

A) Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1. Art der Nutzung

1.1 Öffentliche Grünfläche

der Errichtung von öffentlichen Grünflächen - Sportanlagen nach § 9 Abs. 1 Ziffer 15 BauBG vorbehalten.
Zulässig sind Sportplätze, Tennisanlagen, Schützenheim mit Schießständen (teilweise unterirdisch) Vereinsheime für die einzelnen Sportvereine, Gerätehäuschen.

1.2 Gemeinbedarfsfläche

Fläche für Mehrzweckhalle mit Parkplatz, Schule und Kindergarten

1.3 Grenzen unterschiedlicher Nutzung

1.4 Bodendenkmal

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Als Maß der baulichen Nutzung ist festgelegt:

GR Grundfläche (Hauptgebäude) z.B. 481 m²

GRn Grundfläche (Nebenanlagen)

Sportanlage "C" - 5.860m²

Stockbahn - 800m²

Tennis - 2.380m²

Schießstand - 610m²

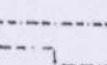
Rasenspielfeld - 7.200m²

WH max. Wandhöhe z.B. 3,40 m



Baugrenze

2.2 Für Schützenheim und Schule ist jeweils eine Betriebswohnung zulässig.

2.3  Baukörper unterirdisch (Schießstand)

3. Öffentliche Verkehrsflächen

3.1  Fahrbahn

3.2  Rad-/Fußweg

3.3  Straßenbegrenzungslinie

3.4  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

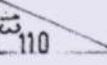
3.5  PKW-Stellplatz als Senkrechtparker für Parkplätze:
wasserdurchlässige Pflasterbeläge mit Rasenfugen, Rasensteinen

Die Anzahl der erforderlichen PKW-Stellplätze errechnet sich nach den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf in der IMBek. für den Vollzug der Art. 62 und 63 (jetzt 52 und 53) BayBo vom 12.02.1978 (MABL. S. 181)

Bei der Ermittlung der erforderlichen Stellplatzzahl für den Sportbereich ist eine Wechselbelegung von 60 % zu berücksichtigen (Überschlägige Bedarfsermittlung siehe Begründung zum Bebauungsplan).

Zusätzlich notwendig werdende Stellplätze für den Schulbetrieb sind gesondert in diesem Bereich unterzubringen.

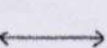
Die zahlenmäßig erforderlichen PKW-Stellplätze müssen innerhalb des Plangebietes untergebracht werden, jedoch außerhalb der zu bepflanzenden Flächen.

3.6  Sichtdreieck mit der Angabe der Schenkellänge, z.B. 110 / 13 m

Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung oder Ablagerung von Gegenständen oder Bepflanzungen über 0,8 m Höhe, gemessen von der Straßenoberkante des jeweiligen Fahrbahnrandes der übergeordneten Straße, nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind einzelstehende, hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume, der Astansatz darf 2,5 m Höhe nicht unterschreiten. Durch die einzelstehenden Bäume darf keine Wandwirkung entstehen.

3.7  Straßenbegleitgrün

4. Äußere Gestaltung

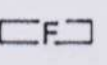
4.1  Vorgeschriebene Firstrichtung

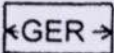
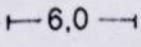
4.2 Dachform
Im Planungsgebiet sind flache und geneigte Dächer gleichermaßen zulässig. Die höchstzulässige Dachneigung für geneigte Dächer wird mit 35° festgesetzt.

Dacheindeckung:

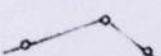
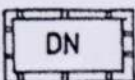
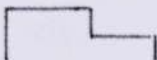
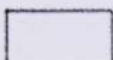
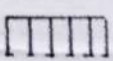
Dachziegel oder Dachsteine in ziegelrotem bis rotbraunem Farbton, Profilblech, begrüntes Flachdach.

4.3 Bewegliche Abfallbehälter sind auf überdachten Abstellplätzen unterzubringen. Diese sind mit Laubgehölzen nach Grünordnung einzupflanzen. Die Standplätze sind außerhalb der festgesetzten Grünflächen anzuordnen.

4.4  Fahrradabstellplätze
den einzelnen Sportstätten zugeordnet, für mind. 50 Fahrräder

- 4.5  Gerätehäuser
- Grundfläche: max. 50,00 m²
Wandhöhe: max. 2,30 m
Dacheindeckung: Ziegel oder ähnlich wirkendes Material
- 4.6 Anlagen zur Energiegewinnung:
Auf Dächern und Fassaden sind als Ausnahme andere Materialien zulässig, soweit die Anlagen zur Nutzung der Sonnen-Energie dienen. Die Anordnung der Kollektorelemente und dergleichen ist gestalterisch in das Gesamtkonzept des Gebäudes einzubeziehen.
- 4.7 Die Oberkante EG-Fußboden des Schützenheimes darf nicht mehr als 80 cm höher liegen als die Erschließungsstraße "Grasser Straße".
- 4.8 M Müllsammelplatz
5. **Grünflächen**
- 5.1  Spielplatz Ausstattung nach DIN 18034 mind. 50m² für -6 Jahre
- 5.2  Höhenkote
Bodenauftrag zur gestalterischen Einbindung der Wettkampfsportanlage.
- 5.3  **Gehölzbestand**
Gehölzpflanzung, vorhanden und zu erhalten
-  Baum, vorhanden und zu erhalten
- 5.4 **Pflanzung von Bäumen und Sträuchern**
Die durch Planzeichen festgesetzten Gehölze sind zu pflegen und vor Beschädigung zu schützen
- 5.4.1 Für die Bepflanzung sind standortheimische Gehölze entsprechend ihren standortspezifischen Ansprüchen zu verwenden
-  Einzelbaum, zu pflanzen
-  Schutz- und Deckpflanzung (Bäume und Sträucher), zu pflanzen
- 5.4.1.1. Im Parkplatzbereich sind großkronige Bäume zu verwenden, um eine größtmögliche Beschattung zu erreichen.
- 5.4.1.2. Entlang der Römerstraße sind standortheimische Obstbaumhochstämme zu pflanzen
- 5.4.2 **Mindestpflanzgrößen**
Alle Gehölze müssen der Güteklasse A des Bundes deutscher Baumschulen entsprechen
- Großkronige Bäume: 3xv STU 18-20
Kleinkronige Bäume: 3xv STU 16-18
Stammbüsche: 3xv, 150-200
Heister 2xv, 60-100
Sträucher: 2xv, 60-100
- 5.5.3 **Pflanzabstände**
Flächige Aufpflanzung mit Bäumen und Sträuchern. Pflanzabstand 2,5x2,5m
Pflanzung als Gruppenpflanzung, bzw. Schemapflanzung
Je 400m² bepflanzte Fläche mindestens 1 Baum.
Bei Gruppenpflanzungen sollte der Regelabstand zwischen den Bäumen untereinander bei kleinkronigen Bäumen 5-7m, bei großkronigen Bäumen ca. 8-10m betragen.
In die Strauchpflanzungen sind mindestens 10% Heister zu mischen.
- 5.6 **Einfriedungen**
Als Einfriedungen sind zulässig:
- 5.6.1 Ballfanggitter an den Stirnseiten von:
- Rasenspielfeld (4m)
- 5.6.2 Ballfanggitter im Bereich der Kampfbahn entlang der St 2078 (6m)
- 5.6.3 Umlaufende Barriere um die gesamte Sportanlage an der Außenkante der Laufbahnen (1,2m)
- 5.7 Werbung ist im Bereich der umlaufenden Bande der Sportanlage, sowie im Bereich der Ballfanggitter (Maximalhöhe 2m) gestattet.
- 5.8  Maßzahl in m, hier 6,0 m
6. **Emissionsschutz / Immissionsschutz**
- 6.1 Die Flutlichtanlage ist dem Stand der Technik entsprechend zu errichten und zu betreiben. Es ist insbesondere darauf zu achten, daß die Beleuchtung nur auf die gewünschten Flächen beschränkt bleibt. Die direkte Einsicht auf die Lichtquelle von benachbarten Wohnungen und Straßen aus ist durch geeignete Lichtpunkthöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden usw. zu vermeiden.

B) Hinweise

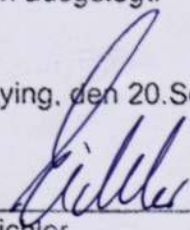
1.  Grundstücksgrenze
2. 499 Flurnummer, z.B. 499
3. G Gehweg
4. Vor Bezug, auch Teilbezug der Sportanlage, ist der Anschluß an die Wasserversorgung des Wasserversorgungsverbandes Helfendorf vorzunehmen.
5. Zum Baugenehmigungsantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan entsprechend der Planvorgabe zur Grünordnung vorzulegen.
6. Die Verwendung von alternativen Energiegewinnungsanlagen wird befürwortet.
7.  Bodendenkmal
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Bauvorhabens zutage kommen unterliegen der Meldepflicht nach Artikel 8 Denkmalschutzgesetz und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntzugeben
8. Von den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen sind gelegentlich Immissionen von Lärm, Geruch und Staub im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung zu erwarten. Diese sind von den Benutzern des Sportgeländes hinzunehmen.
9. Die in der Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung der Fa. Müller BBM (Bericht Nr. 39 986/4 vom 15.03.1999) enthaltenen organisatorischen Maßnahmen sind in den jeweiligen Einzelbaugenehmigungsverfahren zu beachten und umzusetzen.
10. Baumpflanzungen werden mit der Gashochdruckleitung abgestimmt.
11. Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verboten.
12.  Vorhandene Baukörper
13.  Vorhandene Tennisplätze
14.  Vorhandene Stockbahn
15.  Vorhandene Parkplätze

C. Verfahrensvermerke

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) auf die Dauer eines Monats vom 04. Mai 1999 bis 04. Juni 1999 im Rathaus der Gemeinde Aying öffentlich ausgelegt.



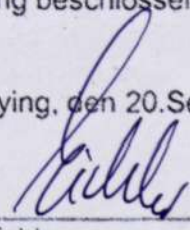
Aying, den 20. September 1999


Eichler
Erster Bürgermeister

2. Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan i.d.F. vom 14. September 1999 nach § 10 BauGB am 14. September 1999 als Satzung beschlossen.



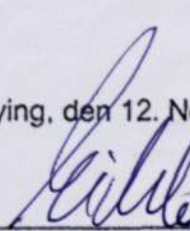
Aying, den 20. September 1999


Eichler
Erster Bürgermeister

3. Der Bebauungsplan wurde am 11. November 1999 bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Absatz 3 BauGB rechtskräftig. Er kann ab sofort auf Dauer im Rathaus der Gemeinde Aying, Kirchgasse 4, 85 653 Aying eingesehen werden.



Aying, den 12. November 1999


Eichler
Erster Bürgermeister

BL 2/99 V. M. M. 99

GEMEINDE AYING

**BEBAUUNGSPLAN /
GRÜNORDNUNGSPLAN**

NR. 8

GROSSHELFENDORF, SPORTGELÄNDE
ERSTELLT AUF DER GRUNDLAGE -
VERMESSUNGSPLAN BÜRO SCHERER UND KURZ,
HOHENBRUNN

FÜR DIE FLURNUMMERN: 491, 493, 499, 505 und 505/1

UND TEILFLÄCHEN AUS: 399, 418, 418/1, 498, 572

M = 1 : 1000

PLANFERTIGER.



BÜRO PROF. K. KAGERER
W. GRÜBER / A. ANDERER / K. PAULI
LANDSCHAFTSARCHITECTEN GMBH
Oskar-Messter-Str. 15, 85737 Ismaning
Tel: 089.996556-0, Fax 089.96 38 01

Gemeinde Aying



Eichler
Bürgermeister

ERSTELLT: 25.11.98

ENTWURF

GEÄNDERT 18.12.98
09.02.99
08.06.99
14.09.99

DIE GEMEINDE AYING ERLÄSST AUFGRUND § 2, ABS. 1, § 9 UND 10 BAUGESETZBUCH BauGB -
ART. 91 DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG - BayBO -, DES ART. 23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR
DEN FREISTAAT BAYERN - GO - UND DER VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER
GRUNDSTÜCKE - BauNVO - DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS S A T Z U N G