

GEMEINDE Poing

**BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN
NR. 41.1**

Erweiterung Sportpark

SATZUNG

Landschaftsarchitekten:



BÜRO PROF. KAGERER
Landschaftsarchitekten GmbH
Angererstr. 36, 80796 München
Tel.: 089 . 99 65 56 - 0
Fax: 089 . 99 65 56 - 24
E-Mail: info@la-kagerer.de
www.kagerer-landschaftsarchitekten.de

Fassung vom: 25.06.2020

Gemeinde Poing

Bebauungsplan / Grünordnungsplan Nr. Erweiterung des bestehenden Sportparks

Umfassend die Flur-Nummern:
715/0, 725/2, 748/0 und 751/0

Sowie Änderungen in dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 41

Die Gemeinde Poing erlässt aufgrund § 2, Abs. 1 § 9 und 10 Baugesetzbuch – BauGB, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO -, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO – diesen Bebauungsplan als Satzung.

A) Festsetzungen durch Planzeichen (siehe Plan)

B) Festsetzungen durch Text

1. Art der Nutzung

- 1.1** Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Errichtung eines Sondergebietes nach BauNVO §10 Abs. 2 für sportliche Zwecke und Freizeitnutzung sowie öffentlichen Grünflächen vorbehalten.
In dem ausgewiesenen Planungsgebiet sind Sportplätze, Stadion, 3-fach Sporthalle und eine Gaststätte mit Personalwohnung vorhanden und im Bebauungsplan Nr. 41 genehmigt. Auf den Erweiterungsgrundstücken sollen zusätzliche Sportplätze, sowie eine Tennisanlage mit Tennisheim errichtet werden. Das bestehende Sportareal soll mit zusätzlichen baulichen Anlagen, sowie der Ausweitung des Parkplatzes nachverdichtet werden.

2. Maß der Nutzung, Bauweise

- 2.1** Das Maß der maximalen baulichen Nutzung bei neu zu errichtenden Gebäuden wird durch die Baugrenze festgesetzt.
Im Bereich des bestehenden Sportparkgeländes sind Gebäude mit 1 Obergeschoss und 1 Untergeschoss zulässig.
Im Erweiterungsbereich des Sportparks östlich des Endbaches sind grundsätzlich nur 1 geschossige Bauten ohne Untergeschoss zulässig.

Grundfläche (GR) entsprechend dem Planeintrag, bzw. Auflistung
Geschossfläche (GF) entsprechend dem Planeintrag

GR1: Neues Umkleidegebäude mit Duschen / WC	850m ²
GR2: Gerätehaus für den Unterhalt	100m ²

GR3: Vereinsheim Stockschützen, sowie Kiosk	80m ²
GR4: Vereinsheim Tennis incl. Nebenräume	240m ²

GRn Grundfläche (Spielfelder)

GRn 1: Umwandlung Rasenspielfeld in Kunstrasen	5.825 m ²
GRn 2: Rasenspielfeld	7.000 m ²
GRn 3: Rasenspielfeld	5.825 m ²
GRn 4: Soccer-five Platz	258 m ²
GRn 5: Allwetterplatz	1.040 m ²
GRn 6: Tennis-Einzelplatz	704 m ²
GRn 7: Tennis-Doppelplatz	1.266 m ²
GRn 8: Stockbahn	712 m ²

2.2 Nebenanlagen

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig, ausgenommen ggf. Nebenanlagen zur Gebietsversorgung mit Strom, Gas, Wärme, Fernmeldenetz.

2.3 Wandhöhe

Als oberster Bezugspunkt für die Wandhöhe wird der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand festgesetzt, Art.6 Abs.4 Satz2 BayBO.

Als unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist die Oberkante des natürlichen Geländes heranzuziehen.

Die Wandhöhe darf im westlichen Teil des Bebauungsplanes (bestehender Sportpark) 9,0m nicht überschreiten und im östlichen Bereich (Erweiterungsbereich) 5,0m.

2.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur für Treppenträume, Aufzugsüberfahrten oder Gebäudetechnikräume zulässig, soweit diese die maximale Wandhöhe nicht mehr als 2,0 m überragen und einen Mindestabstand zur traufseitigen Außenwand von min. 1,50m einhalten.

Dachaufbauten sind ausschließlich im westlichen Bereich (bestehende Sportanlage) zulässig.

3. Örtliche Festsetzungen

3.1 Stellplatznachweis

Bei der Ermittlung der erforderlichen Kfz-Stellplätze sind zu errichten:

Spielfeldfläche	1 Stpl. je 300m ² Sportfläche
Vereinsgebäude	10 Stpl. je Vereinsgebäude
Stadion	1 Stpl. je 15 Besucher
Sporthallen	1 Stpl. je 50m ² Sportnutzfläche
Kegel- und Bowlingbahn	4 Stpl. je Bahn
Tennisanlage	2 Stpl. je Spielfeld
Gaststätte	1 Stpl. je 10m ² Gastraumfläche

Die Anzahl der erforderlichen PKW-Stellplätze errechnet sich nach Art. 47 Bay-BO, sowie GaStellV vom 30.11.93 / Gültigkeit vom 01.09.2018) .

Bei der Ermittlung der erforderlichen Stellplatzzahl ist eine Wechselbelegung von 60 % zu berücksichtigen für das Gesamtgebiet (Überschlägige Bedarfsermittlung siehe Begründung zum Bebauungsplan).

Die zahlenmäßig erforderlichen PKW-Stellplätze müssen innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze untergebracht werden.

Stellplatznachweis:

3-fach Halle 30 Stellplätze

Sportplatz mit Besucherplätzen:

1 Sportplatz a`7.000m² 7.000m² 32 Stellplätze

Sportplatz ohne Besucherplätze:

3 Trainingsplätze à 7.000m² 21.000m² 70 Stellplätze

2 Trainingsplätze à 6.000m² 12.000m² 40 Stellplätze

1 Allwetterplatz à 1.250m² 1.250m² 5 Stellplätze

4 Soccer-five Plätze à 260m² 1.040m² 4 Stellplätze

8 Tennisplätze 16 Stellplätze

4 Stockbahnen 14 Stellplätze

Gaststätte: Gastraumfläche 380m² 38 Stellplätze

Wohnung: 2 Stellplätze

Vereinsgebäude: 10 Stellplätze

Gesamt, benötigt: 261 Stellplätze

3.2 Geländeaufschüttung

Bezogen auf das Umgebungsgelände sind im Bereich der öffentlichen Grünflächen funktionsbedingt kleinräumige Geländeaufschüttungen bis max. 2,0m über den bestehenden Geländehöhen zulässig.

3.3 Abgrabungen

Kellergeschosse von Haupt- und Nebengebäuden dürfen nicht durch Abgrabungen und Abböschungen des natürlichen Geländes freigelegt werden.

Ausnahmen hiervon sind nur auf von öffentlichen Straßen abgewandten Seiten möglich.

3.4 Unterbauungen

Der Abstand zwischen Rohdecke und Geländeniveau muss mindestens 60cm betragen.

3.5 Sockelhöhe

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf max. 0,30m über dem nächstgelegenen Fahrbahnniveau der Straße liegen.

- 3.6 zusätzliche Festsetzungen zum Objektschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16. c) BauGB**
Die Ausführung der Unterkellerung des neuen Umkleidegebäudes sollte wasserdicht und auftriebssicher erfolgen (weiße Wanne), insbesondere in Hinblick auf die zeitweilig hohen Grundwasserstände.
Öffnungen an Gebäuden sind ausreichend hoch zu setzen (Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen, etc.)
Die Höhenkote „Oberkante Rohfußboden“ sollte ausreichend hoch über GOK festgesetzt werden.
- 3.7 Einfriedungen**
Alle Einfriedungen sind nur in sockelloser und transparenter Bauart (Maschendraht, Stabgitter o.ä.) in max. 2,00m Höhe, mit einer Bodenfreiheit von mind. 10cm (Durchlass für Kleintiere) zulässig.
- 3.8 Ballfangzäune**
Ballfangzäune sind aus kunststoffbeschichtetem Stabgitter, Maschendraht oder aus Netzen incl. Abstandhaltern aus Kunststoff zu erstellen.
Als Ballfanggitter an den Stirnseiten, bzw. Längsseiten der Spielfelder sind Zäune von 6,00m, bzw.4,00m Höhe lt. DIN 18035-1 ab Oberkante Spielfeld bzw. Umgebungsgelände zulässig.
- 3.9 Flutlichtanlage**
Die Flutlichtanlage ist dem Stand der Technik entsprechend zu errichten und zu betreiben. Die Lichtpunkthöhe der Flutlichtanlage ist auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen.
Die Flutlichtanlagen sind mit Flutern aus stark streulichtarmen Planflächenstrahlern in LED-Technik mit 900 Watt und einer maximalen Neigung von 15 Grad, in Lichtfarbe 4000 Kelvin auszuführen (gem. §9 Nr.24 BauGB).
Die Fluter sind mit einer zusätzlichen Blende im Reflektor zur Reduzierung des Streulichtes, insbesondere in den Raum außerhalb des Spielfeldes auszustatten, so dass die Fauna im Bereich der Hangkante weitestgehend geschont wird.
Die Betriebsdauer ist durch automatische Zwangsabschaltung auf die genehmigte Betriebszeit zu begrenzen.
- 3.10 Gerätehäuser Sportplätze**
Gerätehäuser nach Art. 57 der BayBO sind zulässig.
- 3.11 Einfahrten**
Je Gebäude, bzw. je Hauptspielfeld ist eine Einfahrt zugelassen. Im Bereich des Parkplatzes sind zwei Einfahrten zugelassen (Fahrgasse Nord und Fahrgasse Mitte - jeweils von Westen). Die Einfahrten sind an die Anforderungen der Gebäude und Baumanordnung der Allee anzupassen.
- 3.12 Fahrradabstellplätze**
Für den Nachweis und die Gestaltung der Fahrradabstellplätze ist die Örtliche Bauvorschrift in der aktuellen Fassung heranzuziehen.

Die Fahrradstellplätze sind im Eingangsbereich der Gebäude anzuordnen.

4. Grünordnung

4.1 Die öffentlichen Grünflächen und die Freiflächen der Baugrundstücke sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entwickeln, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen.

Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen. Von den Festsetzungen kann in Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Abweichung grünordnerisch vertretbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

4.2 Grünfläche im Sportparkbereich

Die öffentlichen Grünflächen sind parkartig zu begrünen. Pro 200 m² nicht überbauter, bzw. nicht als Spielfeld oder Spielfläche genutzter Grundstücksfläche ist mindestens ein großer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

Befestigte Flächen (Wege und Platzflächen) und notwendige Zuwegungen dürfen nur im funktionell notwendigen Umfang versiegelt werden, Nebenwege und Plätze sind, soweit möglich, wasserdurchlässig herzustellen.

4.3 Straßenbegleitgrün

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend der Festsetzungen im Plan alleenartig mit Baumreihen zu bepflanzen.

Für jeden Straßenzug ist dabei einheitlich eine standortgerechte Baumart zu verwenden. Die Baumreihen sind in durchgehenden Baumgräben mit einer Mindestbreite von ca. 2,50m und einem Regelabstand von ca. 10-12 m zu pflanzen.

Die als Baumreihen/ -allee festgesetzten Bäume sind in Bezug auf die jeweilige Gebietskategorie anrechenbar, auf die je 200 m² zu pflanzenden Bäume der öffentlichen Grünfläche.

4.4 Parkplatz / Stellplatzanlage

Zur Begrünung und rasterförmig angeordneten Baumüberstellung des Parkplatzes ist je 8 Stellplätze mind. 1 Großbaum zu pflanzen, bzw. zwischen den Stellplätzen ein Baumgraben mit Reihenpflanzung auszubilden.

4.5 Ausgleichsflächen - Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung

Die Ausgleichsflächen befinden sich östlich entlang der Sportparkgrenze und reichen bis zum Waldrand der Hangkante.

Entlang der Ostgrenze des Sportparks sind bis zu 2,0m hohe, mit einheimischen Sträuchern und Bäumen bepflanzte Böschungen vorgesehen. Im Bereich der Flutlichtmasten werden diese durch konzentrierte Baumpflanzungen verstärkt. Diese Maßnahme dient der Beruhigung der neuen Ausgleichsfläche, sowie der Minimierung des Lichteintrages in die Hangkante und dient gleichzeitig dem Ersatz der vereinzelt gefällten Bäume.

Die Wiesenflächen sind als Extensiv-Wiesenflächen herzustellen. Die Ansaat soll mit arten- und kräuterreichen Mischungen in Form von autochthonem Saatgut erfolgen.

Ziel: Schaffung von blüten- und insektenreichen Wiesen u.a. als Nahrungshabitat für Vogel- und Fledermausarten.

Aufbau von gestuftem Waldrand mit mesophilen Gebüschkomplexen und vorgelagerten, wärmeliebenden Säumen zur Optimierung der Lebensräume im Sinne der Artenvielfalt und Ausgleich der erfolgten Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds. Prioritär sind hierbei stets die Saumstrukturen. In Bereichen mit wenig Raum zur Etablierung von gestuftem Waldrand ist somit den Säumen der Vorzug zu geben, sodass eine durchgängige Biotopvernetzungsachse gewährleistet ist. In den Wiesenbereichen Situierung von Einzelbäumen, kleinen Baumgruppen zur besseren Strukturierung der Flächen.

Anlage von Kleingewässern v.a. für die Wechselkröte: flache, gut besonnte Gewässer in Nähe von Gehölzstrukturen (Verstecke, Winterlebensräume).

Anlage auch einiger tieferer, potentiell dauerhaft wasserführender Teiche für andere Amphibienarten und wassergebundene Insektenarten wie z. B. Libellen. Außerdem Anlage von Nisthilfen für Insekten: Hummelkästen, "Insektenhotels" für weitere Wildbienenarten, etc..

Pflanzliste für die Ausgleichsflächen:

Acer campestre	-	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Alnus glutinosa	-	Schwarz-Erle
Alnus incana	-	Grau-Erle
Ulmus laevis	-	Flatter-Ulme
Ulmus minor	-	Feld-Ulme
Betula pendula	-	Hänge-Birke
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Salix alba	-	Silber-Weide
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche
Salix triandra	-	Mandel-Weide
Coryllus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus oxyacantha	-	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Rhamnus cathartica	-	Purgier-Kreuzdorn
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball
Daphne mezereum	-	Seidelbast
Ribes nigrum	-	Schwarze Johannesbeere
Ribes rubrum	-	Rote Johannesbeere

Als Pflanzgrößen für die Pflanzungen in den Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches werden festgesetzt:

Großbäume: 4x verpflanzt, Stammumfang 20-25cm, bzw. Höhe 350-500cm

Kleinbäume: 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20cm, bzw. Höhe 300-350cm

Gehölze in flächigen Pflanzungen:

Heister 2x verpflanzt, mind. 100 -150 cm Höhe

Sträucher: 2x verpflanzt, 60-100 cm Höhe

Pflanzabstand: 1,25 x 1,25m

4.6 Pflanzungen im Bereich des Sportparks

Sämtliche Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mit nachfolgend genannten Pflanzenarten und den beschriebenen Mindestgrößen vorzunehmen.

Pflanzungen nicht aufgeführter Arten können auf Grundlage eines eingereichten Freiflächengestaltungsplanes zugelassen werden.

Nicht zulässig ist die Pflanzung von immergrünen Nadelholzhecken.

Großbäume

Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Acer monspessulanum	-	Burgen-Ahorn
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Gleditsia triacanthos	-	Gleditschie
Gingko biloba	-	Gingko
Juglans regia	-	Walnuß
Koelreuteria paniculata	-	Blasenbaum
Platanus acerifolia	-	Platane
Populus tremula	-	Zitter-Pappel
Tilia cordata	-	Winter-Linde
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Salix alba	-	Silber-Weide

Kleinbäume

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Corylus colurna	-	Baum-Hasel
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche
Pyrus pyraeaster	-	Holzbirne
Sorbus intermedia	-	Oxelbeere
Obstbäume in Sorten		

Sträucher / Hecken

Amelanchier canadensis	-	Felsenbirne
Cornus mas	-	Kornellkirsche
Coryllus avellana	-	Hasel
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn

Strauch- und Wildrosen in Sorten

Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Sambucus nigra	-	schwarzer Holunder
Salix spp	.-	Weiden i.S.

4.7 Pflanzabstände

Flächige Aufpflanzung mit Bäumen und Sträuchern:
Pflanzabstand (Sträucher und Heister): 1,25mx1,25m

Pflanzung als Gruppenpflanzung, bzw. Schemapflanzung:
Der Regelabstand zwischen den Bäumen untereinander sollte bei
kleinkronigen Bäumen 5-7m, bei großkronigen Bäumen ca. 8-10m betragen.
In die Strauchpflanzungen sind max. 8% Heister zu mischen.

Bei Pflanzungen innerhalb von Belagsflächen ist pro Baum eine durchwurzelbare Mindestpflanzfläche von 24 m² vorzusehen. Bei Baumpflanzungen in Baumgräben dürfen diese eine Mindestbreite von 2,50m nicht unterschreiten.

Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 3,00 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Gasleitungen einhalten.

4.8 Dachbegrünung

Flachdächer sind ab einer Fläche von 100 m² zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm vorzusehen.
Dies gilt nicht bei der Anordnung von Dachaufbauten für technische Anlagen (z.B. Aufzugsmaschinenraum, Lüftungstechnische Anlagen), Glasdächer oder Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts auf den Dächern.

4.9 Abweichungen von der Grünordnung

Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen der Grünordnungsplanung in Lage und Fläche geringfügig abgewichen werden, soweit die Abweichung aus Sicht der Grünordnung vertretbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

5. Verkehrsflächen

5.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Ausdehnung der befestigten Flächen im Geltungsbereich ist auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen. Wege und Straßen sind nach einem einheitlichen Konzept herzustellen, dass sich an den Gegebenheiten des 1. Bauabschnittes orientiert.

5.2 Befestigungen und Einfassungen

Die Geh- bzw. kombinierten Geh- und Radwege sind wasserdurchlässig herzustellen (wassergebundene Decke, wasserdurchlässiger Platten- oder Pflasterbelag). Bei den Pflasterflächen ist eine Fugenversiegelung zu unterlassen. Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind nicht zulässig.

5.3 Sichtdreiecke

(Angabe der Schenkellänge, z.B. 150/15 m)

Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung oder Ablagerung von Gegenständen oder Bepflanzungen über 0,8 m Höhe, gemessen von der Straßenoberkante des jeweiligen Fahrbahnrandes der übergeordneten Straße, nicht zulässig.

Ausgenommen hiervon sind einzelstehende, hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume, der Astansatz darf 4,0 m Höhe nicht unterschreiten. Durch die einzeln stehenden Bäume darf keine Wandwirkung entstehen.

5.4 Parkflächen / Stellplatzanlage

Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Die Stellplätze sind untereinander durch Pflasterzeilen o.a. Gestaltungselementen zu gliedern.

Das Oberflächenwasser der Stellplatzanlage ist über Rasenmulden in den Grünstreifen zwischen den Aufstellflächen zu versickern (kombinierte Sickermulde / Baumstreifen/-graben).

Die Fahrgassen der Stellplatzanlage werden auf Grund der besseren Unterhaltung in Asphalt ausgeführt.

Der Grünstreifen zwischen den Stellplätzen (Mindestbreite 3,00m) ist zu begrünen und auszubilden für die Pflanzung der Großbäume wie für die Muldenversickerung der Parkplatzflächen.

Die Mindestabstände von Baumstandorten zu Gasleitungen von min. 3,00m sind einzuhalten.

5.5 Feuerwehrzufahrten

Erforderliche Feuerwehrzufahrten und Feuerwehr-Aufstellflächen sind innerhalb der Gebietsumgrenzungen zu erstellen.

Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten / Aufstellflächen), sind über das übliche Wegemaß hinaus wasserdurchlässig herzustellen.

6. Ortsgestaltungssatzung

Trifft der Bebauungsplan keine anderen Festsetzungen sind generell die Festsetzungen der Gestaltungssatzung der Gemeinde Poing einzuhalten.

C) Hinweise durch Planzeichen (siehe Plan)

D) Hinweise durch Text

1. Immissionsschutz

1.1 Lautsprecheranlagen

Der Betrieb der Lautsprecheranlagen ist während des Trainings nicht zulässig. Während des Spielbetriebs sind Lautsprecheranlagen so einzuregulieren, dass die zulässigen IRW nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung (auch die Spitzenpegel) eingehalten werden.

1.2 Schallschutz Gesamtanlage

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes wurde eine „Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung nach BImSchV“ erstellt.

Dieses Schallschutzgutachten, erstellt durch das Büro Müller-BBM GmbH, Bericht M148931/01 vom 23. Juli 2019 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu Tage tretende archäologische Funde unterliegen gemäß Art. 7 BayDSchG der Meldepflicht bei der Unteren Denkmalschutzbehörde.

3. Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

Neuanschlüsse der Sportanlagen an die vorhandene Kanalisation sind mit der Wasser Ver- und Entsorgung München-Ost abzustimmen.

Bezüglich der Genehmigungspflicht für Einleitungen in öffentliche Abwasseranlagen wird auf § 58, Wasserhaushaltsgesetz (WHG) hingewiesen.

Abwässer sind im Trennsystem einzuleiten. Vor Inbetriebnahme, auch bei vorzogener Teilinbetriebnahme der Sportstätten, ist die Abwasserentsorgung an die gemeindliche Abwasserbeseitigungsanlage sicherzustellen.

Die Grundstückserwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

Ein Schutzstreifen von 4 m (je 2 m links und rechts von der Leitungsachse) ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

4. Niederschlagswasserbeseitigung

Die Verantwortung der Einhaltung liegt beim Bauherrn bzw. dessen Planer.

4.1 Breitfläche Versickerung

Es ist vorrangig eine breitflächige Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone anzustreben.

Rückhaltemaßnahmen (Zisternen) zur Beregnung werden begrüßt.

Aufgrund des Trennsystems wird anfallendes Niederschlagswasser von den Dachflächen mit Ausnahme von kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen durch ein Muldensystem in den Vegetationsflächen zur Versickerung kommen

bzw. wird in naturnah gestalteten Versickerungsmulden zurückgehalten und somit die Reinigungswirkung der belebten Bodenzone angestrebt. Erst wenn alle Möglichkeiten einer breitflächigen Versickerung ausgeschöpft wurden, soll eine gezielte Versickerung (Rigolen) umgesetzt werden. Das DWA Arbeitsblatt A 138 ist zu beachten.

Für die Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser ist generell eine wasserrechtliche Erlaubnis vom Landratsamt München erforderlich. Dies gilt auch für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist rechtzeitig vor Baubeginn beim LA München zu beantragen.

Der Straße und ihren Nebenanlagen dürfen keine Abwässer aus dem Gebiet des Bebauungsplanes zugeführt werden.

4.2 Sickerschächte

Sickerschächte sind nach der Neufassung des DWA-Arbeitsblatts A 138 und der Neufassung des Merkblatts M153 zu bemessen und zu errichten. Dabei ist der hohe Grundwasserstand zu berücksichtigen. Dem Bauwerber wird empfohlen, vor Erteilung der Baugenehmigung einen Sickerversuch durchzuführen. Bei mangelhafter Versickerungsfähigkeit des Bodens auf dem jeweiligen Grundstück ist die Niederschlagswasserbeseitigung auf eine andere geeignete Weise sicherzustellen.

Grundwasserschützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden.

4.3. Sickermulden

Sickermulden sowie Absetzbecken zur oberflächennahen Versickerung von Oberflächenwasser sind im funktionsbedingten Umfang innerhalb der öffentlichen Grünflächen zulässig. (bzw. Parkplatzfläche gemäß Ziff. B 5.4)

Die unmittelbaren Umgebungsflächen dieser Versickerungsanlagen sind naturnah zu entwickeln mit extensiven Gras- Krautfluren (gemäß Ziff. B 4.2 und 4.3)

4.4 Versickerung Kunstrasenplätze

Insbesondere im Bereich der Kunstrasenplätze sind für den Rückhalt und die Versickerung von Niederschlagswässern ausreichend dimensionierte Versickerungsmulden anzulegen.

5. Höchster Grundwasserstand, Bauwasserhaltung

Genauere Angaben zum HHW als Planungsgrundlage müssen von einem fachkundigen Ingenieurbüro durch ein Gutachten ermittelt werden. Für das Bauen im Grundwasser ist generell eine wasserrechtliche Erlaubnis vom Landratsamt München erforderlich.

Gegen auftretendes Schichtwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern. Bauwerke sind auftriebssicher, in das Grundwasser eintauchende Gebäudeteile sind wasserdicht auszubilden. Dabei ist von einem höchsten Grundwasserstand von 0,3 über HHW auszugehen.

6. Versorgungsleitungen

6.1 Telekommunikation

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten.

6.2 Erdgasleitung

Im Geltungsbereich befinden sich Gasleitungen. Diese sind im Bebauungsplan dargestellt. Sie sind in einem Korridor von 5,0m von Bebauung / Bepflanzung von Bäumen freizuhalten.

7. Denkmalschutz

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

8. Krautgärten

Im Norden der Ausgleichsflächen wird eine Fläche von 3.000m² für Krautgärten vorgehalten.

E) Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes / Grünordnungsplanes Nr. 41.1 wurde vom Gemeinderat am xx.xx.xxxx gefasst und am xx.xx.xxxx ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für den Bebauungsplanentwurf / Grünordnungsplan Nr. 41.1 in der Fassung vom xx.xx.xxxx hat in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis einschließlich xx.xx.xxxx stattgefunden. (§ 3 Abs. 1 BauGB). Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB).
3. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes / Grünordnungsplan Nr. 41.1 in der Fassung vom xx.xx.xxxx erfolgte in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis einschließlich xx.xx.xxxx (§ 3 Abs. 2 BauGB). Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB).
4. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan / Grünordnungsplan Nr. 41.1 in der Fassung vom xx.xx.xxxx wurde vom Gemeinderat am xx.xx.xxxx gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Poing, den xx.xx.xxxx

Siegel

Thomas Stark, Erster Bürgermeister

5. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan / Grünordnungsplan Nr. 41.1 erfolgte am xx.xx.xxxx, dabei wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 und § 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes / Grünordnungsplanes Nr.41.1 hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan / Grünordnungsplan Nr. 41.1 in der Fassung vom xx.xx.xxxx in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Poing, den

Siegel

Thomas Stark, Erster Bürgermeister