

- TEIL II: D) ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN  
E) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN,  
F) TEXTLICHE HINWEISE  
G) ANLAGEN

# BEBAUUNGSPLAN

# „FREIZEITANLAGE ZWISCHEN IBL UND SPORTANLAGEN MIT ERGÄN- ZENDER STELLPLATZANLAGE“ MIT BEGRÜNDUNG



## GEMEINDE LUTZINGEN

LANDKREIS DILLINGEN AN DER DONAU

Vorentwurf zur

frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Neusäß, den

14.11.2022



**Steinbacher** *Consult*  
... invent the future



INGENIEURGESELLSCHAFT STEINBACHER-CONSULT mbH & Co. KG  
RICHARD-WAGNER-STRASSE 6, 86356 NEUSÄSS

**Inhaltsverzeichnis**

<b>D)</b>	<b>ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN .....</b>	<b>4</b>
1.	Inhalt des Bebauungsplanes.....	4
2.	Bestandteile.....	4
<b>E)</b>	<b>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>5</b>
	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>5</b>
1.	Art der baulichen Nutzung .....	5
2.	Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Stellplatzanlage“ .....	5
3.	Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ .....	5
4.	Maß der baulichen Nutzung.....	5
5.	Flächenbefestigung .....	5
6.	Grünordnung .....	6
	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>7</b>
1.	Abstandsflächen .....	7
2.	Aufschüttungen.....	7
3.	Einfriedungen .....	7
4.	Gestaltung der unbebauten Fläche.....	7
5.	Versorgungsanlagen.....	7
6.	In-Kraft-Treten .....	8
<b>F)</b>	<b>TEXTLICHE HINWEISE .....</b>	<b>9</b>
1.	Niederschlagswasser.....	9
2.	Grundwasser .....	10
3.	Immissionsschutz .....	10
4.	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz.....	10
5.	Denkmalschutz .....	11
<b>G)</b>	<b>ANLAGEN .....</b>	<b>12</b>

## **PRÄAMBEL**

Die Gemeinde Lutzingen erlässt aufgrund der § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9, sowie § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) m.W.v. 30.04.2022, Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) sowie des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352) folgenden

### **Bebauungsplan**

#### **„Freizeitanlage zwischen IBL und**

#### **Sportanlagen mit ergänzender Stellplatzanlage“**

#### **als Satzung**

## **D) ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN**

### **1. Inhalt des Bebauungsplanes**

- 1.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, gilt die von der Ingenieurgesellschaft Steinbacher-Consult mbH & Co. KG, Richard-Wagner-Straße 6, 86356 Neusäß ausgearbeitete Planzeichnung vom 14.11.2022, in der Fassung vom 14.11.2022, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

Der Geltungsbereich umfasst die in der Planzeichnung mit der Geltungsbereichsgrenze umschlossenen Fläche der Fl. Nr. 548/1 (Gemarkung Lutzingen) und hat eine Fläche von 2.200 m<sup>2</sup>.

### **2. Bestandteile**

Der Bebauungsplan besteht aus:

Teil I:

- A) Planzeichnung im M 1: 1.000 mit
  - Flächennutzungsplan im M 1: 5.000
  - Luftbild im M 1: 5.000
  - Übersicht im M 1: 25.000
- B) Zeichenerklärung
- C) Verfahrensvermerke

Teil II:

- D) Allgemeine Vorschriften
- E) Textliche Festsetzungen
- F) Textliche Hinweise
- G) Anlagen

Beigefügt:

- H) Begründung
- I) Umweltbericht

## E) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- 1.1 Das Plangebiet wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Flächen für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Freizeitanlage mit Sport- und Erholungsflächen“ festgesetzt.

Allgemein zulässig sind:

- Anlagen und Errichtungen, die dem Nutzungszweck Freizeitanlage dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

#### 2. Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Stellplatzanlage“

Es werden Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Stellplatzanlage“ festgesetzt.

#### 3. Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung „Parkanlage“

Es werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

#### 4. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 BauNVO)

Die maximal zulässige Grundfläche (GR) beträgt 950 m<sup>2</sup>.

#### 5. Flächenbefestigung

Die Oberflächenversiegelung ist im öffentlichen und privaten Bereich auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Versickerungsfreundliche Befestigungsarten wie weitfugige Pflasterbeläge, Schotterrasen, Rasengittersteine oder wassergebundene Beläge sind für Straßen-, Wege-, Stellplatz- und Lagerflächen bevorzugt zu verwenden, soweit dafür keine wasserrechtlichen und funktionalen Bedenken geltend gemacht werden können. Für die Fahrradflächen ist eine Asphaltierung zulässig.

## 6. Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Die Verwendung von giftigen Pflanzenarten im Bereich des gesamten Plangebietes ist unzulässig. Im Baugebiet sind die Pflanzungen des beigefügten Freiflächengestaltungsplanes zu übernehmen. Dieser sieht folgendes vor:

- |                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| Bäume WK I-II:                        | - Hochstamm  |
|                                       | - Stammumfang 18-20 cm   |
|                                       | - 3-4 x verpflanzt, mit durchgehendem Leittrieb  |
| <br>                                  |  |
| Bäume WK II:                          | - Hochstamm Obstbaum   |
|                                       | - Stammumfang 10-12 cm   |
|                                       | - 2(-3) x verpflanzt, mit durchgehendem Leittrieb  |
| <br>                                  |  |
| Strauchpflanzung:                     | - Beerenobst   |
|                                       | - 40-60 cm   |
|                                       | - 2 x verpflanzt, ohne Ballen  |
| <br>                                  |  |
| Strauchpflanzung – Form-schnitthecke: | - Sträucher Laubholz   |
|                                       | - 100-150 cm hoch  |
|                                       | - 2 x verpflanzt, ohne Ballen  |
| <br>                                  |  |
| Strauchpflanzung –                    | - Sträucher Laubholz   |
|                                       | - 20-40 cm hoch  |
| Nieder- und Bode-<br>decke:           | - 2 x verpflanzt, ohne Ballen  |
| <br>                                  |  |
| Rasen:                                | - Rasenansaat DIN 18917  |
|                                       | - RSM 7.1.1 Landschaftsrasen- Standard mit Kräutern, aufgestockt partiell mit Zwiebeln Geophyten |

## **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Bayerischer Bauordnung – BayBO)

### **1. Abstandsflächen**

Bei der Bemessung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

### **2. Aufschüttungen**

Aufschüttungen sind im Sinne des Art. 57 Abs. 1 Nr. 9 BayBO zulässig.

### **3. Einfriedungen**

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Mauern und Gabionen sind unzulässig.

Sockelmauern sind bis 5 cm über der Geländeoberfläche erlaubt.

### **4. Gestaltung der unbebauten Fläche**

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Höhendifferenzen sind durch Böschungen auszugleichen. Bei Bedarf dürfen Stützmauern errichtet werden.

Die Oberkante der Erschließungsstraßen gilt für die anliegenden Grundstücke als festgelegte Geländeoberfläche.

### **5. Versorgungsanlagen**

Oberirdische bauliche Anlagen (Masten und Unterstützungen), die bestimmt sind für Fernsprechleitungen und für Leitungen zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, sind unzulässig.

**6. In-Kraft-Treten**

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Lutzingen, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
**Christian Weber, 1. Bürgermeister**

(Siegel)



## **F) TEXTLICHE HINWEISE**

### **1. Niederschlagswasser**

#### **1.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser**

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von unverschmutztem gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Sofern die Versickerung nicht die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV erfüllen, sind die für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Dillingen an der Donau prüffähige Planunterlagen nach der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren WPBV (3-fach), mit einem Antrag auf Erteilung einer beschränkten wasserrechtlichen Erlaubnis, einzureichen.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

#### **1.2 Verschmutztes Niederschlagswasser**

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

## 2. Grundwasser

Befristete Anschneidungen von Grundwasser im Zusammenhang mit der Ausführung der einzelnen Baumaßnahmen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG. Diese wäre ggf. rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Dillingen an der Donau zu beantragen.

Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Das Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser durch Anlagen, die hierfür bestimmt oder geeignet sind, unterliegt der wasserrechtlichen Erlaubnispflicht (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz; WHG).

## 3. Immissionsschutz

### Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, Milchabholung und Tiertransporte zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen. Diese sind dauerhaft zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen.

## 4. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

- 4.1 Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Dillingen an der Donau einzuschalten, dass alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.
- 4.2 Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/ Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

- 4.3 Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen. Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

## 5. Denkmalschutz

### 5.1 Art. 8 Abs. 1 DSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

### 5.2 Art 8 Abs. 2 DSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## **G) ANLAGEN**