Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 19 - "Kinderbetreuungseinrichtung am Kleewinkel"

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV)
4. Bayerische Bauordnung (BayBO)
5. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

in der jeweilig gültigen Fassung.

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
gemäß § 9 BauGB

1. Maß der baulichen Nutzung

GR	Grundfläche
II	Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
PD/FD	Satteldach/Flachdach
0-15	Dachneigung

2. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

o offene Bauweise

3. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf

K Zweckbestimmung Kindertagesstätte

Flächen für Sport- und Spielanlagen

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

F/R Zweckbestimmung Fuß- und Radweg

5. Grünflächen

öffentliche Grünfläche
Der derzeitige Zustand ist durch geeignete Pflegemaßnahmen dauerhaft zu erhalten. 1-2-malige Mahd mit Abtransport des Mähgutes und Verzicht auf Düngung. Eine Pflege durch Beweidung erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Jegliche anderweitige (Freizeit-) Nutzung der Flächen ist auszuschließen.

6. Flächen für die Wasserwirtschaft

RRB Versickerungsfläche

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
siehe textliche Festsetzungen 3.3

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Fläche in der bedingtes Nutzungsrecht herrscht, siehe textliche Festsetzung 6. Bedingtes Nutzungsrecht

9. Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

bestehende Ausgleichsfläche (Bebauungsplan Reitwiese)

Biotop (nachrichtliche Übernahme)

Bäume und Sträucher anzupflanzen
dreireihig verloren gegangene Gehölzbestände (140m²) kompensieren

Grundstücksgrenzen, Gebäude, Nebengebäude mit Flur- und Hausnummern und Höhenlinien

Leitungskabel, unterirdisch

FM-F/rg Fernmeldefreileitung, abzubauen

Geländemulde zur Ableitung von wild abfließendem Oberflächenwasser

II. Textliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung

1.1 Grundfläche GR
In der Fläche für den Gemeinbedarf wird eine Grundfläche von maximal 1.500 m² festgesetzt.

1.2 Zahl der Vollgeschosse
In der Fläche für den Gemeinbedarf werden als Höchstmaß zwei Vollgeschosse zugelassen

1.3 Dachneigung
In der Fläche für den Gemeinbedarf wird die Dachneigung bei Flachdächern und flachgeneigten Pultdächern mit 0-15 Grad festgesetzt.

1.4 Höhenlage von Gebäuden
In der Fläche für den Gemeinbedarf wird die Höhenlage der Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses auf 421,60 m ü. NN festgesetzt.

2. Stellplätze

Im Geltungsbereich sind mindestens 30 Stellplätze für Personal und Eltern nachzuweisen.

3. Grünordnung

3.1 Öffentliche Grünflächen
Für die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen sind ausschließlich gebietsheimische, standortgerechte Laubgehölze, entsprechend der als Bestandteil des Bebauungsplans geltender Pflanzliste, zu verwenden. Nadel- und Ziergehölze dürfen nicht gepflanzt werden.

3.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Gehölzbestätigungen und Baufeldräumung müssen zwischen Oktober und Februar außerhalb der Vogelschutzzeit (März bis September) erfolgen.

3.3 Ausgleichsflächen
Die Ausgleichsflächen von 4.492 m² werden innerhalb des Bebauungsplangebietes nachgewiesen.

Gestaltungsbeschreibung:

Nr	Gemarkung	Flur Nr.	Fläche	best. Nutzung	Entwicklungsziel
A1	Hepberg	290/4	645 m² (Teilfläche)	artenarmes Extensivgrün-land	Dreireihige Strauchbaumpflanzung mit offener Wiesenmulde zum nördlichen Rand
A2	Hepberg	290/4	771 m² (Teilfläche)	artenarmes Extensivgrünland	artenarmes Extensivgrünland
A3	Hepberg	290/4	3076 m² (Teilfläche)	artenarmes Extensivgrün-land	artenarmes Extensivgrünland

Pflegemaßnahmen:
- Dauerhafter Erhalt der Ausgleichsflächen als Kompensationflächen
- Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen
- Dauerhafter Erhalt des derzeitigen Zustandes durch geeignete Pflegemaßnahmen (1-2 mahlige Mahd mit Abtransport des Mähgutes und Verzicht auf Düngung oder Beweidung, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde)

4. Immissionsschutz

Aufgrund der räumlichen Nähe zum Standortübungsplatz Ingolstadt-Hepberg (siehe Hinweis 4, Standortübungsplatz Ingolstadt-Hepberg) ist auch mit nächtlichen Lärmereignissen zu rechnen, weshalb ein Betrieb der Kinderbetreuungseinrichtung zur Nachtzeit (22.00-06.00 Uhr) nicht zulässig ist.

Nachweis nach DIN 4109:2016-07 zum Schallschutz im Hochbau
Schutzbedürftige Räume sind grundsätzlich nach Süden zu orientieren. Bei schutzbedürftigen Räumen sind (nach Stand der Technik) Vorkehrungen zum Schallschutz auf Grundlage der DIN 4109:2016-07 zu treffen. Die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109:2016-07 ist mit dem Bauantrag durch geeignete Nachweise zu belegen.
Der geforderte Schallschutznachweis nach DIN 4109:2016-07 ist auf den angemessenen Schutz gegen die Immissionen aus dem ansässigen Standortübungsplatz abzustellen.

In Bezug auf den Lärm durch die Pumptrackanlage ergeben sich keine Anforderungen.

5. Abgrabungen und Aufschüttungen

5.1 Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m über die natürliche Geländehöhe zulässig.

5.2 Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 2,5 m unter der natürlichen Geländehöhe zulässig.

5.2 Stützmauern
Auf dem Grundstück sind Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 2,5 m zulässig. An den Grundstücksgrenzen sind keine Stützmauern zulässig.

6. Bedingtes Nutzungsrecht (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Der Betrieb einer Kinderbetreuungseinrichtung innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche, ist erst nach dem Herstellen einer geschlossenen Einfriedung der Freianlagen mit einer Höhe von mindestens 1,00 m zulässig.

III. Hinweise

1. Grünordnung

1.1 Planzenarten
Die Artenauswahl für die öffentlichen und privaten Grünflächen hat nach folgender Aufstellung zu erfolgen:
Pflanzqualität: Bäume Hochstamm 3xv mDb. Stammumfang 18-20 cm
Sträucher Sträucher vStr min. 4 TR. Höhe 60-100 cm

Bäume:	Acer campestre	Feldahorn
	Acer platanoides	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Juglans regia	Walnuss
	Malus sylvestris	Wildapfel, auch Sorten möglich
	Prunus avium	Vogelkirsche, auch Sorten möglich
	Pyrus communis	Wildbirne, auch Sorten möglich
	Quercus robur	Stieleiche
	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
	Sorbus torminalis	Elsbeere
	Tilia cordata	Winter-Linde
	Ulmus minor	Feld-Ulme
Sträucher:	Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne
	Cornus mas	Kornelkirsche
	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	Corylus avellena	Haselnuss
	Crataegus monogyna	Eingriffiger Kreuzdorn
	Prunus spinosa	Gemeiner Schlehdorn
	Rosa canina	Hundsrose
	Rosa rubiginosa	Schottische Heckenrose
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Als geschnitte Hecken können auch verwendet werden:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche

2. Grundwasserschutz/ Niederschlagswasserbeseitigung

Das von den Dachflächen anfallende unverschmutzte Regenwasser ist vor Ort zu versickern. Es dürfen keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser sind die "Anforderungen der Verordnung über d. erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung-NWFreiV), die hierzu eingeführten technischen Regeln (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser, TRENGW) und das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, in der jeweils gültigen Form) zu beachten. Ist die NWFrei-V nicht anwendbar, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist so rechtzeitig beim Landratsamt zu beantragen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann. Bei der Planung sind das Merkblatt ATV-DVWK-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und das DWA-A 138 zu berücksichtigen. Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen, ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
Anfallendes Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird in straßenbegleitende Mulden geleitet und dort versickert.
Die Errichtung von unterirdischen Versickerungsanlagen nach den anerkannten Regeln der Technik (DWA-A 138, DWA-M 152, etc.) ist dort geplant, wo eine breitflächige und/oder Muldenversickerung technisch nicht möglich ist und gleichzeitig die Boden- und Grundwasserverhältnisse dies zulassen.

3. Bodendenkmäler
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7,1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

4. Standortübungsplatz Ingolstadt-Hepberg
In direkter räumlicher Nähe befindet sich der Standortübungsplatz Ingolstadt-Hepberg. Die Immissionen durch den Betrieb des Übungsplatzes (Lärm und Erschütterungen) sind zu dulden.

Verfahrensvermerke

a) Der Gemeinderat von Hepberg hat in der Sitzung vom 04.07.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebaungs- und Grünordnungsplans Nr. 19 "Kinderbetreuungseinrichtung am Kleewinkel" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.07.2019 hat in der Zeit vom 05.08.2019 bis 09.09.2019 stattgefunden.

c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.07.2019 hat in der Zeit vom 05.08.2019 bis 09.09.2019 stattgefunden.

d) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.04.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.08.2020 bis 08.09.2020 beteiligt.

e) Der Entwurf der des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.04.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.08.2020 bis 25.09.2020 öffentlich ausgelegt.

f) Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Fassung vom 29.10.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.11.2020 bis 14.12.2020 erneut öffentlich ausgelegt.

g) Zum überarbeiteten Entwurf des Bebaaungsplanes gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Fassung vom 29.10.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 in der Zeit vom 23.11.2020 bis 24.12.2020 erneut beteiligt.

h) Die Gemeinde Hepberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 14.01.2021 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.01.2021 zur Satzung beschlossen.

Hepberg, den 25.01.21
Lindner, 1. Bürgermeister (Siegel)

i) Ausgefertigt

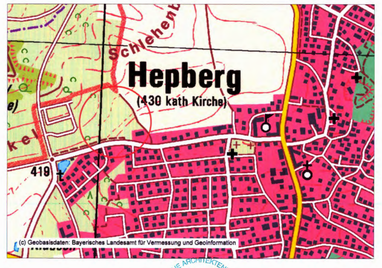
Hepberg, den 25.01.21
Lindner, 1. Bürgermeister (Siegel)

j) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 25.01.21 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Hepberg, den 25.01.21
Lindner, 1. Bürgermeister (Siegel)

Gemeinde Hepberg
Landkreis Eichstätt

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 19 -
"Kinderbetreuungseinrichtung am Kleewinkel"



Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitektur GmbH
Parkstraße 10 - 85051 Ingolstadt
Tel.: 0841 96541-0 / Fax: 0841 96541-25
E-Mail: info@weinzierl-la.de

WOLFGANG WEINZIERL LANDSCHAFTS-ARCHITEKTEN

bearbeitet:	Rieder, Schindler
gezeichnet:	Schindler
Datum:	04.07.2019, 30.04.2020, 29.10.2020
Satzungs-beschluss:	14.01.2021

L:\A456_BP Kiga Hepberg\Zng\111_B-Plan Satzungsbeschluss UTM.dwg\01_B-Plan