

- Teil B -

Gemeinde Scheuring
Landkreis Landsberg am Lech



Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Sondergebiet Vereinsstadel“

- VORENTWURF -

T E X T T E I L

vom 19.12.2017

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Die Gemeinde Scheuring erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 10 Abs. 1 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 6, 79 und 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Vereinsstadel“ als Satzung:

1. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Für den westlichen Teilbereich des Grundstückes Flur Nr. 1109/1, Gemarkung Scheuring, gilt die von der ARNOLD CONSULT AG, Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A), die zusammen mit nachstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B), jeweils in der Fassung vom 19.12.2017, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Vereinsstadel“ bildet.

Die Begründung (Teil C) in der Fassung vom 19.12.2017 liegt dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Vereinsstadel“ ebenfalls bei.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Vereinsstadel“ ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A) und umfasst den westlichen Teilbereich des Grundstückes Flur Nr. 1109/1, Gemarkung Scheuring, westlich der Tennisanlage des FC Scheuring.

2. Art der baulichen Nutzung

Der in der Planzeichnung (Teil A) mit SO_{Verein} bezeichnete Bereich wird nach § 11 BauNVO als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Vereinsnutzung“ festgesetzt.

Innerhalb des Sondergebietes sind zulässig:

- eine als Lagerhalle für Material und Maschinen der örtlichen Vereine sowie zur Durchführung von wiederkehrenden Veranstaltungen genutzte Halle,
- Anlagen zur Ver- und Entsorgung der Halle,
- Pkw-Stellplatzflächen, sofern diese der Nutzung in der Halle zugeordnet sind.

3. Maß der baulichen Nutzung

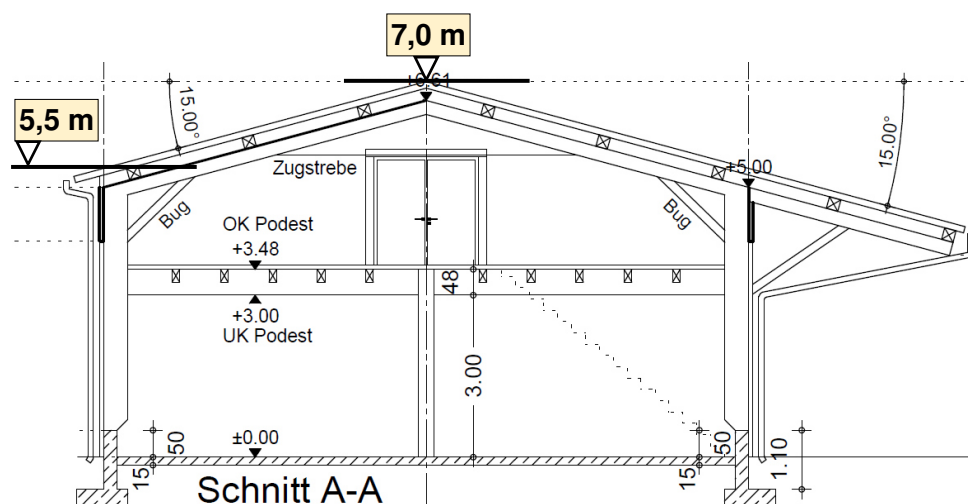
- 3.1 Für die Halle im Sondergebiet ist eine Grundfläche von maximal 400 m² zulässig.
- 3.2 Durch die Hinzurechnung der Grundflächen von der Nutzung der Halle zugeordneten Stellplätzen darf die unter Pkt. 3.1 festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % überschritten werden.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

5. Höhenlage

Für die Wandhöhe (WH) und die Firsthöhe (FH), gemessen jeweils von der Oberkante des nördlich anliegenden landwirtschaftlichen Weges bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (WH) bzw. bis zum oberen Abschluss des Gebäudes (FH), gelten die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Höhen als Obergrenze.



6. Abstandsflächen

Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Bayer. Bauordnung bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt und sind damit auch unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen zu beachten.

7. Gestaltung des Hallengebäudes

7.1 Dach

Das Hallengebäude ist mit Satteldach in Form eines Sandwichdaches mit der in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Dachneigung auszubilden.

Die Firstlinie des Hallengebäudes muss entsprechend der Festsetzung in der Planzeichnung (Teil A) verlaufen.

Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sind auf den Dachflächen generell zulässig. Diese Anlagen sind so nah wie möglich am Dachfirst anzubringen und in Gruppen zusammenzufassen.

7.2 Fassade

Die Fassade des Hallengebäudes ist als Binderkonstruktion mit senkrechter Holz- bzw. Blechverschalung auszubilden.

8. Stellplätze

8.1 Die Errichtung von Stellplätzen sowie von der Versorgung des Hallengebäudes dienenden Nebenanlagen (§ 14 Abs. 2 BauNVO) ist auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

8.2 Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, sind die Stellplätze als offenporige, versickerungsfähige Beläge oder befestigte Vegetationsflächen (z.B. sog. Ökopflaster, Pflaster mit Rasenfuge, Schotterrasen, wassergebundene Beläge) auszuführen.

9. Grünordnung

Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

- 9.1** Auf der in der Planzeichnung (Teil A) als „Fläche mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzten privaten Grünfläche ist eine geschlossene Strauchpflanzung mit standortgerechten heimischen Bäumen, Sträuchern und Stauden gemäß Artenliste zu entwickeln. Die Strauchpflanzung ist als 3-reihige Reihenspflanzung mit Reihenabständen von 1,5 m und Pflanzabständen von 1,5 m zu pflanzen. Der Unterwuchs der Gehölzpflanzungen ist als extensive Wiese zu entwickeln und zweimal jährlich zu mähen. Anfallendes Mähgut ist abzutransportieren. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
- 9.2** Im Sondergebiet ist zu der unter Pkt. 9.1 festgesetzten Randeingrünung je 1.000 m² Sondergebietsfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum der Wuchsklasse 1 oder 2 gemäß Artenliste zu pflanzen.
- 9.3** Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahrens ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan aufzustellen, der zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen ist.
- 9.4** Für die nach Pkt. 9.1 und 9.2 festgesetzten Anpflanzungen sind die folgenden Angaben zu Pflanzqualität, Sicherung des Bodenstandraumes, Pflanzzeitpunkt und Erhaltung der Pflanzung zu beachten.

Artenliste für Gehölzpflanzungen

a) Großkronige Bäume, Wuchsklasse 1

*Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
*Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Stiel-Eiche	Quercus robur
*Winter-Linde	Tilia cordata
<i>*für eine wege-/straßenbegleitende Bepflanzung geeignete Bäume</i>	

b) Mittelkronige Bäume, Wuchsklasse 2

Feld-Ahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
*Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
<i>*Obstgehölze als Hochstamm oder Halbstamm</i>	
<i>*für eine wege-/straßenbegleitende Bepflanzung geeignete Bäume</i>	

c) Sträucher

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Purpur-Weide	Salix purpurea
Korb-Weide	Salix viminalis
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

d) Geschnittene Hecken

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Weißdorn	Crataegus monogyna
Rotbuche	Fagus silvatica
Liguster	Ligustrum vulgare

Mindestqualitäten zum Zeitpunkt der Pflanzung

Bäume Wuchsklasse 1:
Hochstämme oder Stammbüsche,
3 - 4 mal verpflanzt
Stammumfang (StU) 14 - 16 cm

Bäume Wuchsklasse 2:
wie vor, jedoch StU 12 - 14 cm

Sträucher:

verpflanzte Sträucher, 3 Triebe, ohne Ballen, Höhe mind. 60 - 100 cm.

Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 6 m² betragen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m² betragen und eine Tiefe von 80 cm haben.

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch bei der Sicherstellung der Leitungsfreiheit gewährleistet sein.

Ausführungszeitpunkt der Pflanzung

Die Randeingrünung und innere Durchgrünung des Sondergebietes ist spätestens eine Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme des Hallenge-

bäudes zu pflanzen.

Erhaltung und Pflege der Pflanzungen

Sämtliche Pflanzungen, sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen.

Bäume sind bis zur Ausbildung eines gleichmäßigen Kronenaufbaues gegebenenfalls mit einem Erziehungsschnitt zu versehen, anschließend ist im Rahmen der Unterhaltungspflege nur noch in Zeitabständen von 5 - 10 Jahren das Totholz zu entfernen.

Sträucher sind bedarfsorientiert ca. alle 10 - 15 Jahre während der Vegetationsruhe sukzessive zur Verjüngung auf den Stock zu setzen bzw. zurückzunehmen.

Wasserversickerung

Pflanzflächen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie eine breitflächige Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone ermöglichen.

9.5 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

In Folge der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind zusätzliche Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erforderlich.

Insgesamt ist für den Eingriff aus dem geplanten Sondergebiet eine Kompensationsfläche von 700 m² nötig. Die Konkretisierung des Ausgleichs und der in diesem Zusammenhang umzusetzenden Maßnahmen erfolgt im weiteren Verfahren in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

10. Grundwasser, Niederschlagswasserbeseitigung

Das unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und wenig befahrenen Verkehrsflächen ist auf dem privaten Grundstück zurückzuhalten und über geeignete Versickerungsanlagen nach Regelwerk DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ unter Berücksichtigung der Nieder-

schlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vor Ort zur Versicherung zu bringen.

11. Ordnungswidrigkeiten

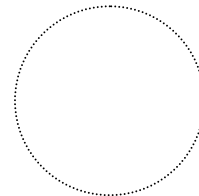
Mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften in dieser Satzung zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 BayBO).

12. In-Kraft-Treten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Vereinsstadel“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Scheuring, _____

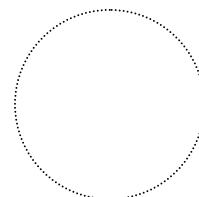
Manfred Menhard
Erster Bürgermeister



Siegel

Ausgefertigt, _____

Manfred Menhard
Erster Bürgermeister



Siegel

Textliche Hinweise

Denkmalschutz

Grundsätzlich unterliegen Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen sollen, der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen demzufolge unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, mitgeteilt werden.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen 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 freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Grundwassersenkung

Für eine evtl. erforderliche Grundwasserabsenkung bei der Gründung von Bauwerken (Bauwasserhaltung) ist rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen bzw. ein Wasserrechtsverfahren beim Landratsamt Landsberg am Lech durchzuführen.

Wasserdichte Bauweise

Es wird empfohlen die Gebäude bis zur Geländeoberkante wasserdicht auszuführen und gegen drückendes und aufsteigendes Wasser sowie gegen Auftrieb zu sichern. Es wird empfohlen bei Öltanks eine Auftriebssicherung vorzusehen.

Altlasten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Landsberg am Lech einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.