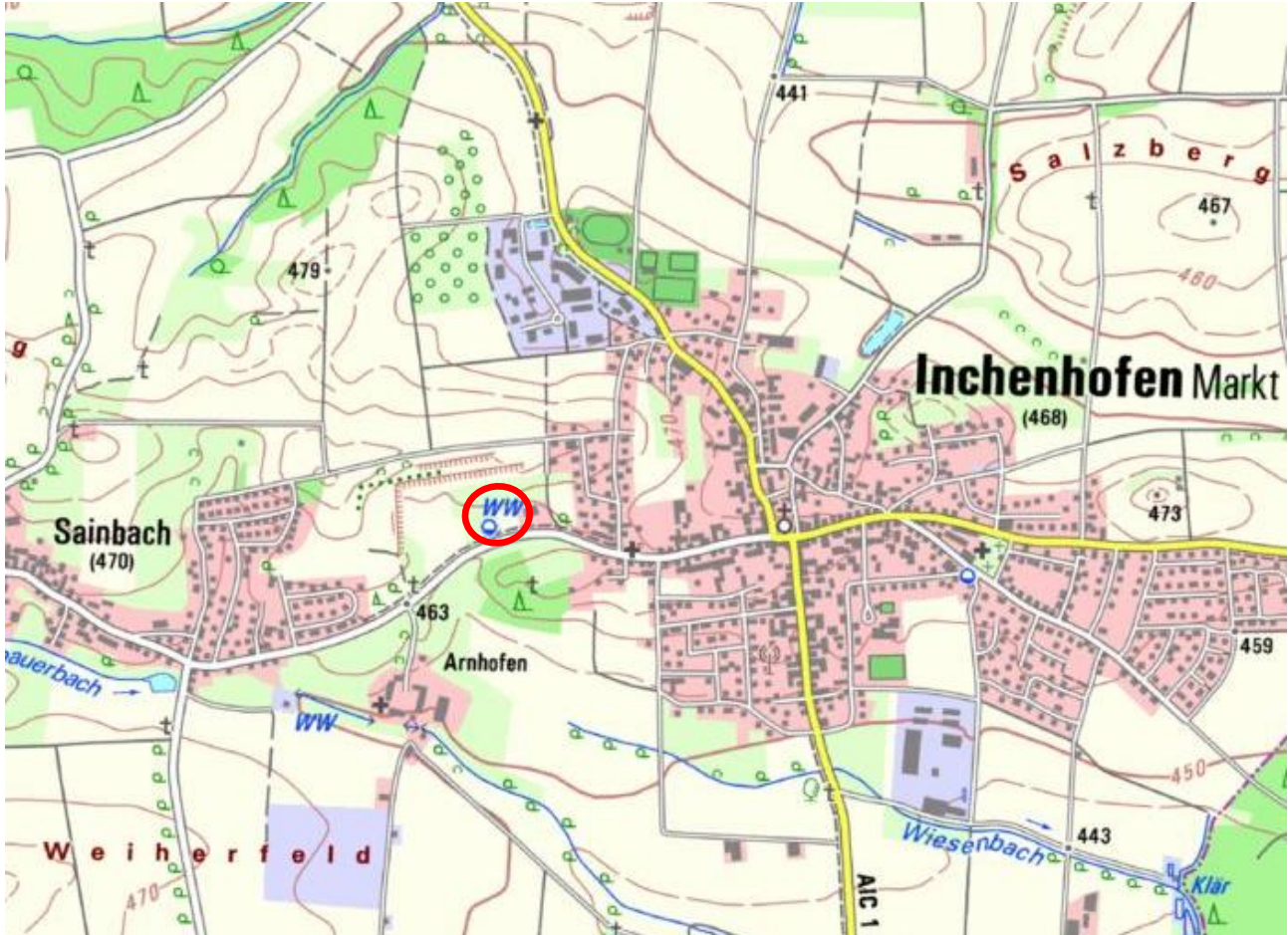




## BEBAUUNGSPLAN SAINBACH NR. 8 „DIRTPARK AM LOCHFELD“

FL.-NR. 461/0 UND 462/0 TF, GMKG. SAINBACH



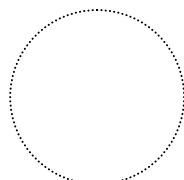
Übersicht maßstabslos (Quelle: Bay. Vermessungsverwaltung)

## PLANZEICHNUNG, SATZUNGSTEXT, BEGRÜNDUNG

FASSUNG VOM 14.03.2023

**brugger** landschaftsarchitekten  
stadtplaner\_ökologen

Deuringerstr. 5a, 86551 Aichach  
Tel. 08251 8768 - 0, Fax -88  
E-Mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de  
www.brugger-landschaftsarchitekten.de



Markt Inchenhofen, den .....

.....  
Anton Schoder, 1. Bürgermeister



## **TEIL B SATZUNGSTEXT**

Der Markt Inchenhofen erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert, des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22), des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO – für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert und des Art. 4 des Bayer. Naturschutzgesetzes - BayNatSchG - vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) folgenden

### **Bebauungsplan Sainbach Nr. 8 "Dirtpark am Lochfeld"**

für die Fl.-Nrn. 461/0 und 462/0 TF, Gmkg. Sainbach

als Satzung.



## 1 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die von

brugger\_landschaftsarchitekten\_stadtplaner\_ökologen  
Deuringerstr. 5 a, 86551 Aichach  
Tel. 08251 8768-0, Fax 08251 8768-88  
E-mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de

ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 14.03.2023, die zusammen mit den im Folgenden aufgeführten Festsetzungen, der Begründung und dem Umweltbericht den Bebauungsplan bildet.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,47 ha.

## 2 FESTSETZUNGEN

### 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flächen werden nach § 9 BauGB – in der geltenden Fassung - als **öffentliche Grünfläche – Dirtpark** festgesetzt.

Die Nutzung ist auf nicht-motorisierte Räder/ Fahrzeuge begrenzt. Motorisierte Räder (oder sonstige motorisierte Gefährte/ Fahrzeuge) sind nicht zulässig.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche ist die Errichtung eines nicht versiegelten Rad-Parcours („Dirtpark“) mit einer max. Grundfläche **GR** für die Trails von **1.000 m<sup>2</sup>** zulässig.

Das bestehende Gebäude (ehem. Wasserpumpenhaus) auf Fl.-Nr. 461 mit einer Grundfläche **GR** von **35 m<sup>2</sup>** bleibt erhalten bzw. wird zu einem Gerätehaus (für die Pflege der Grünfläche) umgebaut. Der Anbau einer untergeordneten Überdachung sowie die Errichtung von Sitzgelegenheiten im Umfeld ist möglich.

Östlich des bestehenden Gebäudes werden **Parkplätze** festgesetzt. Die Zufahrt erfolgt von der Straße im Süden.

### 2.2 Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Die Gehölzstrukturen auf Fl.-Nr. 461 sind zu erhalten. Notwendige Pflegemaßnahmen dürfen durchgeführt werden. Langfristig ist ein Umbau von den derzeit dominierenden Nadelgehölzen in heimische Laubbäume möglich.

Innerhalb der Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist die Errichtung von Sitzgelegenheiten erlaubt.

### 2.3 Geländegestaltung/ Einfriedungen

Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von max. 3 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig. Abgrabungen sind unzulässig.

Bei Bedarf können Schallschutzeinrichtungen (Wand/ Wall) errichtet werden.



Das Anbringen eines Fangzauns/ Fangnetzes ist -sofern erforderlich- zulässig. Die max. Höhe beträgt 2 m über der natürlichen Geländeoberkante. Zur Gewährleistung der Kleintiergängigkeit ist ein Bodenabstand von mind. 15 cm einzuhalten.

## 2.4 Grünordnung

Die nicht befestigten Flächen sind mit zertifiziertem Regio-Saatgut (Unterbayerische Hügel- und Plattenregion (16)) anzusäen. Dabei ist ein Kräuteranteil von mind. 30 % in der Saatgutmischung einzuhalten.

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind nach der Errichtung der Anlage, spätestens bei Beginn der darauffolgenden Vegetationsperiode, durchzuführen. Die zu verwendenden Gehölze und Qualitäten sind nachfolgender Pflanzliste zu entnehmen.

Zu verwenden sind – soweit erhältlich – ausschließlich autochthone Gehölze des Vorkommensgebietes 6.1 „Alpenvorland“ (Bayerisches Landesamt für Umwelt).

Bei der Neupflanzung von Gehölzen, mit einer Endwuchshöhe von mehr als 2 m, ist zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ein Abstand von mindestens 4 m einzuhalten, wenn durch die Pflanzung die wirtschaftliche Bestimmung des Nachbargrundstücks durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt wird. Bei Obstgehölzen ist ein Abstand von 2 m ausreichend.

### Gehölzarten und Qualitäten

#### **(1) Bäume 1. Pflanzklasse**

Mindestqualität: 3 x v., STU 12-14 cm, bzw. Sol. H. 250-300 cm, B. 60-100 cm

|                          |               |
|--------------------------|---------------|
| Acer campestre           | Feld-Ahorn    |
| Acer platanoides         | Spitz-Ahorn   |
| Acer pseudoplatanus      | Berg-Ahorn    |
| Carpinus betulus         | Hainbuche     |
| Fraxinus excelsior       | Gemeine Esche |
| Juglans regia            | Walnuss       |
| Prunus avium             | Vogel-Kirsche |
| Quercus robur            | Stiel-Eiche   |
| Tilia cordata            | Winter-Linde  |
| Tilia platyphyllos       | Sommer-Linde  |
| Obstbäume als Hochstämme |               |
| Klimaangepasste Arten    |               |

#### **(2) Heister**

Mindestqualität: Heister, 2 x v., 150 - 200 cm

|                     |               |
|---------------------|---------------|
| Acer campestre      | Feld-Ahorn    |
| Acer platanoides    | Spitz-Ahorn   |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn    |
| Betula pendula      | Sand-Birke    |
| Carpinus betulus    | Hainbuche     |
| Fagus sylvatica     | Rot-Buche     |
| Fraxinus excelsior  | Gemeine Esche |
| Juglans regia       | Walnuss       |
| Pinus sylvestris    | Wald-Kiefer   |
| Prunus avium        | Vogel-Kirsche |
| Quercus robur       | Stiel-Eiche   |
| Tilia cordata       | Winter-Linde  |



Tilia platyphyllos  
Obstbäume als Hochstämme  
Klimaangepasste Arten

Sommer-Linde

### **(3)Sträucher**

Mindestqualität: v. Str., H 60 - 100 cm

|                    |                         |
|--------------------|-------------------------|
| Cornus mas         | Kornelkirsche           |
| Cornus sanguinea   | Hartriegel              |
| Corylus avellana   | Hasel                   |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen          |
| Ligustrum vulgare  | Liguster                |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche           |
| Prunus spinosa     | Schlehe                 |
| Rhamnus cathartica | Kreuzdorn               |
| Rosa glauca        | Hecht-Rose              |
| Rosa rubiginosa    | Wein-Rose               |
| Sambucus nigra     | Schwarzer Holunder      |
| Sambucus racemosa  | Hirsch-Holunder         |
| Viburnum lantana   | Wolliger Schneeball     |
| Viburnum opulus    | Gewöhnlicher Schneeball |

## **2.5 Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

Die Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsfläche ist in der Begründung / im Umweltbericht erläutert.

## **3 HINWEISE**

### **3.1 Wasserversorgung**

Einer Wasserver- und -entsorgung bedarf es im Plangebiet aufgrund der vorgesehenen Nutzung nicht.

### **3.2 Niederschlagswasser**

Das anfallende Niederschlagswasser wird über den bewachsenen Boden versickert und wie bisher auch vor Ort dem Boden zugeführt.

### **3.3 Denkmalschutz**

Im Gebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Bodendenkmäler, die dennoch bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz).

#### Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich 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.





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.

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271 8157-37, Fax 08271 8157-50, E-Mail: Fabian.Gall@bldf.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde, Landratsamt Aichach-Friedberg, Münchener Straße 9, 86551 Aichach, Tel. 08251 92-0.

### **3.4 Schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten**

Anhaltspunkte für Altlasten liegen bisher nicht vor.

Bestehen dennoch konkrete Anhaltspunkte bezüglich einer schädlichen Bodenveränderung (z.B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder einer Altlast (z.B. künstliche Auffüllungen mit Abfällen) sind diese dem Landratsamt Aichach-Friedberg, Sachgebiet 43, Tel. 08251 92-368 unverzüglich anzuzeigen.

(Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG)

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Aushubarbeiten Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Daher wird empfohlen vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

### **3.5 Betriebs-/ Nutzungszeiten**

Um unzulässige Lärmimmissionen im östlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet zu vermeiden werden folgende Betriebs-/Nutzungszeiten festgelegt:

- Montag bis Samstag von 8.00 – 20.00 Uhr
- An Sonn- und Feiertagen von 9.00 – 13.00 Uhr und von 15.00 – 20.00 Uhr.

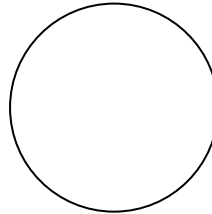


## 4 INKRAFTTRETEN

Die vorstehende Satzung in der Fassung vom ..... tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Inchenhofen, den .....

.....  
Anton Schoder,  
1. Bürgermeister

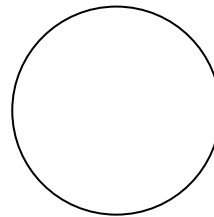




## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Marktgemeinderat Inchenhofen am 03.05.2022 gefasst und am 25.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.10.2022 hat in der Zeit vom 07.11.2022 bis 07.12.2022 stattgefunden (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB).
3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB des vom Marktgemeinderat Inchenhofen am 14.03.2023 gebilligten Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.03.2023 hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
4. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom ..... wurde vom Marktgemeinderat Inchenhofen am ..... gefasst.

Inchenhofen, den .....  
.....  
Anton Schoder,  
1. Bürgermeister



5. Der Beschluss des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

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

Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Inchenhofen, den .....  
.....  
Anton Schoder,  
1. Bürgermeister

