



#### Zeichnerische Festsetzungen

nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

	Geltungsbereich
	Baugrenze
	Fläche mit besonderem Nutzungszweck: Sportheim
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkplatzfläche
	öffentliche Verkehrsfläche landwirtschaftlicher Weg
	Straßenbegrenzungslinie
	öffentliche Grünfläche besonderer Zweckbestimmung: Sportplatz
	öffentliche Grünfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkanlage
	Pflanzung von Laubbäumen I. und II. Ordnung mit Stückzahlvorgabe, aber ohne Standortbindung
	Gewässer/Graben mit begleitender öffentlicher Grünfläche
	öffentliche Fußgängerbrücke
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

#### Zeichnerische Hinweise

	Biotop laut amtlicher Biotopkartierung Bayern mit Beispiel Nummer
	Flurstücksgrenze
3063	bspw. Flurstücksnummer
1	bspw. Hausnummer
	bestehendes Gebäude
	Ortsdurchfahrtsgrenze
	Bebauungsvorschlag (Sportplatz)
	Sammelkanal Zweckverband Abwasserbeseitigung Wittigbach

#### Textliche Festsetzungen

nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

##### 1. Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird eine Fläche mit besonderem Nutzungszweck: Sportheim.

Im Bereich dieser Fläche sind die folgenden Nutzungen zulässig:

- Verkaufsflächen für Speisen und Getränke
- Flächen für Lager- und Geräteräume

##### 2. Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Grundfläche (GR) beträgt 100 m².

Die maximal zulässige Geschossfläche (GF) beträgt 100 m².

Die maximal zulässige Oberkante für Gebäude (OK<sub>max</sub>) beträgt 4,75 m gegenüber dem natürlichen Gelände.

##### 3. Nebenanlagen

Im Bereich der Grünfläche besonderer Zweckbestimmung: Sportplatz sind Flutlichtanlagen mit Höhen bis zu max. 16 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig.

#### 4. Aufschüttungen / Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind jeweils bis maximal 0,30 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig.

#### 5. Einfriedungen / Ballfangzäune

Auf Zäune zur Einfriedung des Geländes ist zu verzichten (Ausnahme Ballfangzäune).

Ballfangzäune sollten so errichtet werden, dass kein Aufstau, bzw. keine Verkläuerung im Hochwasserfall stattfinden kann (z. B. durch Netze, die nur bei Bedarf abgesenkt werden und nach Benutzung wieder hochgezogen werden).

#### 6. Immissionsschutz

Es sind nur Flutlichtanlagen zulässig, die dem Stand der Technik entsprechen und insbesondere die Vorgaben der DIN EN 12193 "Licht und Beleuchtung - Sportstättenbeleuchtung", bezogen auf die Grenzwerte der maximal erlaubten Störwirkung, sowie die Immissionsrichtwerte hinsichtlich der mittleren Beleuchtungsstärke und der maximal zulässigen Blendung der "Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen" der Bund / Länder - Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 08.10.2012 einhalten.

Die in Kapitel 6 der LAI genannten "Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Störwirkung" und die in Anlage 1 der LAI genannten Hinweise über die schädliche Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere - insbesondere auf Vögel und Insekten - und Vorschläge zu deren Minderung sind zu berücksichtigen. Die Flutlichtanlagen sind so zu errichten, dass Streulicht über die Grenzen des Bebauungsplangebietes hinaus vermieden wird.

Es sind geschlossene, staubdichte, Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zu verwenden. Die Betriebsdauer der Flutlichtanlage ist auf die Trainings- und Spielzeiten zu beschränken.

#### 7. Grünordnung

##### 7.1 Ausgleichsflächen - Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (hier: Ausgleichsflächen)

###### 7.1.1 Zuordnung der Ausgleichsfläche

Dem Bebauungsplan "Sportplatz Gaubüttelbrunn" wird eine 750 m² große Teilfläche der Ökokontofläche der Gemeinde Kirchheim auf Fl. Nr. 3331 Gemarkung Gaubüttelbrunn zugeordnet.

##### 7.2 Erhaltungsgebote / Pflanzgebote und Pflanzpflichten auf öffentlichen und privaten Flächen

###### Pflanzgebote

Laubbaum I. / II. Ordnung, ohne Standortbindung, aber mit Bindung nach Stückzahl und Arten gemäß Artenliste A in Kap. 3.2.1 der Begründung des Grünordnungsplans.

Mindestgröße: Hochstämmiger Baum 3xv., STU 12-14 cm

###### 7.3 Vollzugsfristen

###### Sonstige Anpflanzungen

Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb von zwei Jahren nach Fertigstellung der jeweiligen Sportplatzflächen und öffentlichen Parkplätze zu vollziehen.

##### 7.4 Pflanzpflichten / Vegetationsflächen

###### 7.4.1 Pflanzenqualität

Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen" und der DIN 18916. Die festgesetzten Größen- und Mengenangaben sind Mindestgrößen.

###### 7.4.2 Pflanzenauswahl und Wurzelraum

Den festgesetzten Bäumen ist ausreichender Wurzelraum zur Verfügung zu stellen.

Die Pflanzenauswahl für festgesetzte Pflanzungen erfolgt aus standortheimischen und eingebürgerten Gehölzarten gemäß der Auswahlliste A:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus intermedia	Mehlbeere

Die Verwendung von Nadelgehölzen auf den Pflanzflächen zur freien Landschaft ist nicht zulässig.

###### 7.4.3 Erhaltungsgebot / Neupflanzungen

Sämtliche Pflanzungen sind ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei wesentlichen Ausfällen der Pflanzung (über 10 %) ist auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung auf Kosten des Eigentümers in der bis dahin erreichten Größe zu verlangen.

###### 7.4.4 Bodenschutz

Der anstehende Oberboden ist zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Bei einer Lagerung von mehr als 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion und zum Erhalt des Bodenlebens zwischen zu begrünen.

##### 7.5 Artenschutzrechtliche Festsetzungen (Baufeldfreimachung, Zeitpunkt der Rodungen)

###### 7.5.1 Bodenarbeiten

Der Beginn der Bodenarbeiten (Abschiebung des Oberbodens) muss außerhalb der Brutzeit der bodenbrütenden Vogelarten, also nicht zwischen Anfang März und Ende Juli liegen. Falls der Beginn der Baumaßnahmen innerhalb des Brutzeitraums, also zwischen Anfang März und Ende Juli liegen soll, so müssen die betroffenen Flächen auf mögliche Neststandorte geprüft werden.

###### 7.5.2 Gehölzrodung

Erforderliche Gehölzrodungen sind gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Brutzeit der Vögel (nicht vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

###### 7.5.3 Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung einer gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG unzulässigen Tötung von potenziell vorkommenden Feldhamstern oder Schädigung von Feldhamsterbauten ist nach Ernte der Feldfrucht dort eine Schwarzbrache anzulegen wo Versiegelungen stattfinden. Die Schwarzbrache ist bis zum Baubeginn aufrecht zu erhalten.

#### Textliche Hinweise

##### 1. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmäler bekannt. Beim Auffinden von Bodendenkmälern gilt der Art. 8 BayDSchG:

###### Art. 8 Abs. 1 BayDSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der 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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

###### Art. 8 Abs. 2 BayDSchG

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.

#### 2. Abwasserbeseitigung / Niederschlagswasser

Fremdwasser (z. B. Quell-, Drän- und Schichtenwasser sowie Niederschlagswasser) darf nicht der Kanalisation und somit der Kläranlage zufließen.

Der Versiegelungsgrad ist auf das notwendige Maß zu reduzieren. Auf Dach- und Hofflächen gesammeltes Niederschlagswasser ist nicht mit häuslichem Abwasser zu vermischen und nicht in die örtliche Kanalisation zu leiten. Eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist anzustreben.

Bei Planungen zum Umgang mit Niederschlagswasser sind die einschlägigen Regelwerke (insb.: DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, A 138, A 117) zu beachten.

Falls keine Erlaubnisfreiheit besteht, sind vor der Erschließung für die berührten wasserrechtlichen Tatbestände die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen mit den entsprechenden Nachweisen zu beantragen.

#### 3. Altablagerungen

Sollten im Zuge der Erschließungsarbeiten Verdachtsflächen i. S. d. § 2 Abs. 3 BBodSchG angetroffen werden, sind diese in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde zu erkunden. Auf Nr. 4.1.1.4 BayBodSchVwV wird diesbezüglich verwiesen.

#### 4. Leitungen / Leitungsrechte / Kanal

Im Geltungsbereich befinden sich Anlagen (Kabel/Rohre/Leitungen) der N-ERGIE Netz GmbH (ehem. Main Donau Netzgesellschaft). Zudem befindet sich eine Sammelkanalleitung des Zweckverbandes Abwasserbeseitigung Wittigbach im Geltungsbereich. Auf die bestehenden Anlagen ist grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

#### 5. Boden

Der Planbereich ist als Karstgebiet bzw. Gebiet mit klüftigem Untergrund eingestuft.

#### Verfahrensvermerke

A) Der Gemeinderat der Gemeinde Kirchheim hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 19.10.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

B) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.10.2017 hat in der Zeit vom 06.11.2017 bis 08.12.2017 stattgefunden. Gleichzeitig erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes.

C) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.11.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.01.2019 bis 01.03.2019, sowie gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut in der Fassung vom 28.05.2020 vom 06.07.2020 bis 10.08.2020 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB.

D) Die Gemeinde Kirchheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 17.12.2020 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.05.2020, red. geändert am 17.12.2020 als Satzung beschlossen.

Kirchheim, den 08. Dez. 2022.....

(Siegel)



(Jungbauer, T. Bürgermeister)

D) Der Bebauungsplan wurde am 07. Dez. 2022..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Kirchheim, den 08. Dez. 2022.....



(Siegel)

(Jungbauer, T. Bürgermeister)

#### Rechtliche Hinweise

##### Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans sind die in der jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen von

BauGB	Baugesetzbuch i. d. Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert am 08.08.2020 m. W. v. 14.08.2020 bzw. 01.11.2020
BauNVO	Baunutzungsverordnung i. d. Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 04.05.2017 m. W. v. 13.05.2017
BayBO	Bayerische Bauordnung i. d. Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert am 24.07.2020 (GVBl. S. 381)
PlanZV	Planzeichenverordnung i. d. Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

##### Umfang dieser Satzung

Die Satzung besteht aus diesem Planteil und dem zugehörigen Textteil.

#### Gemeinde Kirchheim

##### Bebauungsplan "Sportplatz Gaubüttelbrunn"

 M 1 : 1.000	
aufgestellt: 19.10.2017 geändert: 30.11.2018 geändert: 28.05.2020 red. geändert: 17.12.2020	bearbeitet: Wegner/Röhl gezeichnet: Röhl geprüft: Wegner
WEGNER STADTPLANUNG	Bertram Wegner Dipl.-Ing. Architekt Stadtplaner SRL Tiergartenstraße 4c 97209 Veitshöchheim Tel. 0931/9913870 Fax 0931/9913871 info@wegner-stadtplanung.de www.wegner-stadtplanung.de
Miriam Glanz Landschaftsarchitektin	Miriam Glanz Landschaftsarchitektin Am Wacholderrain 23, 97618 Leutershausen Tel. 09771/98769 Fax 09771/2492 mglanz@planungsbuero-glanz.de