

Gemeinde **Marzling**
Landkreis Freising

Bebauungsplan
mit integrierter Grünordnung Nr. 26:
Sondergebiet „Schützenheim SG Hangenham“



Planfertiger Erhard Huber Dipl.-Ing. (FH) Architekt
Hallbergmooser Str. 10 a
85356 Freising-Attaching

Plandatum 09.04.2018 - Entwurf
23.12.2019 - 2. Entwurf

Satzung

Die Gemeinde Marzling erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 10 und insbesondere § 12 Bau-gesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Ge-meindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.


A Festsetzungen

- 1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 2 Art der baulichen Nutzung
- 2.1 SO Sondergebiet „Schützenheim SG Hangenham“
- 2.2 Zulässig sind folgende Einrichtungen und Anlagen jeweils an den im Plan dafür vorgesehenen Stellen.
- Schießsporthalle mit Vereinsheim
 - Parkplatzanlage mit Zufahrt
- 2.3 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind mit Ausnahme von Einfriedungen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 2.4 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 3 a BauGB verpflichtet.
- 3 Maß der baulichen Nutzung
- 3.1 GR 450 höchstzulässige Grundfläche (z.B. 450 qm).
- 4 Überbaubare Grundstücksfläche
-  Baugrenze
- 5 Bauliche Gestaltung
- 5.1 Die Wandhöhe für die Schießsporthalle mit Vereinsheim darf max. 4,00 m betragen. Sie wird gemessen von Oberkante Fertigfußboden EG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 5.2 460,25 ü. NN Höhe der Oberkante Fertigfußboden EG über NN. (z.B. 460,25 ü. NN)
- 5.3 Bei den Hauptgebäuden ist nur Satteldach mit einer Dachneigung bis max. 25° zulässig.
- 5.4 Als Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur Dachpfannen in Rot-, Braun- und Anthrazittönen zulässig.
- 5.5 Die Hauptfirstrichtung muss über die Längsseite des Gebäudes verlaufen.

6 Verkehrsflächen

6.1  Straßenbegrenzungslinie

6.2  Verkehrsfläche, Zufahrt, **privat**

6.3  Parkplatz, **privat**

6.4 Innerhalb des Baulandes sind notwendige Wege zulässig. Sie sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

7 Grünordnung und Freiflächengestaltung

7.1 Die Bereiche des Parkplatzes, der Zufahrten und der Wege innerhalb des Baulandes sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine, Schotterrasen etc.).

7.2  Baum, Bestand, zu erhalten

7.3  Baum, Neupflanzung, heimischer Laubbaum

7.4  **private Grünfläche: artenreiche, extensive Wiesenfläche**

7.5  **private Grünfläche, Bestand: Strauch-Baum-Hecke**

7.6 **Beeinträchtigungen der biotopkartierten naturnahen Hecke sind zu unterlassen (Vermeidungsgebot).**

8 Einfriedungen

8.1 Als Einfriedungen sind nur sockellose Maschendraht- oder Stabmattenzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m über Geländeoberkante zulässig.

8.2 Das Anbringen von Sichtschutz- oder Werbeplanen an den Zäunen ist unzulässig.

8.3 **Der Bodenabstand von der Unterkante der Einfriedung sollte mindestens 10 cm betragen, um für Kleinsäuger kein Wanderungshindernis darzustellen.**

9 Vermaßung

9.1  Maßzahl in Metern

10 Immissionsschutz

10.1 Die 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) vom 18.07.1991 (zuletzt geändert am 01.06.2017) ist einzuhalten.

10.2 Veranstaltungen, die nicht im Zusammenhang mit der in der Festsetzung Nr. 2.2 genannten Nutzungsart (private Feierlichkeiten) stehen, sind auf die Innenräume zu begrenzen. Die Bestimmungen zur Musikbeschallung und dem Verhalten nach 22.00 Uhr (geschlossene Türen und Fenster) sind einzuhalten.


B Hinweise

1  bestehende Grundstücksgrenze

2  vorgeschlagene Grundstücksgrenze

3 530 Flurstücknummer (z.B. 530)

4  Vorhandene Haupt-/Nebengebäude

5  Höhenlinie in Metern über Normalnull

6  Anbauverbotszone 15m ab Fahrbahnrand

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

Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern. Ausreichende Flächen sind hierfür vorzusehen.

Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.10.2008 erfüllt und die dazugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) vom 17.12.2008 beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Grundsätzlich ist zu beachten, dass der flächenhaften Versickerung Priorität einzuräumen ist. Sickerschächte bis zu einer Tiefe von 5 m sind nur dann zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist. Zudem dürfen keine grundwasserschützenden Deckschichten durchstoßen werden.

8 Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall auf Kosten der Grundeigentümer zu ersetzen.

9 Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden. Die erforderlichen Mindestabstände von Baumpflanzungen und Pflanzungen tiefwurzelnder Sträucher zu diesen Leitungen sind einzuhalten. Hinsichtlich geplanter Baumbepflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

- 10 Im Umgriff des Bebauungsplans befindet sich keine Verdachtsfläche gem. des Bayerischen Denkmal-Atlas. Es wird daher darauf aufmerksam gemacht, dass Bodendenkmäler, die dennoch bei der Verwirklichung eines Vorhabens zu Tage kommen, der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und der Unteren Denkmal-schutzbehörde unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.

Sollten im Rahmen von Baugrunduntersuchungen oder von Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das Landratsamt Freising - Sachgebiet 41 / Bodenschutz - unverzüglich zu verständigen

- 11 Die Ausgestaltung und die notwendige Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Marzling in der jeweils aktuellen Fassung.

- 12 Photovoltaikanlagen in der Dachfläche sind zulässig. Bei der Planung und Errichtung von Solar- und Photovoltaik- Anlagen ist im Rahmen des Rücksichtnahmegebotes darauf zu achten, dass umliegende Gebäude, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nach dem Stand der Technik nicht unzumutbaren Blendeinwirkungen durch die Oberfläche der Paneele o.g. Anlagen ausgesetzt werden.

- 13 Es wird darauf hingewiesen, dass bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen, Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen entstehen können.

- 14 Die für den Brandschutz erforderliche Löschwasserversorgung wird durch eine ausreichende Anzahl an Hydranten im Umkreis von 300m an der öffentlichen Trinkwasserleitung sichergestellt. Eine Zufahrt in ausreichender Breite ist gegeben.

- 15 Artenhilfsmaßnahme Fledermäuse
Am Gebäude sind 4 Ganzjahresquartiere (Fassadensteine) für Fledermäuse in verschiedene Himmelsrichtungen anzubringen.

- 16 Für die durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen sind Obstgehölze in Sorten und *Acer platanoides* (Spitz-Ahorn) nachfolgender Pflanzqualität zu verwenden:

Mindestpflanzqualität für Einzelbaumpflanzungen:

Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16 - 18 cm

Mindestpflanzqualität für Obstbaumpflanzungen:

Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14 – 16 cm

Geringe Abweichungen von den im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind zulässig.

Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 2018.
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht
geeignet.
Entwurfsvermessung vom 08.03.2018 durch das Vermes-
sungsbüro Dipl.-Ing. (FH) Jörg Peczkowski,
Faganastraße 13, 85445 Oberding

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet;
keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind
etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger: Freising, den

.....
(Erhard Huber, Dipl.-Ing. (FH) Architekt)

Gemeinde: Marzling, den

.....
(Dieter Werner, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 25.01.2018 gefasst und am 05.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.04.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.05.2018 bis 06.07.2018 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.04.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.05.2018 bis 06.07.2018 öffentlich ausgelegt.

Die erneute öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 23.12.2019 hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom wurde vom Gemeinderat am gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Marzling, den

(Siegel)

.....
(Dieter Werner, Erster Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Marzling, den

(Siegel)

.....
(Dieter Werner, Erster Bürgermeister)