

## SATZUNG

des Bebauungsplanes mit Grünordnung  
„Riederau – Sportplatz mit Schießhalle“  
des Marktes Dießen am Ammersee  
Seiboldstraße, Flurnummern 540/2, 546/3, 540, 539/1

### Satzungspräambel

Der Markt Dießen am Ammersee erlässt gemäß den §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 der Bayerischen Gemeindeverordnung (BayBO) folgenden Bebauungsplan als Satzung:

### **A. Textliche Festsetzungen:**

#### **1. Art der Nutzung**

Das Planungsgebiet wird als Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Nutzung für Sport- und Spielanlagen festgesetzt.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Größe der max. überbaubaren Grundflächen GR und die Zahl der Vollgeschoße durch Einschrieb im Bebauungsplan festgesetzt.

#### **3. Bauweise und Baugrenzen**

Es wird offene Bauweise festgesetzt. Für die Lage der Gebäude werden Bauräume durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO durch Planzeichen und max. zulässige Länge und Breite definiert.

#### **4. Bauhöhen**

4.1. Für die Gebäude werden die max. Wandhöhen (WH) im Sinne des Art. 6 Abs. 4, Satz 2 BayBO als Maß von Oberkante Fußboden (OF) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand durch Einschrieb in den Bebauungsplan festgesetzt.

4.2. Höhenlage der Gebäude

4.3. Die jeweilige max. Höhe der Oberkante des Fußbodens (OF) im Erdgeschoss wird als Höhe über NN durch Einschrieb im Bebauungsplan festgesetzt.

#### **5. Nebengebäude**

Nebengebäude sind max. eingeschossig und mit einer max. Wandhöhe von 3,50 m als Nebenanlagen ausschließlich innerhalb der Baufenster sowie der dafür ausgewiesenen Räume zulässig.

## **6. Erschließung**

### **6.1. Straßen**

Erschließungsstraßen sind in Asphalt zulässig.

### **6.2. Flächen für ruhenden Verkehr**

Stellplätze sind als offene Stellplätze nur innerhalb der eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Sie sind wasserdurchlässig auszuführen.

### **6.3. Wege**

Belagsflächen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung unabdingbar sind. Sie sind soweit möglich wasserdurchlässig herzustellen.

Breiten:

Zu Turnhalle bzw. Schützenheim: 3 m

- Erschließung zu den Parkplätzen: 2 – 2,5 m
- Verbindung zwischen den Gebäuden: 2 – 2,5 m

## **7. Ver- und Entsorgungsleitungen**

Ver- und Entsorgungsleitungen der technischen Infrastruktur sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

## **8. Aufschüttungen / Abgrabungen**

- 8.1. Das natürliche Gelände ist soweit wie möglich zu erhalten und Abgrabungen grundsätzlich zu vermeiden.
- 8.2. Bodeneingriffe aller Art bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.
- 8.3. Aufschüttungen und Abgrabungen als Gebäudeanschluss sind ausgehend vom natürlichen Gelände gemäß vorzulegender Höhenlinienplanung bis zu jeweils 0,5 m zulässig.
- 8.4. Im Bereich Außenschießplatz ist ein Sicherungswall entsprechend den Vorschriften für Schießplätze im Außenbereich zulässig.

## **9. Immissionsschutz**

- 9.1. Zum Schutz der Nachbarschaft vor unzulässigen und vermeidbaren Geräuschimmissionen wird die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros hils consult gmbh „15068\_bpl\_spl\_gu01\_v1“ vom 26.10.2015 und die darin vorausgesetzte Betriebsbeschreibung zum Bestandteil des Bebauungsplans.
- 9.2. Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der 18. BimSchV zu beachten.

## **10. Örtliche Bauvorschriften gem. Art. 81 BayBO**

- 10.1. Fassaden- und Wandgestaltung:  
Nicht zulässig sind keramische Fliesen, glasierte Materialien oder sonstige glänzende Baustoffe sowie glänzende und reflektierende Anstriche.
- 10.2. Dachformen
  - 10.2.1. Die Dächer der Gebäude und Nebenanlagen sind grundsätzlich als Flachdächer auszuformulieren.
  - 10.2.2. Die Dächer der Gebäude und Nebenanlagen sind grundsätzlich extensiv zu begrünen.
  - 10.2.3. Ausnahmsweise sind im Baufeld SO 1.1 zur Erweiterung des Bestandes geneigte Satteldächer mit Pfannendeckung zulässig.
- 10.3. Einfriedungen
  - 10.3.1. Einfriedungen sind grundsätzlich als offene Zäune bis zu einer Höhe von 2,0 m und / oder als geschnittene Laubhecken zulässig.
  - 10.3.2. Ausgenommen hiervon sind Ballfangzäune, Schutzeinrichtungen etc. die für die Sicherheit und Funktionstüchtigkeit der Sportanlagen notwendig sind.
  - 10.3.3. Durchgehende Zaunsockel sind ausgeschlossen. Zäune sind im Sockelbereich mit 10 cm Luftraum auszuführen.

## **11. Grünordnung**

- 11.1. Flächen für Wald und Gehölze
  - 11.1.1. Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern – Standortheimischer Auwald  
Standortgerechter Erhalt des bestehenden Waldes.

#### 11.1.2. Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen – W: Aufforstung

Standortgerechte Aufforstung mit angegebenen Baumarten laut Pflanzliste.

Die Mindestpflanzqualität der Bäume beträgt zum Zeitpunkt der Pflanzung 16-18 cm Stammumfang.

Pflanzliste standortheimischer Auwald:

Deutscher Name	Botanischer Name
Berg- Ahorn	<i>Acer Pseudoplatanus</i>
Feld- Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus Excelsior</i>
Grau-Erle	<i>Alnus Incana</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>

#### 11.1.3. Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen – WS: Waldsaum und Feldheckengehölze

Standortgerechte Aufforstung mit angegebenen Pflanzarten laut Pflanzliste.

Pflanzliste Waldsaum:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Echter Seidelbast	<i>Daphne mezereum</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gemeine Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Gemeiner Efeu	<i>Hedera helix</i>
Gemeines Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>

#### 11.1.4. Sukzessionsflächen

Die Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.

#### 11.1.5. Hecken- und Gehölzbestand

Der zu erhaltende Gehölzbestand ist vor und während der Baumaßnahmen zu schützen. Er ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Für ausgefallenen Grünbestand sind äquivalente Ersatzpflanzungen durchzuführen.

#### 11.1.6. Baumpflanzungen

An den Flächen für ruhenden Verkehr sind nach Bebauungsplan lockere Baumreihen aus einheimischen Laubbaumarten (II. Wuchsklasse, STU 18-20 cm) zwischen bzw. hinter den Parkbuchten zu pflanzen.

Artenliste Bäume II. Ordnung – STU 20-25 cm:

- *Acer campestre* – Feld-Ahorn
- *Carpinus betulus* – Hainbuche

Prunus avium – Vogel-Kirsche

## 11.2. Grünflächen

### 11.2.1. Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen – FW: Feuchtwiesen und Mulden

Mahd ist einschürig durchzuführen, Mahdzeitpunkt ist: 20.09. – 10.10.

Die Mahd wird mit einem Balkenmäher durchgeführt. Das Schnittgut verbleibt nach der Mahd bis zur Antrocknung auf den Flächen und ist nach 2 bis 7 Tagen zu entfernen.

Die Flächen werden nicht gedüngt.

Es werden leichte Mulden geschaffen, welche teilweise periodisch wasserführend sein sollen.

### 11.2.2. Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen – Ge: extensives Grünland

Mahd ist zweischürig durchzuführen, Mahdzeitpunkte sind: 15.06. – 30.06. und 15.09. - 30.09.

Die Mahd wird mit einem Balkenmäher durchgeführt. Das Schnittgut verbleibt nach der Mahd bis zur Antrocknung auf den Flächen und ist nach 2 bis 7 Tagen zu entfernen.

Die Flächen werden nicht gedüngt.

### 11.2.3. Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern – Struktureiche Gräben

Mahd ist zweischürig auszuführen soweit möglich, Mahdzeitpunkte sind: 15.06. – 30.06. und 15.09. - 30.09 falls nicht überflutet, ansonsten wenn der Graben wieder vollkommen trocken ist.

Die Mahd wird mit einem Balkenmäher durchgeführt. Das Schnittgut verbleibt nach der Mahd bis zur Antrocknung auf den Flächen und ist nach 2 bis 7 Tagen zu entfernen.

Die Flächen werden nicht gedüngt.

Vorhandene Gehölze sind zu erhalten, jedoch muss die Gewässersohle von Gehölzen insoweit entfernt werden, dass die Funktionsfähigkeit als Entwässerungsgraben erhalten bleibt.

### 11.2.4. Sport- und Intensivrasen

Notwendige Pflegemaßnahmen incl. Düngung zum Erhalt der Funktionsfähigkeit sind zulässig.

## B. Textliche Hinweise für Sporthallen und Sporträume / Schießhalle

- 1 Sporthallen und Sporträume müssen den Anforderungen an den Schulsport, Wettkampfsport, Vereinssport, Breiten- und Freizeitsport entsprechen (DIN 18032-1:2003-09).
  - 1.1 Für die Maße der Sporthallen und Sporträume im Einzelnen gilt die DIN 18032-1:2003-09, Tabelle 1.
  - 1.2 Für das Raumprogramm der Nebenräume zu Sporthallen und Sporträumen gilt die DIN 18032-1:2003-09, Tabelle 2.
- 2 Die gesetzlichen Regelungen (sicherheitstechnische und bauliche Regelungen DSB für Schießhallen und Bogenplätze) sind einzuhalten.

- 3 Räume müssen barrierefrei zugänglich und für Behinderte nutzbar sein (Art. 48, Abs. 2 BayBO i.V. mit DIN 18040-1, Nr. 7.3 der Liste der Technischen Baubestimmungen).
- 4 Im Rahmen eines vorausschauenden Schallschutzes ist unnötiges Laufen lassen von Fahrzeugmotoren und Autoradios auf den Parkplatzgeländen zu vermeiden.

## C. Festsetzungen durch Planzeichen

GR	maximale Grundfläche gem. Ziff. 2. der Textlichen Festsetzungen
I	Erdgeschoss als Vollgeschoss
I+U	Erdgeschoss und Untergeschoss als Vollgeschosse
I+D	Erdgeschoss als Vollgeschoss, Dachgeschoss kein Vollgeschoss
· _ _ · _ _ ·	Baulinie
_ _ _ _ _	Nebenanlagen gem. Ziff. 5 der Textlichen Festsetzungen
WH	maximale Wandhöhe gem. Ziff. 4.1 der Textlichen Festsetzungen
OF	max. Höhe der Oberkante Fußboden im Erdgeschoß gem. Ziff. 4.3. der Textlichen Festsetzungen
GD	Flachdach extensiv begrünt
SD	Satteldach, max. Dachneigung 20°
	Masslinie mit Maßangabe in Meter

*weitere Planzeichen z.B. Grünordnung/ siehe Plan*

## D. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

*siehe Plan*

## E. Hinweise durch Planzeichen

*siehe Plan*