

# BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

## SCHUL- UND SPORTZENTRUM DECKBLATT NR. 02

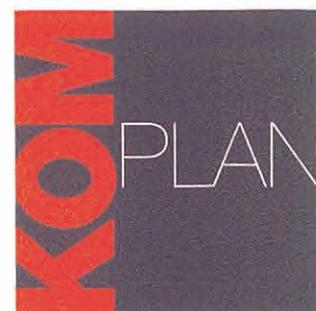


STADT  
LANDKREIS  
REGIERUNGSBEZIRK

MAINBURG  
KELHEIM  
NIEDERBAYERN

Die Stadt Mainburg erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 1 Nr. 13 des Gesetzes vom 08.04.2013, der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Art. 65 des Gesetzes vom 24.07.2012, diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Schul- und Sportzentrum - Deckblatt 02" als Satzung.

Planung	KomPlan Ingenieurbüro für kommunale Planungen Am Alten Viehmarkt 5 84028 Landshut Fon: 0871/61091 Fax: 0871/630664 Mail: info@komplan-landshut.de  Dipl. Ing. (FH) D. Maroski Landschaftsarchitektin F. Bauer
Planungsträger	Stadt Mainburg Marktplatz 1-4 84048 Mainburg
Maßstab	Lageplan M 1:1.000
Stand	13.05.2014



Bearbeitung	01.10.2013	Bu
Geändert Anlass:		
§§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB	10.12.2013	Bu
§§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB	01.04.2014	Bu
§§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB	13.05.2014	Bu
12-0585_BBP		

# V E R F A H R E N S H I N W E I S E

## 1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Mainburg hat in der Sitzung am 01.10.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes/Grünordnungsplan-Deckblattes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.10.2013 ortsüblich bekanntgemacht.

## 2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 29.10.2013 bis 28.11.2013 durchgeführt.

## 3 Beteiligung der Behörden

Die Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 29.10.2013 bis 28.11.2013 durchgeführt.

## 4 Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes/Grünordnungsplan-Deckblattes i.d.F. vom 10.12.2013 wurde gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.02.2014 bis 24.03.2014 öffentlich ausgelegt.

## 5 Erneute öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Deckblattes i.d.F. vom 01.04.2014 wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1, § 3 Abs. 2 BauGB erneut in der Zeit vom 16.04.2014 bis 02.05.2014 öffentlich ausgelegt. Die Dauer der Auslegung war nach §4a Abs. 3 Satz 3 BauGB auf zwei Wochen verkürzt.

## 6 Satzungsbeschluss

Das Deckblatt zum Bebauungsplan/Grünordnungsplan i.d.F. vom 13.05.2014 wurde mit Beschluss vom 27.05.2014 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

## 7 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Mainburg, den **10. Sep. 2014**



Josef Reiser.....  
Bürgermeister

## 8 Inkrafttreten

Das Deckblatt zum Bebauungsplan/Grünordnungsplan wurde am **1.1. Sep. 2014** gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan/Grünordnungsplan tritt damit in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3/4, 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Hallertauer Zeitung

Mainburg, den **12. Sep. 2014**



Josef Reiser.....  
1. Bürgermeister

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## A) BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

### 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

#### 1.1 Gemeinbedarfseinrichtungen

Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen für:

- Schule
  - Hallertauer Mittelschule
  - Gabelsberger Gymnasium
  - Realschule
- Schulsportanlagen
  - Turnhalle mit Umkleide und Sanitäreinrichtungen
  - Schwimmbad mit Umkleide und Sanitäreinrichtungen
  - Rasenspielfeld – Fußball
  - Mehrzwecksportflächen
  - Laufbahn
  - Weitsprung
  - Kugelstoßen
- Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal
- Parkflächen

#### 1.2 Private Grünflächen

Flächen für Sportanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen für:

- Rasenspielfeld – Fußball mit Flutlichtanlage
- Tennisanlagen
- Vereinsheim mit Umkleide und Sanitäreinrichtungen
- Gastronomie
- Kinderspielplatz
- Stockbahn
- Parkflächen
- Tribüne

### 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 2.1 Zulässige Grund-/ Geschossfläche

Nutzung	Grundfläche-GR § 19 BauNVO	Geschossfläche-GF § 20 BauNVO
Gemeinbedarf		
- Mittelschule	max. 6.500 m <sup>2</sup>	max. 19.500 m <sup>2</sup>
- Gymnasium	max. 10.000 m <sup>2</sup>	max. 30.000 m <sup>2</sup>
- Realschule	max. 2.000 m <sup>2</sup>	max. 12.000 m <sup>2</sup>
- Nebenanlagen	max. 15.500 m <sup>2</sup>	max. 17.500 m <sup>2</sup>
Sportanlagen	max. 28.000 m <sup>2</sup>	max. 28.000 m <sup>2</sup>

#### 2.2 Zahl der Vollgeschosse

##### 2.2.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Zulässig ist die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen für folgende Bereiche:

- Hallertauer Mittelschule
  - max. 1 Vollgeschoss zulässig (I)
  - Bauweise: Erdgeschoss
  - max. 3 Vollgeschosse zulässig (III)
  - Bauweise: Erdgeschoss und 2 Obergeschosse
- Gabelsberger Gymnasium
  - max. 3 Vollgeschosse zulässig (III)
  - Bauweise: Erdgeschoss und 2 Obergeschosse
- Realschule
  - max. 6 Vollgeschosse zulässig (VI)
  - Bauweise: Erdgeschoss und 5 Obergeschosse

##### 2.2.2 Flächen für Sportanlagen

Zulässig ist die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen für:

- max. 2 Vollgeschosse (II)
- Bauweise: Erdgeschoss und 1 Obergeschoss

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 2.3 Höhe baulicher Anlagen

### 2.3.1 Wandhöhe

- Hallertauer Mittelschule  
Schulgebäude und sonstige bauliche Anlagen für Schulzwecke: max. 14,00 m
- Gabelsberger Gymnasium  
Schulgebäude und sonstige bauliche Anlagen für Schulzwecke: max. 14,00 m
- Realschule  
Schulgebäude und sonstige bauliche Anlagen für Schulzwecke: max. 26,00 m  
Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen: max. 4,00 m

#### Definition:

Die Wandhöhe ist zu messen ab vorhandener Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

## 3 BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb der Gemeinbedarfsflächen wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Gebäude und bauliche Anlagen können entsprechend den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) errichtet werden.

## 4 FIRSTRICHTUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Eine detaillierte Firstrichtung innerhalb des Geltungsbereiches wird nicht festgesetzt.

## 5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)

### 5.1 Gestaltung baulicher Anlagen

#### 5.1.1 Schulgebäude und sonstige bauliche Anlagen für schulische Zwecke:

- Dachform: Satteldach (SD)/ Pultdach (PD)/ Flachdach (FD) - auch höhenversetzt
- Dachneigung: max. 15°
- Dachdeckung: alle harten Deckungen;  
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut;  
Foliendach sowie extensive Dachbegrünung;
- Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m;  
Überdachungen/ Vordächer von Eingangsbereichen/ Anlieferung etc. sind bis zu einer Tiefe von 5,00 m zulässig.
- Dachaufbauten: zulässig nur in Form erforderlicher techn. Anlagen, ansonsten unzulässig;  
Aufgeständerte Modulkonstruktionen für Solarthermie/ Photovoltaik sind unzulässig. Diese Anlagen sind an die Dachneigung anzupassen.

#### 5.1.2 Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen:

- Dachform: Satteldach (SD)/ Pultdach (PD)/ Flachdach (FD) - auch höhenversetzt
- Dachneigung: max. 15°
- Dachdeckung: alle harten Deckungen;  
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut;  
Foliendach sowie extensive Dachbegrünung;
- Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m;
- Dachaufbauten: unzulässig;  
Aufgeständerte Modulkonstruktionen für Solarthermie/ Photovoltaik sind unzulässig. Diese Anlagen sind an die Dachneigung anzupassen.

#### 5.1.3 Alternative Energien

Zur Förderung regenerativer Energienutzungen für Solarthermie oder Photovoltaikanlagen werden Dachanlagen auf den Gebäuden entsprechend der möglichen Grundfläche für zulässig erklärt. Aufgeständerte Modulkonstruktionen sind unzulässig.

### 5.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Gebäude und bauliche Anlagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

Die für die Versorgung der Gebiete notwendigen Nebenanlagen werden auch außerhalb der überbaubaren Flächen für zulässig erklärt.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich auf den im Bebauungsplan zugeordneten Flächen anzuordnen (Parkflächen).

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 5.3 Private Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung der Schul- und Sportflächen hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesene Ein- und Ausfahrten zu erfolgen.

### Hinweis:

Der erforderliche Stellplatznachweis ist abhängig von der tatsächlichen Nutzung und im Zuge der Einzelgenehmigung nachzuweisen.

## 5.4 Abstandsflächen

Hinsichtlich der Abstandsflächen gelten die Bestimmungen des Artikel 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO. Gebäude und bauliche Anlagen können dabei entsprechend den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) errichtet werden.

## 5.5 Einfriedungen

Einfriedungen der Schul- und Sportflächen sind folgendermaßen unzulässig:

Art und Ausführung:	Metallzaun/ Maschendrahtzaun/ lebende Zäune zusätzlich werden Mauern in Form von Naturstein oder Gabionen als Einfriedung für zulässig erklärt;
Zaunhöhe:	max. 2,50 m über vorhandenem Gelände Im Bereich der Sportanlagen auf den Schul- und Sportflächen sind zusätzlich Ballfangzäune bis zu einer Höhe von 6,00 m zulässig.
Sockel:	unzulässig;

Einfriedungen der Gemeinbedarfsflächen zur öffentlichen Verkehrserschließung im Bereich der Parkflächen und Zufahrten im Süden sind unzulässig.

## 5.6 Gestaltung des Geländes

### 5.6.1 Abgrabungen/ Aufschüttungen

Zulässig innerhalb des Geltungsbereiches sind Abgrabungen bis 4,00 m und Aufschüttungen bis maximal 2,00 m. Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen nicht unmittelbar aneinandergrenzen.

### 5.6.2 Stützmauern

Stützmauern in Form technischer Anlagen sind bis zu einer Höhe von maximal 4,00 m über dem vorhandenen Gelände zulässig.

Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.

Stützmauern an den jeweiligen Randbereichen zur freien Landschaft sind unzulässig.

### 5.6.3 Geländeänderungen am Öchselhofer Bach

Geländeänderungen im Süden der Sportanlagen entlang des Öchselhofer Baches in Form von Abgrabungen und Aufschüttungen, sind aus Gründen der Niederschlagswasserbeseitigung unzulässig.

### Hinweis

Die Geländehöhen sind grundsätzlich auf die benachbarten Grundstücksbereiche abzustimmen. Die Geländeänderungen dürfen dabei gemäß § 37 WHG nicht zum Nachteil Dritter ausgeführt werden. Im Zuge der jeweiligen Genehmigungsanträge sind sowohl die vorhandenen als auch geplanten Geländehöhen darzustellen.

Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist das vorhandene Gelände.

## B) GRÜNORDNUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

## 6 VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN, ZUGÄNGE

Auf eine geringst mögliche Befestigung ist zu achten.

Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen ist.

### 6.1 Untergeordnete und gering belastete Verkehrs- und Wegeflächen

Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen.

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 6.2 private Stellflächen innerhalb des Schul- und Sportzentrums**  
Die geplanten Stellplätze südlich der Kreisstraße KEH 31 (Ebrantshäuser Straße) und nördlich der Max-Planck-Straße sind als befestigte Flächen mit Versiegelungsbeschränkung auszuführen, wobei der Durchlässigkeitsgrad der Belagsdecke der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens anzupassen ist. Vorgesehen sind Porenpflaster, Rasenfugenpflaster, Sandfugenpflaster, wassergebundene Decken und vergleichbare Beläge.
- 7 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**  
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und nicht anderweitig für den Schul- und Sportbetrieb genutzten Freiflächen innerhalb des Planungsbereiches sind als Pflanzflächen auszubilden. Diese sind entweder als Rasen- oder Wiesenflächen zu gestalten bzw. flächig mit Bodendeckern und/oder Stauden zu bepflanzen und gegebenenfalls mit Gehölzen zu überstellen. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten und Aufenthaltsbereiche zulässig.
- 8 SCHUTZ / ERHALT BESTEHENDER GEHÖLZE UND ERHALT / ENTWICKLUNG VON NATURNAHEN VEGETATIONSBESTÄNDEN**
- 8.1 Schutz Gehölzbestand**  
Bestehender und zu erhaltender Gehölzbestand (Einzelbäume und flächige Bestände) ist vor und während der Baumaßnahmen vor Schädigungen zu schützen. Grundlage hierfür bildet die DIN 18920 in der jeweils neuesten Fassung. Die Bestimmungen der RAS-LP4 sowie der ZTV-Baumpflege sind zu beachten. Als bestehend und zu erhalten festgesetzte Einzelbäume sind nachzupflanzen, falls diese ausfallen. Die Neupflanzungen müssen ihrer Qualität den Artenlisten gem. Punkt 12 sowie in ihrer Ordnung dem zu ersetzenden Gehölz entsprechen.
- 8.2 Erhalt und Entwicklung der Vegetationsstrukturen am Öchslhofer Bach**  
Zur Förderung der Vegetation auf den feuchten/nassen Standorten am Öchslhofer Bach werden die Flächen zwischen südlichem Weg und Gewässerverlauf einschürig im Herbst gemäht. Das Mahdgut ist zu entfernen. Düngungen und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht gestattet.
- 9 PFLANZMASSNAHMEN**
- 9.1 Pflanzung von Einzelbäumen im Bereich der Stellplätze**  
Die Überstellung der Pflanzflächen zur Stellplatzbegrünung erfolgt entsprechend den festgesetzten Standorten mit Gehölzen 1. Ordnung gemäß der Artenliste 11.1 in den festgesetzten Mindestqualitäten. Auf das Straßenraumprofil ist dabei zu achten.
- 9.2 Pflanzung von Einzelbäumen innerhalb des Schulgeländes**  
Die Überstellung der Pflanzflächen im Zugangsbereich zum Gabelsberger Gymnasiums sowie im geplanten Pausenhof und Zugangsbereich der Realschule erfolgt entsprechend den festgesetzten Standorten mit Gehölzen 2. Ordnung gemäß der Artenliste 12.2 in den festgesetzten Mindestqualitäten.
- 9.3 Sonstige Stellplatzbegrünung**  
Übrige Pflanzflächen im Bereich der Stellplätze sind entweder als Rasen- oder Wiesenflächen zu gestalten bzw. flächig mit Bodendeckern und/oder Stauden entsprechend Artenliste 12.4 zu bepflanzen.
- 9.4 Strauchpflanzungen zur Randeingrünung**  
In den Pflanzflächen entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze sind zusätzlich zu den bereits bestehenden Gehölzbeständen lockere Strauchpflanzungen entsprechend Artenliste 12.3 in den festgesetzten Mindestqualitäten vorzusehen.
- 10 PFLANZ-/ SAAT-/ PFLEGEARBEITEN**
- 10.1 Pflanz- und Saatarbeiten**  
Die Bepflanzung der Freiflächen ist entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen, wobei im Bereich der Pflanzflächen ein Oberbodenauftrag von mindestens 0,40 m, im Bereich von Rasen- und Wiesenflächen von mindestens 0,15 m zu erfolgen hat. Pflanz- und Saatarbeiten werden in der, nach ihrer Fertigstellung folgenden Pflanzperiode fachmännisch ausgeführt.
- 10.2 Pflege der Gehölzpflanzungen**  
Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und artgerecht zu entwickeln sind.

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 11 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH

Die erforderlichen Kompensationsflächen werden teilweise innerhalb des Geltungsbereiches und teilweise außerhalb (südlich des Öchslhofer Baches) bereitgestellt.

### Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches

Die Bereitstellung eines Anteils erfolgt auf den nördlich des Schulgeländes liegenden Freiflächen, auf den Flurstücken mit der Nummer 852 (Teilfläche), 849 (Teilfläche), 846, 844 (Teilfläche), 843 (Teilfläche), 842 (Teilfläche), 841, 839 (Teilfläche), 825/2 (Teilfläche) und 825 (Teilfläche) jeweils Gemarkung Mainburg. Es sind folgende Maßnahmen geplant:

- Entwicklung eines artenreichen Grünlandbestandes durch Pflegemahd
- Pflanzung eines Streuobstbestandes
- Pflanzung von Einzelbäumen
- Pflanzung einer Baum-/ Strauchhecke

Details zur Flächenermittlung und Maßnahmenbeschreibung können der Begründung zum BBP/GOP entnommen werden.

### Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches

Die Bereitstellung dieses Anteils erfolgt auf dem südlich des Öchslhofer Baches (auf Höhe des Sportgeländes) liegenden Flurstücken mit der Nr. 995 (Teilfläche), 995/7 (Teilfläche), 995/6 (Teilfläche) und 995/2 (Teilfläche), Gemarkung Mainburg. Es sind folgende Maßnahmen geplant:

- Entwicklung eines artenreichen Grünlandbestandes durch Pflegemahd
- Pflanzung von Einzelbäumen
- Entwicklung eines krautreichen Saumstreifens im Bereich einer bestehenden Hecke

Details zur Flächenermittlung und Maßnahmenbeschreibung können der Begründung zum BBP/GOP entnommen werden.

## 12 ARTENLISTEN

Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen autochthonen Pflanzmaterials, soweit verfügbar, zu achten. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig.

### 12.1 Gehölze 1. Ordnung

Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 18-20, mit Straßenraumprofil

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

und vergleichbare Arten.

### 12.2 Gehölze 2. Ordnung

Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 14-16, mit Straßenraumprofil,

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche

und vergleichbare Arten.

### 12.3 Sträucher

vStr, mind. 4 Triebe, 60-100

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Wildrosen und Beerensträucher	in Arten

und vergleichbare Arten.

### 12.4 Bodendecker

mTb

Alchemilla mollis	Frauenmantel
Brunnera macrophylla	Kaukasus-Vergissmeinnicht
Epimedium versicolor	Elfenblume
Hedera helix (in Sorten)	Efeu
Hypericum (in Sorten)	Johanniskraut
Geranium (in Sorten)	Storchschnabel
Glechoma herderacea	Gundermann
Luzula sylvatica	Wald-Hainsimse
Vinca minor	Kleines Immergrün

und vergleichbare Arten.

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## C) SCHALLSCHUTZ

Zur Nachtzeit (werktags 22 bis 6 Uhr; sonn-/feiertags 22 bis 7 Uhr) dürfen auf den Parkplätzen P4 und P5 keine Fahrbewegungen stattfinden. Gegebenenfalls ist dies durch geeignete organisatorische oder technische Maßnahmen sicherzustellen.

Der Parkplatz P6 und die Sportanlagen nördlich der Schulgebäude sind ausschließlich für schulische Zwecke zu nutzen. Dies ist durch organisatorische oder technische Maßnahmen sicher zu stellen. Zur Nachtzeit (22.00 Uhr – 6.00 Uhr) dürfen auf der Parkfläche P 6 keine Fahrbewegungen stattfinden.

# TEXTLICHE HINWEISE

## 1 FREIFLÄCHENGESTALTUNG

In den Einzelgenehmigungsverfahren kann durch die Bauaufsichtsbehörde nach §1 Abs. 2 BauVorIV die Erstellung eines detaillierten Freiflächengestaltungsplanes durch einen qualifizierten Fachplaner angeordnet werden, um eine ausreichende, den Standortverhältnissen entsprechende Eingrünung der Baulichkeiten zu gewährleisten und eine Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen sicherzustellen.

## 2 BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (max. 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Oberbodenlager sind oberflächlich mit Gründüngung anzusäen. Maßnahmen zur Verhinderung von Samenflug und aufkommenden Unkräutern (z.B. Ackerkratzdistel) sind z.B. durch Köpfmähd vor dem Abblühen zu treffen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

## 3 DACHBEGRÜNUNG

Leicht geneigte Dächer sowie Flachdächer sollten extensiv begrünt werden.

## 4 LEUCHTMITTEL

Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (natriumbedampfte Lampen, LED, o. ä) wird angeraten.

## 5 NACHBARSCHAFTSRECHT

Zu angrenzenden benachbarten Flächen sind nachfolgende Abstände entsprechend AGBGB einzuhalten:

- 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe
- 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe

## 6 DENKMALSCHUTZ

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Landshut bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG sind zu beachten.

## 7 GRUNDWASSERSCHUTZ

Sofern Grundwasser ansteht sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG sind zu beachten. Werden wassergefährdende Stoffe verwendet so ist dies anzuzeigen.

## 8 BEBAUUNG IM BEREICH VON HOCHSPANNUNGSFREILEITUNGEN

Bebauungen, die im Bereich der 110-KV-Hochspannungsfreileitung zu liegen kommen, bzw. an deren Schutzzonen grenzen, sind dem Leitungsträger (hier: DB Energie GmbH) zur Prüfung bzw. Abstimmung vorzulegen.

# PLANLICHE FESTSETZUNGEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblattes zum Bebauungsplan/Grünordnungsplan

## Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

---

### Flächen für den Gemeinbedarf

 Schule; Bestand / Planung

 Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen; Bestand / Planung

### Flächen für Sportanlagen

 Sportplatz; Bestand

## Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

---

**I** max. 1 Vollgeschoss zulässig

**II** max. 2 Vollgeschosse zulässig

**III** max. 3 Vollgeschosse zulässig

**VI** max. 6 Vollgeschosse zulässig

## Baugrenzen - Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

---



**Baugrenze:** Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt

Eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie für Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist zulässig.

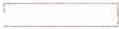
## Verkehrsflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

---

 öffentliche Straßenverkehrsfläche; überörtlich - KEH 31; Bestand / Planung

 öffentliche Straßenverkehrsfläche; örtlich; Bestand

 private Straßenverkehrsfläche; Bestand / Planung

 öffentlicher Geh-/Radweg; Bestand / Planung

 privater Geh-/ Radweg / befestigte Fläche; Bestand / Planung

 Wirtschaftsweg; Bestand / Planung

 Feuerwehrzufahrt; Bestand / Planung

 Straßenbegrenzungslinie

 Einfahrt/Ausfahrt

 private Parkflächen; Bestand / Planung (P1 - P6)

## Flächen für Versorgungseinrichtungen und Abwasserbeseitigung (§9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

---



110kV-Freileitung mit Schutzstreifen (je 21m), Bestand oberirdisch



Einrichtungen für die Abwasserbeseitigung (RRB)  
Regenrückhaltebecken in offener Bauweise; Bestand / Planung

## Grünflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

	Grünfläche innerhalb Schulgelände; Bestand / Planung
	Grünfläche innerhalb Sportgelände; Bestand / Planung
	Straßenbegleitgrün; Bestand / Planung
	Spielplatz; Planung

## Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

(§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

	Feucht-/Nasswiese; Bestand; vgl. Ziffer 8.2
	Stillgewässer, Bestand
	Einzelbaum; Bestand - zu entfernen
	Einzelbaum; Bestand - zu erhalten
	Einzelbaum; Planung
	Gehölzgruppen/Hecken (Baum-/Strauchpflanzung); Bestand; zu entfernen
	Gehölzgruppen/Hecken (Baum-/Strauchpflanzung); Bestand; zu erhalten
	Gehölzgruppen/Hecken (Baum-/Strauchpflanzung); Planung
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen); vgl. Ziffer 11

Geplante Ausgleichsmaßnahmen:

	Pflanzung Obstgehölz
	Pflanzung Einzelbaum (1. Ordnung)
	Pflanzung Baum-/Strauchhecke
	Entwicklung artenreiches Extensivgrünland

## Sonstige Planzeichen

	Einfriedung; Bestand
F	Fahrradstellplätze

## PLANLICHE HINWEISE

	amtlich kartierter Biotop mit Nummer
844	Flurstücksgrenze; Flurnummer
	Böschung; Bestand / Planung
	Gebäude; Bestand
	Gebäude; Planung

