1. Änderung 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
- Zweckbestimmung Kindertagesstätte
- Flächen für Sport- und Spielanlagen

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

F/R	Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
W	Zweckbestimmung Wirtschaftsweg

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 andererweitige (Freizeit-) Nutzung der Flächen ist auszuschließen.
- Oberbodenmiete bauzeitlich begrenzt

6. Flächen für die Wasserwirtschaft

- Umgrenzung von Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser

7. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen

- Flächen für Aufschüttungen
- Flächen für Abgrabungen

8. 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

9. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Fläche in der bedingtes Nutzungsrecht herrscht, siehe textliche Festsetzung 6. Bedingtes Nutzungsrecht

9. Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Biotop (nachrichtliche Übernahme)
- Bäume und Sträucher anzupflanzen
  dreireihig verloren gegangene Gehölzbestände (154 m²) kompensieren
- Grundstücksgrenzen, Gebäude, Nebengebäude mit Flur- und Hausnummern und Höhenlinien
- Leitungskabel, unterirdisch
- FM-Frtg — Fernmeldefreileitung, abzubauen
- Technik
  Neue Wege, Wall, Versickermulde

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 Puttdächern mit 0-15 Grad festgesetzt.

1.4 Höhenlage von Gebäuden
In der Fläche für den Gemeinbedarf wird die Höhenlage der Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses auf 422,10 m ü. NN festgesetzt.

1.5 Dachart
Gründächer oder Kiesdächer mit Photovoltaikanlage

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
Gehölzbeseitigungen und Baufeldräumung müssen zwischen Oktober und Februar außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis September) erfolgen.

3.3 Ausgleichsflächen
Die benötigenten Ausgleichsflächen für den vorliegenden Bebauungsplan von 8.003 m² werden innerhalb des Bebauungsplangebietes nachgewiesen. Zusätzlich sind Teilbereiche der Ausgleichfläche A1 1. Änderung Reitweise innerhalb des Geltungsbereichs.

Gestaltungsbeschreibung;

Nr	Gemarkung	Flur Nr.	Fläche	best. Nutzung	Entwicklungsziel
A1 Ausgleichsfläche 1. Änderung Reitweise	Hepberg	290/4	10.750 m² (Teilfläche)	artenarmes Extensivgrünland	Dreireihige Strauchbaumpflanzung am Nordrand Wall, Ansaat und erhalt artenarmes Extensivgrünland
A2	Hepberg	290/4	7.024 m² (Teilfläche)	artenarmes Extensivgrünland	Ansaat und erhalt artenarmes Extensivgrünland
A3	Hepberg	290/4	979 m² (Teilfläche)	artenarmes Extensivgrünland	Ansaat und erhalt artenarmes Extensivgrünland

Pflegemaßnahmen:
- Dauerhafter Erhalt der Ausgleichsflächen als Kompensationsflächen
- 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.
Aufschüttungen zum Schutz vor Außenhangwasser (Wall) sind bis zu einer Höhe von 3,10 m über die natürliche Geländehöhe zulässig.

5.2 Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 2,5 m unter der natürlichen Geländehöhe zulässig.
Abgrabungen zum Schutz vor Außenhangwasser sind bis zu einer Höhe von 2,15 m unter der natürlichen Geländehöhe zulässig.

5.3 Stützmauern
Auf dem Grundstück sind Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 2,5 m zulässig. An den Grundstücksgrenzen sind Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 1,0 m 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 avellana	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 gesammeltem Niederschlagswasser sind die "Anforderungen der Verordnung über d. erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung-NWFreiV), die hierzu eingeführten technischen Regeln (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem 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 NWFreiV 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-DVVK-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.

5. Immissionsschutz
Landwirtschaftliche Immissionen
Von den umliegenden landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzten Flächen können selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm -, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Betreibern der Kindertagesstätte sowie den Eltern zu dulden sind.

Verfahrensvermerke

a) Der Gemeinderat von Hepberg hat in der Sitzung vom 15.12.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 19 "Kinderbetreuungseinrichtung am Kleewinkel" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 02.03.2023 hat in der Zeit vom 29.03.2023 bis 30.04.2023 stattgefunden.

c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 02.03.2023 hat in der Zeit vom 28.03.2023 bis 02.05.2023 stattgefunden.

d) Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

e) Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

f) Der überarbeitete Entwurf der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut öffentlich ausgelegt.

g) Zum überarbeiteten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 in der Zeit vom ..... bis ..... erneut beteiligt.

h) Die Gemeinde Hepberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Hepberg, den .....

.....
Lindner, 1. Bürgermeister (Siegel)

i) Ausgefertigt

Hepberg, den .....

.....
Lindner, 1. Bürgermeister (Siegel)

j) Der Satzungsbeschluss zur der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Hepberg, den .....

.....
Lindner, 1. Bürgermeister (Siegel)

Gemeinde Hepberg
Landkreis Eichstätt

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



Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten GmbH
Pestalozzi 13 · 85051 Ingolstadt
Tel.: 0841 9664-0
E-Mail: info@weinzierl-la.de

WOLFGANG WEINZIERL LANDSCHAFTS-ARCHITEKTEN

bearbeitet:	Rieder, Schindler
gezeichnet:	Zach-Mathieu
Datum:	02.03.2023 27.07.2023/06.11.2026
Satzungsbeschluss:	

L:\A456-1_1.Änderung BP KiTa Kleewinkel\Zug101_B-Plan_E_26.dwg/01_B-Plan