



INNING AM AMMERSEE

Landkreis Starnberg

Bebauungsplan Inning Nr. 2

" Sportpark am Schorn "

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

28:04.2023

Architekt

AIP GmbH, Peter M. Gradl, Dipl.-Ing. Architekt BAB
Thomas Dahmen, M.Eng. Dipl.-Ing. FH Architekt,
Gartenstraße 13, 82266 Inning

Bebauungsplan Inning Nr. 2 „Sportgebiet an der Schornstraße“

Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

SO – Sondergebiet Sport

Zulässig sind nur Sportanlagen und Bauten für den zugehörigen Gemeinbedarf.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. GR – Grundfläche, z. B. 950 qm

Die zulässige überbaubare Grundfläche innerhalb der Baugrenzen kann für Terrassen, Balkone oder Fluchttreppen um 25 % überschritten werden.

2.2 Überschreitungen der GR:

Überschreitungen der GR nach 2.1 sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

2.3 Wandhöhe:

Die festgesetzte Wandhöhe berechnet sich von geplantem Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit OK Dachbelag, bei geneigten Gründächern bis OK Dach-Abdichtung, bei begrünten Flachdächern bis OK Attika.

2.4 Höheneinstellung

Die Rohfußboden-Oberkante EG ist so anzulegen, dass bei Starkregenereignissen das Eindringen von Oberflächenwasser in Erdgeschoß- oder Kellerräume verhindert wird, minimal 25 cm über der Erschließungsstraße, gemessen an den Hauptzugängen.

2.5 Nebenanlagen

Dem Nutzungszweck des Gebiets dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs.1 und 2 BauNVO sind innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ihre Kubatur ist auf 75 cbm und ein Geschoss begrenzt. Die Grundfläche kann für Terrassen und Überdachungen um 25 qm überschritten werden.

3. Abstandsflächen

Für das Sondergebiet Sport wird die Geltung des § 6 der Bayerischen Bauordnung BayBO in der Form der Bekanntmachung der Gemeinde Inning vom 01.02.2021 angeordnet.

4. Bauliche und städtebauliche Gestaltung

4.1 Dachneigungen sind von 0° bis 30 ° festgesetzt. Die Dachform ist frei wählbar zwischen Flachdach, Pult- oder Satteldach.

4.2 Alle Dächer bis 15° sind als Gründächer auszuführen oder energetisch zu nutzen.

4.3 Solarenergieanlagen und Kollektoren können die Dachbegrünung unterbrechen oder ganz ersetzen. Sie sind als geschlossene Rechtecke auszuführen. Abtreppungen und gezackte Ränder sind nicht zugelassen.

- 4.4 Dacheinschnitte, Dachgauben und Dachaufbauten sind nicht zugelassen. Ausgenommen sind technisch erforderliche Aufbauten wie Lüftungsanlagen oder Aufzugsüberfahrten. Dachflächenfenster und Firstbelichtungen sind mit den Solaranlagen abzustimmen.

5. Stellplätze

Stellplätze sind nach der Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Inning i.d.F. vom 28.05.2008 zu ermitteln, zu planen und zu errichten. **Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden und müssen wasserdurchlässige Beläge (wassergebundene Wegedecke, Rasengittersteine oder Rasenpflaster mit 2,5 cm breiter Fuge, Abfluss-Beiwert kleiner oder gleich 0,7) erhalten.**





6. Nebenanlagen

- 6.1 Nebenanlagen zur Aufnahme von Material und Gerätschaften sind den jeweiligen Sportstätten zuzuordnen.
- 6.2 Die eingeschossigen Nebenanlagen sind in Holzbauweise und mit holzverkleideten Fassaden auszuführen.
- 6.3 Für die Dachgestaltung der Nebenanlagen gelten die Festsetzungen der Hauptgebäude, also die Festsetzungen 4.1 – 4.4

7. Sonstige Festsetzungen

- 7.1 Flutlichtmasten zur Beleuchtung der Fußballfelder sind auf eine maximale Höhe von 16 m begrenzt. **Die Lampen sind blendfrei einzurichten.**
- 7.2 Zu jeder Eingabeplanung ist ein aussagekräftiger Entwässerungsplan vorzulegen, der das vorgeschlagene Niederschlagswasserbeseitigungskonzept nachwei.
- 7.3 Für Hauptgebäude und deren Umfeld ist außerdem ein Freiflächengestaltungsplan M 1 : 200 einzureichen, der Angaben zur Geländemodellierung, zu Oberflächen und Bepflanzung enthält.

8. Grünordnung

- 8.1  Baum zu erhalten- Beschreibung siehe Baumkataster
- 8.2  Baum zu pflanzen
Der im Plan dargestellte Standort kann bis zu 3 m verschoben werden
- 8.3  Gehölz zu erhalten
- 8.4  Gehölz zu pflanzen
- 8.5 Die Pflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach der Nutzungsaufnahme des Vereinshauses herzustellen
- 8.6 Ausgefallenen Gehölze sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode artgleich zu ersetzen.
- 8.7 Zu pflanzende Gehölze haben folgende Mindestpflanzgrößen zu erfüllen:

Bäume, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16 – 18 cm
Obstbäume Hochstamm, Stammumfang 14 – 16 cm
Sträucher verpflanzt, Höhe 100 -150 cm

- 8.8 Einfriedungen
Zäune an den Fußballfelder dürfen bis zu 6 m hoch und Zäune an den Tennisfeldern bis zu 4 m hoch sein. Die Zäune dürfen als Stabgitterzäune ausgebildet werden. Zäune als Abgrenzung zur Straße und zu anderen Grundstücken dürfen nur 1,20 m hoch und als Staketen- oder Maschendrahtzaun ausgebildet werden.
- 8.9 Wege und Terrassen sind wasserdurchlässig zu gestalten.
- 8.10 Böschungen sind naturnah auszubilden und zu bepflanzen. Sind bauliche Befestigungen erforderlich, sind diese ebenfalls zu bepflanzen.
- 8.11 Baumschutz
Zu erhaltende Bäume und Gehölze sind vor Baubeginn nach den Richtlinien für Baumschutz und dem Merkblatt des Landratsamtes Starnberg zu schützen.

9. Artenschutz

- 9.1 Beim Abbruch von Gebäuden und bei der Rodung von Gehölzen können besonders streng geschützte Arten wie Vögel oder Fledermäuse betroffen sein. Es ist sicher zu stellen, dass im Rahmen des Bauvorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht berührt werden (z.B. durch ökologische Untersuchungen und eine Umweltbaubegleitung).
- 9.2 Als CEF-Maßnahme sind 16 Stück Nisthilfen für Sperlinge an der Dreifachturnhalle und an dem Schulgebäude im Herbst vor dem Abbruch der Gebäude anzubringen.
- 9.3 Rodungen von Gehölzen dürfen nur in der Zeit vom 1.10 bis zum 28.02. durchgeführt werden. Der Abbruch von Gebäuden muss ebenfalls in Zeiten durchgeführt werden, in denen keine Nutzung durch gebäudebewohnende Vogel- oder Fledermausarten erfolgt. Werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt, so bedarf dies einer Ausnahme durch die Regierung von Oberbayern.
- 9.4 Um den Vogelschlag so gering wie möglich zu halten, ist bei der Gestaltung darauf zu achten, große Glasflächen, gläserne Eckkonstruktionen und verglaste Durch- und Übergänge zu vermeiden oder durch entsprechend deutliche Markierungen sichtbar zu machen. Auf spiegelndes Glas sollte komplett verzichtet werden.
- 9.5 Beleuchtung
Als Leuchtmittel dürfen nur insektenfreundliche Lampen (LED) mit warmem Licht im Bereich von ca. 3000 Cal verwendet werden. Die Lampenkörper müssen geschlossen sein und es dürfen keine Kugelleuchten oder Bodenstrahler verwendet werden. Das Licht im Außenbereich ist nach 22:00 Uhr abzuschalten.

10. Immissionen, Schallschutz

Eine schalltechnische Untersuchung des Planungsgebiets wird Bestandteil des Bebauungsplans und wird, sobald die Festsetzungen für die zulässigen Beurteilungspegel vorliegen, im nächste Verfahrensschritt eingearbeitet. Derzeit wird davon ausgegangen, dass die maßgebenden Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV eingehalten werden.

Hinweise und Empfehlungen durch Text

1. Allgemein

- 1.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Nutzungsaufnahme an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein. Dabei ist die ausreichende Löschwasserversorgung nach dem DVGW - Arbeitsblättern W 331 und W 405 als Grundschutz sicherzustellen.
- 1.2 Das Schmutzwasser ist im Trenn-System über Anlagen abzuleiten, die der DIN 1986 FF entsprechen. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen. Für nicht hauswasserähnliche Abwässer ist eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG zu prüfen. Die Hinweise zur Ortskanalisation und zur Kläranlage sind zu beachten
- 1.3 Auf die Entwässerungssatzung (November 2018) für die Schmutzwasserbeseitigung des AWA, Ammersee Wasser und Abwasserbetriebe gKU wird hingewiesen, wonach kein Niederschlags- Drain- Grund- oder Quellwasser in den Schmutzkanal eingeleitet werden darf.
- 1.4 Gegen auftretendes Schicht- oder Grundwasser ist jedes Bauvorhaben durch geeignete Maßnahmen zu sichern (weiße Wanne) Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn.
- 1.5 Für Bauten im Grundwasser und Bauwasserhaltung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen ist.
- 1.6 Niederschlagswasser, das von Manipulationsflächen abfließt, darf nicht über Sickerschächte, Rigolen oder unbefestigte Flächen in das Grundwasser gelangen oder über einen Regenwasserkanal in ein Oberflächenwasser eingeleitet werden, da es dabei zu einer nachhaltigen Verunreinigung des Gewässers kommen kann.
- 1.7 Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind nach den Gutachten und Konzepten der beauftragten Ingenieur Büros zu planen. Für Dachwasser, Hang-, Schicht- und abfließendes Oberflächenwasser, das nicht oder nur langsam auf dem Grundstück versickern kann, sind Rigolen und Zisternen als Puffer vorzusehen.
- 1.8 Zur Bewässerung von Grünflächen, Bepflanzung und Sportanlagen ist bevorzugt Grauwasser oder gesammeltes Regenwasser zu verwenden.
- 1.9 Infolge von zunehmend häufigeren Starkregenereignissen kann es im Bereich des Bebauungsplans zu Überflutungen kommen. Es sind daher bauliche Maßnahmen zu treffen, um das Eindringen von Oberflächenwasser in Erd- und Kellergeschosse zu verhindern.
- 1.10 Treten bei den Bauarbeiten wider Erwarten Bodendenkmäler oder archäologische Bodenfunde auf, sind diese nach Art. 8 DSchG meldepflichtig und dem Landesamt für Denkmalpflege sowie der unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt bekannt zu machen.
- 1.11 Zur Auffüllung des Geländes ist ausschließlich nicht verunreinigter und natürlicher Bodenaushub ohne Humus zu verwenden, der nachweislich nicht aus Altlastverdachtsflächen stammt. Der belebte Oberboden und kulturfähiger Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder einer ortsnahen Nutzung zuzuführen.

1.12 Artenliste:

Da die Baumaßnahme an die freie Landschaft grenzt wird eine Artenliste festgesetzt:

Bäume 1. Wuchsordnung (20 – 25 m)

Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Betula pendula - Sand-Birke
Juglans regia - Walnuss
Quercus petraea - Trauben-Eiche
Tilia tomentosa - Silber-Linde (K)

Bäume 2. Wuchsordnung (10 – 15 m)

Acer campestre - Feld-Ahorn
Ostrya carpinifolia – Hofenbuche (K)
Prunus avium - Vogel-Kirsche
Pyrus pyraster - Wild-Birne
Sorbus aria - Echte Mehlbeere
Ulmus Lobel - Ulme Lobel (K)

Sträucher:

Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuss
Crataegus monogyna - eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea - Pfaffenhütchen
Frangula alnus - Faulbaum
Ligustrum vulgare - Liguster
Prunus spinosa - Schlehe
Ribes alpinum - Alpen-Johannisbeere
Rosa canina - Hunds-Rose
Salix caprea - Sal-Weide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum opulus - Wasser-Schneeball
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Mit K gekennzeichnete Bäume sind sog, Klimabäume

2. Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsflächen mit 4740 Wertpunkten werden auf dem Ökokonto der Gemeinde Inning, Flur-Nr. 1912/7 TF festgesetzt.

3. Technischer Umweltschutz, Altlasten

Werden bei den Aushubarbeiten auf dem Grundstück Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, darf der Aushub nur unter fachkundiger Begleitung eines einschlägigen Ing. Büros fortgeführt werden. Das Ausmaß der Verunreinigung ist durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen. Die anfallenden Aushubmassen sind als Haufwerke bis max. 250 cbm zwischenzulagern, nach den üblichen Verfahren zu beproben und je nach Belastung zu entsorgen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und der Bericht in 2-facher Ausfertigung dem Landratsamt Starnberg, Fachbereich 41 vorzulegen.

4. Brandschutz

Die Belange der Personenrettung sind entsprechend der vorgeschriebenen Brandschutzgutachten zu planen, auszuführen und in Flucht- und Rettungsplänen festzuhalten. Die als Grundschutz erforderliche Löschwassermenge ist zu ermitteln und zu gewährleisten. Es ist ein Hydranten-Plan zu erstellen.

5. Satzungen

Es gelten folgende Satzungen der Gemeinde Inning, in der Fassung des Satzungsbeschlusses:

Satzung über Einfriedungen,

Garagen- und Stellplatzsatzung,

Abstandsflächensatzung.