptstraße 10
86685 Huisheim

Planverfasser:

HPC
Für die Umwelt. Für die Menschen.

HPC AG
Nördlinger Straße 16, 86655 Harburg

Pfad: G:\Projekte_211\2021\22\14412 Huisheim B-Plan Gemeinde und Sportzentrum 1 Änd\4 Zeichnungen\Pläne in Arbeit\221412_B-Plan Huisheim_2022-03-23.dwg

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 16.03.2022 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-Annahmeflächen
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 Festsetzungen

Grenze 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 5° 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 Niederschlagswassers 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 Bodenschutz-behörde (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 Socke/höhe 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.

Gemeinde Huisheim
Landkreis Donau-Ries
Freistaat Bayern

Bebauungsplan „Gemeinde- und Sportzentrum – 1. Änderung“

Begründung

gemäß § 9, Abs. 8 BBauG

Anerkannt: **Gemeinde Huisheim**

.....

Harald Müller, 1. Bürgermeister

Gefertigt: **HPC AG Harburg (Schwaben)**

HPC AG

Nördlinger Straße 16
86655 Harburg

Tel.: 09080 999 0
Fax: 09080 999 299
andrea.ganzenmueller
@hpc.ag

Dipl. Ing. Andrea Ganzenmüller
Landschaftsplanerin

Dipl. Ing. Michael Jeltsch
Stadtplaner / Landschaftsarchitekt

Plandatum: **16.03.2022 (Entwurf)**

1. Erfordernis der 1. Änderung

Die Gemeinde Huisheim hat 1988 den Bebauungsplan „Gemeinde- und Sportzentrum“ zur planungsrechtlichen Sicherung des Gemeinde- und Sportzentrums aufgestellt.

Die 1. Änderung ist erforderlich, da eine Vereins-Lagerhalle zur Unterbringung von Geräten in Sportplatznähe benötigt wird. Die Halle ist auf einer Fläche geplant, die als öffentliche Grünfläche ausgewiesen ist. Bei einer öffentliche Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB handelt es sich um eine Fläche, die keine feste Bebauung aufweist. Eine Baugenehmigung auf dem Wege der Befreiung ist somit nicht möglich.

Die Gemeinde Huisheim hält die Lage der Vereins-Lagerhalle für städtebaulich verträglich und möchte diese genehmigen, daher wird der Bebauungsplan „Gemeinde- und Sportzentrum“ mit der vorliegenden 1. Änderung geändert. Zudem wird der Bebauungsplan digital ausgearbeitet und der aktuelle Bestand auf der Fläche übernommen. Als Grundlage dient die digitale Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung.

2. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich der 1. Änderung umfasst ca. 0,91 ha. Dieser setzt sich aus den in Abbildung 1 dargestellten Bereichen zusammen:

Fläche 1: 1.912 m²	Fläche 4: 956 m²
Fläche 2: 2.678 m²	Fläche 5: 2.044 m²
Fläche 3: 866 m²	Fläche 6: 675 m²

Abb. 1 : Lage des Änderungsbereichs im Bebauungsplan „Gemeinde- und Sportzentrum“

3. Wahl des Verfahrens

Bei der vorgesehenen 1. Änderung des Bebauungsplans „Gemeinde- und Sportzentrum“ handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan ist eine Verbindung der beiden Orte Huisheim und Gosheim, das Vorhaben stellt eine Nachverdichtung dar. Die überbaubare Grundfläche der 1. Änderung liegt unter 20.000 m².

Eine Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben wird durch die Änderung nicht begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter und keine Risiken hinsichtlich Auswirkungen nach § 50 Satz 1 BImSchG.

Das Planaufstellungsverfahren erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB. In dem hier anwendbaren beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend dem vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB. Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist die Durchführung einer Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichts und die zusammenfassende Erklärung nicht erforderlich.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet keine Anwendung. Im vorliegenden Fall des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB, also bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen von weniger als 20.000 m², gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinn des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

4. Planinhalt der 2. Änderung des Bebauungsplans

4.1. Art der Nutzung

Die Flächen für Gemeinbedarf werden in den gekennzeichneten Bereichen (siehe Abbildung 1) erweitert, um die Vereins-Lagerhalle errichten und der entstanden Einrichtung auf der Fläche wie Tennisheim und Recyclinghof gerecht zu werden.

Zusätzlich wird – im Zuge der Aktualisierung des Bebauungsplans – die Fläche des bestehenden Wertstoffhofs als Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Wertstoffhof“ gekennzeichnet. Durch die Anpassung der Festsetzung zur Art der Nutzung soll das Bestandsrecht der derzeitigen Nutzung gewahrt werden.

4.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden dahingehend geändert, dass zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt werden. Die Änderung zielt auf eine verdichtete und flächensparende Entwicklung ab, die den Flächenneuverbrauch reduziert. Durch die Änderung werden keine angrenzenden Bebauungen benachteiligt.

4.3. Örtliche Bauvorschriften

Die Dachneigung wird auf 5° – 48° erweitert, um bei zukünftigen Bauten eine Dachbegrünung zu ermöglichen. Begrünte Dächer speichern Wasser, filtern Staub und Lärm und gleichen Temperaturunterschiede aus. Sie stellen auch einen Ersatzlebensraum für Tiere und Pflanzen dar und wirken sich somit vorteilhaft für Mensch und Umwelt aus.

Im Zuge der Zulassung von Dachbegrünung wird die Festsetzung der Dachdeckung entsprechend durch rotbraune und anthrazitfarbene Materialen erweitert. Die Festsetzung der verputzten Außenwandflächen entfällt. Dies trägt der zunehmend baulichen Vielfalt im Landkreis Rechnung und ermöglicht den Einsatz von neuen Baumaterialen. Ein verträgliches Ortsbild wird dennoch gewahrt.

Anlage:

Begründung des Bebauungsplans „Gemeinde- und Sportzentrum“ in der Fassung vom 13.10.1987

1. Zur Vorgeschichte des Bebauungsplanes Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

1977 wurde für das Gemeinde- und Sportzentrum Huisheim ein Architektenwettbewerb ausgeschrieben.

Die Wettbewerbsaufgabe wurde folgendermaßen beschrieben:

"Nach dem Zusammenschluß der beiden Gemeinden Gosheim und Huisheim mit zus. 1600 Einwohnern sollen die dringend notwendigen Infrastruktureinrichtungen in günstiger Lage zu den beiden Ortsteilen, die nur 500 m voneinander entfernt sind, erstellt werden. Auf dem vorgesehenen Gebiet sind bereits Freisportanlagen, ein Kinderspielplatz und ein Bolzplatz vorhanden bzw. im Ausbau. Die räumliche Lage des Baugrundstückes, das von West nach Ost 10 m ansteigt, erfordert eine sorgfältige Planung, die sich gut in die Landschaft einordnet. Das Planungsprogramm umfasst insgesamt folgende Funktionsbereiche:

- Sport- und Mehrzweckhalle 27 x 15 m mit entsprechenden Umkleide- und Nebenbereichen. Die Halle soll primär dem Sport dienen, sie soll aber auch für gemeindliche Festlichkeiten nutzbar sein, weshalb eine Bewirtschaftung möglich sein soll.
- Kindergarten mit 2 Gruppenräumen je 50 qm, Mehrzweckraum 60 qm, Nebenraum, Isolierraum etc.
- Schießanlage mit 10 Schießbahnen (Länge 10,30 m) und Bierstube 30 qm.
- Kegelanlage mit 2 autom. Bahnen und Bierstube 30 qm
- Toiletten und Abstellraum für Freisportanlagen
- Gemeindehaus mit Gemeindeverwaltung ca. 60 qm, Sitzungszimmer für
- 40 Pers., Feuerwehrgeräteraum 10 x 6,5 m, Poststelle mit Schalterraum ca. 30 qm
- Dienstwohnung ca. 96 qm
- Vorbehaltsfläche ca. 5000 qm für eine später zu errichtende 4 - 8-klassige Volksschule."

Die Arbeit von Architekt Baierl, Gersthofen, wurde mit dem 1. Preis ausgezeichnet und zur Realisierung empfohlen.

In der Zwischenzeit wurden große Teile des Programms (Mehrzweckhalle, Stadion, Kindergarten, Tennisplätze, Parkplätze) verwirklicht. Die Realisierung von Rathaus, Post und Bauhof steht an. Die Vorbehaltsfläche für die Schule soll von sonstiger Bebauung freigehalten werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gemeinde- und Sportzentrum" dient der eindeutigen planungsrechtlichen Sicherung dieser gemeindlichen Zielvorstellungen.

2. Bezug zum Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem gültigen Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Huisheim entwickelt; der Flächennutzungsplan erstreckt sich allerdings nur auf das ehemalige Huisheimer Gemeindegebiet; die Sportflächen auf dem Flurstück 1276, Gemarkung Gosheim, sind im Flächennutzungsplan nicht enthalten.

Ein Flächennutzungsplan für die gesamte Einheitsgemeinde Huisheim ist in Arbeit; er wird den Inhalt des vorliegenden Bebauungsplanes vollständig darstellen.

3. Geltungsbereich, Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt

- im Norden durch den Argelsbach (Viehweidgraben)

- im Osten durch die Ortsverbindungsstraße Gosheim - Huisheim

- im Süden durch das bestehende Wohngebiet
- im Westen durch die Staatsstraße St 2384.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen bereits: eine Mehrzweckhalle

- 2 Sportplätze
- 2 Kinderspielplätze
- 2 Tennisplätze
- 1 Asphaltplatz
- 1 Parkplatz

Die Vorbehaltsfläche für die Schule (Grundstück Fl.Nr. 367) wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt. Die landwirtschaftliche Nutzung kann wenigstens mittelfristig (5 - 7 Jahre) so bleiben.

Das Gelände ist hangig (Westhang).

Eine Baugrunduntersuchung wurde nicht durchgeführt. Nach Erfahrungen bei durchgeführten Bauvorhaben steht im gesamten Bereich schwerer bindiger Boden an. Vereinzelt ist auch mit Fels und Schichtquellen zu rechnen.

4. Art der Nutzung, Bebauung

Der nördliche und westliche Teil des Geltungsbereiches ist als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Die interne Gliederung der Fläche in Spielfelder und Parkplätze wird nicht festgesetzt; sie stellt eine nachrichtliche Übernahme des derzeitigen Bestandes dar.

Der südliche und östliche Teil des Geltungsbereiches ist als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.

Falls im Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung an der Ringstraße eine Bebauung mit lärmintensiven Einrichtungen erfolgen sollte, werden die notwendigen Lärmschutzmaßnahmen berücksichtigt.

5. Erschließung

5.1 Fließender und ruhender Verkehr

Der Geltungsbereich wird für den fließenden Verkehr von der Staatsstraße 2384 und von der Ortsverbindungsstraße erschlossen.

Der ruhende Verkehr wird auf Parkplätzen parallel zur Staatsstraße und nördlich der Tennisplätze aufgenommen.

5.2 Fußgänger

Das Gemeinde- und Sportzentrum ist fußläufig über einen Gehweg an der Ortsverbindungsstraße sowie über einen abgesetzten Gehweg an der St 2384 an die Altortslagen und die Wohngebiete angebunden.

Die Fußwege innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sowie der öffentlichen Grünfläche sind als Darstellung des Bestandes oder als Hinweis mit Empfehlungscharakter zu verstehen.

5.3 Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung

Die Versorgung mit Wasser und die ordnungsgemäße Beseitigung der Abwässer ist sichergestellt.

5.4 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Lechwerke. Am Südrand des Geltungsbereiches verläuft eine 20 KV-Freileitung.

Im Bereich der 20 KV-Freileitung verläuft auch eine Ölleitung der Nato. Die Schutzstreifen beider Leitungen überdecken sich.

6. Bepflanzung

Das Gemeinde- und Sportzentrum ist funktional ein verbindendes Element zwischen den Ortsteilen Huisheim und Gosheim.

Aus ortsgestalterischer Sicht stellt die Anlage jedoch ein trennendes Element zwischen den beiden Ortslagen dar.

Die vom Orts- und Landschaftsbild her erwünschte Trennfunktion wird wesentlich durch Pflanzung von Bäumen und Sträuchern der potentiell natürlichen Vegetation unterstützt.

Folgende Bepflanzung ist vorgesehen bzw. schon vorhanden:

Bäume:

Spitzahorn (Acer platanoides)
Gemeine Birke (Betula verrucosa)
Hainbuchen (Carpinus betulus)
Mehlbeere (Sorbus aria)

Sträucher:

Hasel (Corylus avellana)
Hartriegel (Cornus sanguinea)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Ligustern (Ligustrum vulgare)
Schlehdorn (Prunus spinosa)
Weißdorn (Crataegus monogyna).

7. Schätzung der Erschließungskosten

Erschließungskosten im Sinne des Bundesbaugesetzes fallen nicht an.