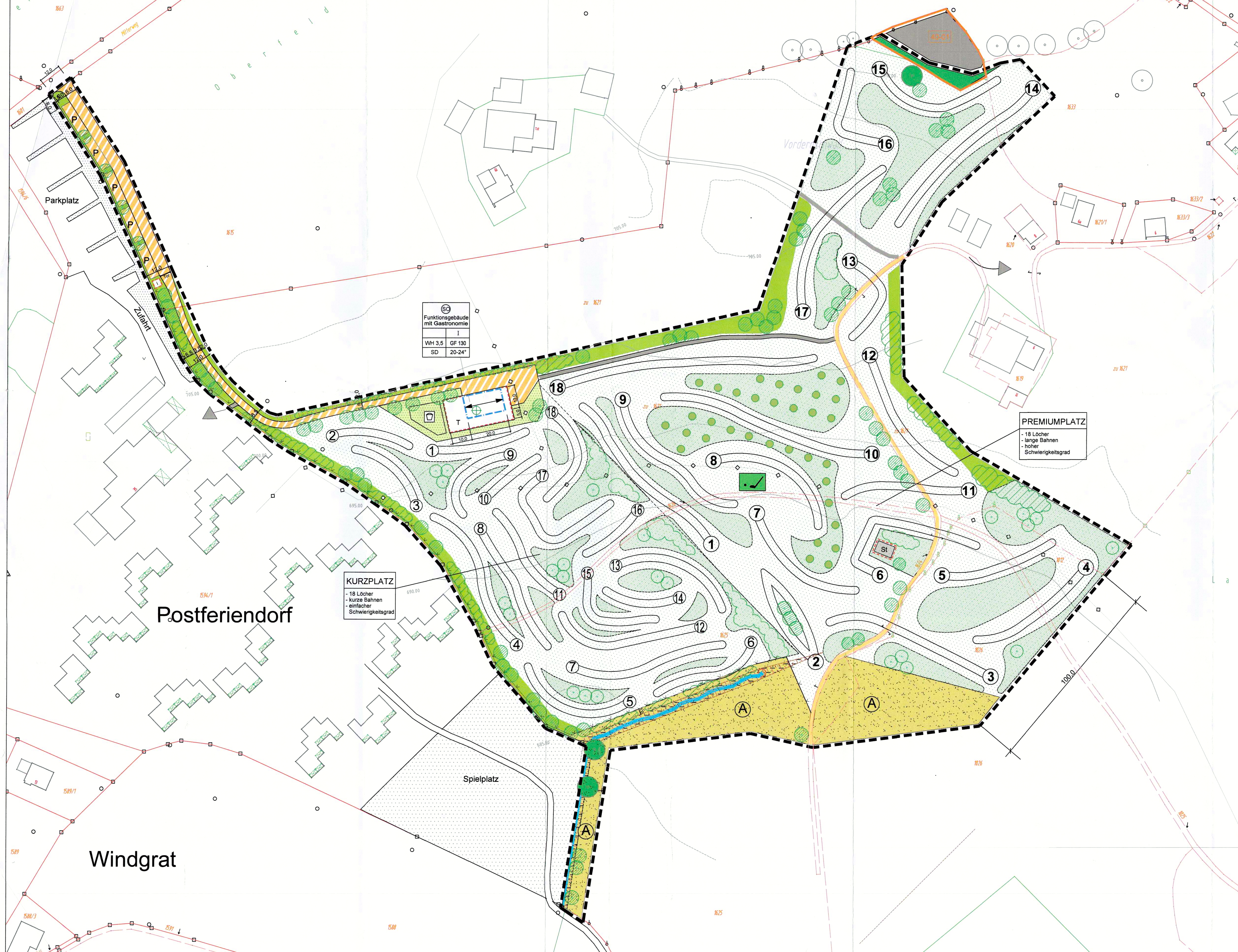




GEMEINDE INZELL SONDERGEBIET FUSSBALLGOLF

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Inzell erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 27.07.2009, der Bauordnungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1996, zuletzt geändert am 27.07.2009, diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan als **S a t z u n g**.

A Festsetzungen durch Planzeichen

- SO Sondergebiet Fußballgolf
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. 1
- WH 3,5 Max. Maß seitliche Wandhöhe, z.B. 3,5 m
- GF 130 Grundfläche, z.B. 130 m²
- SD Satteldach
- 20-24° zulässige Dachneigung
- Firstrichtung
- Baugrenze
- Höhenbezugspunkt 698,0m üNN
- Verkehrsfläche privat
- P Parken
- Landwirtschaftlicher Weg
- Fußweg
- Grünfläche, privat
- mit Zweckbestimmung:
- Fußballgolfanlage
- Grünfläche Funktionsgebäude
- Spielplatz
- Ortsrandeingußung
- Entwässerungsgraben
- Wald
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- A Ausgleichsfläche
- Maßnahmenbeschreibung
- Graben mit Hochstauden und Gehölzen
- seggen- und binsenreiche Nasswiese
- Baum vorh.
- Baum gepl., Pflanzstandort festgesetzt, 2,0 m veränderbar
- Baum gepl., Pflanzstandort nicht festgesetzt
- Strücker, Gehölze gepl., Pflanzstandort festgesetzt
- Strücker, Gehölze gepl., Pflanzstandort nicht festgesetzt
- Wiesen, Hochstauden
- Obstwiese
- Pflanzung von Obstbäumen im Raster von 10,0 m
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung
- T Terrasse
- i Info
- St Stadel
- Maßzahl, z.B. 4,0 m
- Zaun
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Planzeichen für die Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummer (z.B. 269)
- Gebäude vorh.
- Wald außerhalb Geltungsbereich
- Schmutzwasserkanal vorh.
- Höhenschichtlinien
- Böschung
- Biotop der amt. Bayerischen Biotopkartierung mit Nummer
- Spielbahn Kurzplatz in der Lage veränderbar mit Nummer
- Spielbahn Premiumplatz in der Lage veränderbar mit Nummer

B. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- Das Baugebiet wird als Sondergebiet (SO) im Sinne des § 10 der Bauordnungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
- Zulässig sind Nutzungen als Sportanlage, wie Fußballgolf, Beach-Soccer, Boule und als Gaststätte.
- Nutzungen nach § 10 Abs. 3 bis 5 BauNVO sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- Die bebaubare Fläche ist innerhalb des Baufensters festgesetzt mit GRZ, GF, seitlicher Wandhöhe, Zahl der Vollgeschosse.
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind ausgeschlossen.

3. Abstandflächen

- Die Abstandflächen gemäß Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind einzuhalten.

4. Gebäude

4.1 Wandhöhe:

- Die max. seitliche Wandhöhe ist im Baufenster festgesetzt. Erläuterung: Als Wandhöhe gilt das Maß zwischen Höhenbezugspunkt und der Oberkante der Dachhaut (am Schnittpunkt mit der verlängerten Linie der Außenwand) an der Traufseite.

4.2 Gestaltung:

- Das Funktionsgebäude ist in Holzbauweise auszuführen.

5. Einfriedungen

- Einfriedungen sind nur als Wildschutzzäune (Holzpfosten, Metallgewebe) zulässig. Sie sind in die Pflanzung zu integrieren.
- Die Oberkante des Zaunes darf eine Höhe von 1,50 m über Gelände nicht überschreiten. Sockel- und Kantensteine zur Einfassung der Grundstücke sind nicht zulässig (Tierwanderungen, Wurzelschutz). Zwischen OK Gelände und Zaununterkante ist ein Abstand von 0,25 einzuhalten.

6. Regenwasserbehandlung

- Niederschlagswasser von Dächern oder sonstigen unbelasteten Flächen sind breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.
- Aufschüttung, Abgrabung**
- Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 0,4 m und einer Fläche von 250 m² im Bereich der Fußballgolfanlagen zulässig.
- Aufschüttungen und Abgrabungen sind für die Parkplätze, Zufahrt und den Standort des Gebäudes im Rahmen der Bayerischen Bauordnung möglich (max. Aufschüttungs- oder Abgrabungshöhe 2,0 m, Fläche 500 m²).

8. Leitungen

- Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen. Kabelverteilerschränke sind in Gebäude zu integrieren.
- Geplante Leitungen dürfen nicht in Ausgleichsflächen verlegt werden (Eingriff).

9 Grünordnung

- Für alle Pflanzungen werden ausschließlich autochthone Bäume und Sträucher verwendet. Pflanzenlisten und Pflanzqualitäten s. Anhang Begründung.
- Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen, buntblühende Gehölze sowie alle Koniferen sind nicht zulässig.
- Pflanzungen mit der Festsetzung „Ortsrandeingußung“ sind dauerhaft zu erhalten.
- Gliedernde Gehölzpflanzungen innerhalb der Anlage sind veränderlich, so fern dies der Betriebsablauf erfordert.
- Die Bereiche außerhalb der Spielbahnen werden als Rough mit einer 2-3 maligen Mahd pro Jahr, Entfernung des Mähgutes und Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel, ausgebildet.
- Bei den Spielbahnen wird auf Düngung und Pflanzenschutzmittel verzichtet.
- Ausgleichsmaßnahmen**
- Die Ausgleichsmaßnahmen werden innerhalb des Geltungsbereichs auf dem Grundstück Fl. Nr. 1625 umgesetzt.
- Entwicklung und Pflege
- Ökologische Aufwertung Graben: Zur Abschirmung des Grabens (Fußballgolfanlage) wird ein dichter, einseitiger Gehölzgürtel entsprechend Planleit durch Pflanzungen bzw. Einbringen von Stockhölzern (Artenliste s. Anhang Begründung) angelegt. Zusätzlich werden Pufferstreifen mit einer Breite von 3,0 m im Norden und 5,0 m im Süden durch Sukzession als mehrjährige Hochstaudengesellschaft entwickelt. Eine Pflegemahd ist nicht erforderlich.
- Grünlandextensivierung: Die Fläche wird als seggen- und binsenreiche Nasswiese entwickelt (Zielarten s. Begründung).

Zur Pflege wird eine 5-jährige Aushagerungsmahd mit 3 Schnitten pro Jahr (1. Schnitt im Mai zur Abrennung, 2. Schnitt Mitte-Ende Juli 3. Säuberungsschnitt Ende August - Anfang September) mit Abtransport des Mähgutes und Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel durchgeführt. Nach der 5-jährigen Aushagerungsmahd erfolgt eine 1-2 malige Pflegemahd (Herbstmahd) mit Abtransport des Mähgutes und Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel.

Aufgrund des Artenpotentials benachbarter Flächen kann vorerst auf eine Nachsaat (z.B. im Heumethodenverfahren) verzichtet werden. Nach Abschluss der 5-jährigen Aushagerungsmahd wird ein Ostermäh mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt. Sollte sich das gewünschte Entwicklungsziel (Zielarten s. Begründung) nicht einstellen, wird eine Nachsaat mittels Heumethoden-Verfahren durchgeführt. Als Spenderfläche können artenreiche Nasswiesen im benachbarten Randbereich der Fliesen dienen. Die mögliche Spenderfläche wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ausgewählt.

- Die Ausgleichsflächen sind im Grundbuch dinglich zu sichern (Grunddienstbarkeit).
- Die Ausgleichsfläche wird mit Eichenpflocken im Gelände abgemarkt.

C Textliche Hinweise

- Die Spielbahnen sind in ihrer Lage veränderlich und werden innerhalb von 2 Wochen 2-3x gemäht. Die Bereiche außerhalb der Spielbahnen werden als Rough (s. 9.5) ausgebildet. Das Flächenverhältnis von Spielbahnen zu Roughs beträgt ca.
 - Kurzplatz: 50 : 50 %
 - Premiumplatz: 20 : 80 %In Ausnahmefällen sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu 1,5 m zulässig, begrenzt auf 150 m². Diese Flächen richten sich nach der Lage der Spielbahnen. Die Ausnahmen sind möglich auf den Spielbahnen 4, 14 und 16 des Premiumplatzes.
- Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinführung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWfreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) bzw. das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.
- Bei der Aufdeckung von Altlasten, Ablagerungen ist das Landratsamt umgehend zu verständigen.
- Auf die Meldepflicht für Bodendenkmäler nach Art. 8 DSchG wird hingewiesen.
- Sollte es bei der ökologischen Aufwertung des Grabens zu Veränderungen des Abflussgeschehens (z.B. durch Aufweitung, Sohlerrhöhung, Anstau) kommen, so ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

Inzell, den Martin Hofmaier 1. Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss:

Die Gemeinde Inzell hat in der Sitzung vom 18.11.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Aufstellung wurde am 18.11.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Bürgerbeteiligung:

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf der Bebauungsplanänderung hat stattgefunden vom 18.11.2011 bis 18.11.2011.

Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.11.2011 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.11.2011 bis 18.11.2011 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 18.11.2011 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Satzung:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 16.9.2011 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Bekanntmachung:

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 18.11.2011 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Inzell, den 18.11.2011 Martin Hofmaier 1. Bürgermeister

GEMEINDE INZELL BEBAUUNGS-/GRÜNORDNUNGSPLAN "SONDERGEBIET FUSSBALLGOLF"

ENTWURF	DATUM
	18.04.2011
	05.07.2011
	28.07.2011

ANTRAGSTELLER: SOCCERFUN GmbH
AM ALTEN SPORTPLATZ
67246 DIRNSTEIN

planungsbüro steinert
landschafts + ortspannung
greimelstr. 26 83236 übersee tel. 08642/6198
e-mail: info@buero-steinert.de fax 08642/5243

LAGEPLAN M 1:1000

planungsamt Inzell