

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB)
 - 1.1  Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung
 -  Anlagen für schulische Zwecke
 -  Anlagen zur Kinderbetreuung
 -  Turnhalle
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 2.1 III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, siehe Nutzungsschablone Ziffer 15.1
 - 2.2 0,7 maximal zulässige Grundflächenzahl: 0,7
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 - 3.1  Baugrenze
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 6.1  private Verkehrs- und Erschließungsfläche einschließlich Stellplätzen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB
 - 6.2  Fläche zur Begründung folgender Wege- und Leitungsrechte: Geh- und Fahrrecht sowie Leitungsrecht (Hausanschlüsse, Sparten) zugunsten der Fl.Nr. 3179/1, Gemarkung Gröbenzell
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - 13.1  zu pflanzender Großbaum H 4xv STU 20 - 25 in privaten Grundstücksflächen
 - 13.2  Baum Bestand, zu erhalten
 - 13.3  private Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen - Gehölze zu erhalten
 - 13.4  private Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 13.5  Gehölze zu entfernen
15. sonstige Planzeichen
 - 15.1  Nutzungsschablone
 1. Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse: III
 2. maximal zulässige Wandhöhe: 13,0 m*
 3. maximal zulässige Grundflächenzahl: 0,7
 * Bezugshöhe ist die Höhenkote 505,0 müNN.
 - 15.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans
 - 15.3  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St)

PLANLICHE HINWEISE

- 16.1  Flurstücksgrenzen und Flurnummern, Quelle: digitale Flurkarte, 2025
- 16.2  Vermaßung
- 16.3  Bestandsgebäude im Umfeld
- 16.4  Höhenlinien laut Geoportal Bayern

PLANLICHE HINWEISE

- 16.5  Gehölze im Umfeld
- 16.6  rechtskräftiger Bebauungsplan Gröbenzell Nr. 7 J vom 11.10.2006
- 16.7  Überhang von Gehölzen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.1 Bebauung
 - 0.1.1 Maß der baulichen Nutzung
 - 0.1.1.1 Im Geltungsbereich ist die Errichtung einer Turnhalle sowie von Gebäuden für Anlagen für schulische Zwecke und Anlagen zur Kinderbetreuung zulässig.
 - 0.1.1.2 Es gelten die Geschosshöhe, die maximal zulässige Wandhöhe sowie die Grundflächenzahl der Nutzungsschablone (siehe Ziffer 15.1).
 - 0.1.1.3 Die maximal zulässige Wandhöhe darf durch technische Dachaufbauten (z. B. Lüftungsanlagen etc.) auf maximal 10 % der Grundfläche und bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m überschritten werden.
 - 0.1.2 Dachform
 - 0.1.2.1 Als Dachformen sind Dächer jeweils mit Dachneigungen von 1 bis 25 Grad Neigung zulässig sowie Tonnendächer. Flachdächer sind nur als Gründächer zulässig.
 - 0.1.2.2 Als Dachdeckung sind Metall- oder Blechdächer in gedeckten Farben sowie Dachbegrünungen zu verwenden. Der Anteil der Flächen mit Dachbegrünung (extensiv oder intensiv) muss mindestens 50 % der Dachflächen betragen.
 - 0.1.2.3 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf den Dachflächen zulässig.
 - 0.1.3 Nebengebäude
 - 0.1.3.1 Nebengebäude (wie z.B. Spielhäuser, Schuppen, Gerätelager) jeweils bis zu 75 m² sind außerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen und außerhalb der Bauräume zulässig.
 - 0.1.4 Einfriedungen
 - 0.1.4.1 Einfriedungen sind mit einer Höhe von maximal 1,3 m zulässig, als beplanter Maschendrahtzaun oder Holzzaun. Gabionen sind als Einfriedung nicht zulässig. Bezugshöhe ist die Oberkante des Geländes. Sockel sind nicht zulässig. Ein Abstand von mind. 0,15 m zur Geländeoberfläche ist einzuhalten (Durchlässigkeit für Kleinsäuger).
 - 0.1.5 Niederschlagswasser
 - 0.1.5.1 Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu sammeln und überwiegend auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt in einen Regenwasserkanal einzuleiten. Versiegelte Flächen sind zu minimieren.
 - 0.1.6 Geländemodellierung
 - 0.1.6.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig. Bezugshöhe ist die Höhenkote 505,0 müNN.
 - 0.1.6.2 Die Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (FOK) darf nicht mehr als max. 1,0 m über dem angrenzenden natürlichen Geländeniveau liegen.
 - 0.1.7 Beläge
 - 0.1.7.1 Sämtliche Stellflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise, bevorzugt als Pflaster mit Rasenfuge oder Schotterterrassen herzustellen.
- 0.2 Grünordnung
 - 0.2.1 Erhalt von Gehölzen: Die gemäß den Bestimmungen dieser Satzung festgesetzte Bepflanzung ist zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust den vorgenannten Festsetzungen entsprechend nachzupflanzen. Sollten als zu erhalten festgesetzte Gehölze durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen verloren gehen, so ist der im Grünordnungsplan festgesetzte Zustand durch Ersatzpflanzung wieder herzustellen. Dabei sind Einzelbäume in der gleichen Baumart in der Qualität Hochstamm 4x verpflanzt, Stammumfang mind. 20-25cm, an derselben Stelle nach zu pflanzen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(Fortsetzung)

- 0.2.2 Für Neu- und Nachpflanzungen sind standortgerechte, weitestgehend heimische Laubgehölze entsprechend der Artenliste für Gehölzpflanzungen unter Ziffer 0.2.3 zu verwenden.
- 0.2.3 Die Artenliste für Gehölzpflanzungen ist Bestandteil der Satzung und liegt der Begründung als Anhang bei.
- 0.2.4 Artenschutz
 - 0.2.4.1 CEF-Maßnahmen: Es sind innerhalb der Gehölze am Nordrand der Fl.Nr.3184, Gemarkung Gröbenzell, drei Nistkästen für höhlenbrütende Vogelarten anzubringen sowie drei Fledermauskästen. Eine Kontrolle und Reinigung der Kästen ist von einem Experten (Tierökologen) über 15 Jahre lang zu gewährleisten. Die notwendigen Baumfällungen bzw. Rodung ist nur im Zeitraum von 1. Oktober bis Ende Februar zulässig. Vor der Rodung sind etwaig vorhandene Höhlen mit einer Folie abzuhängen. Die Durchführung muss von einem Fledermausexperten bzw. der Umweltbaubegleitung begleitet werden. Sofern eine Höhle als Quartier ausgeschlossen werden kann, z. B. wenn es sich nur um einen flachgründigen Astandort handelt oder die Höhle nach oben hin geöffnet ist, ist diese als Winterquartier nicht geeignet und muss nicht abgehängt werden.
 - 0.2.4.2 Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lichtquellen mit warmweißen LED (Farbtemperatur < 2.700 K) zulässig. Diese sind streulichtarm (Lichtwirkung nur nach unten, Abschirmung seitlich und nach oben) und staubdicht (kein Eindringen von Insekten in die Lampen, damit kein Verbrennen oder Verhungern) auszubilden und dürfen zur Vermeidung der Lockwirkung auf Insekten keine UV-Anteile besitzen.

TEXTLICHE HINWEISE

- 0.3.1 Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung
 - 0.3.1.1 Die externen Ausgleichsflächen und -maßnahmen nach § 1a BauGB (Bedarf m²) werden außerhalb des Geltungsbereiches erbracht. Hierfür wird die Fl.Nr., Gemarkung herangezogen. Die Entwicklungsdauer beträgt Jahre.
- 0.3.2 Arbeiten im Umfeld von Ver- und Entsorgungsleitungen
 - 0.3.2.1 Bei Erdarbeiten, sowie Baumpflanzungen ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Leitungen und Erdkabeln einzuhalten.
- 0.3.3 Denkmalschutz

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Sollten bei den Bauarbeiten Bodendenkmäler bzw. Keramik-, Metall-, oder Knochenfunde angetroffen werden, so ist dies umgehend dem Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Art. 8 DSchG Auffinden von Bodendenkmälern

1) 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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

2) 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 freigeibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- 0.3.4 Gehölzrodung
 - 0.3.4.1 Rodungen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeiten von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.
- 0.3.5 Erneuerbare Energien
 - 0.3.5.1 Die Nutzung erneuerbarer Energien wie z. B. Photovoltaik, Sonnenkollektoren, Passivhaus, Erdwärme, etc. wird ausdrücklich begrüßt.
- 0.3.6 Immissionsschutz
 - 0.3.6.1 Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen und Erschütterungen aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind hinzunehmen, auch an Sonn- und Feiertagen.

Präambel
 Die Gemeinde Gröbenzell erlässt auf Grund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), aufgrund der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie nach Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in den jeweils geltenden Fassungen, sowie Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG und § 21 BNatSchG diesen Bebauungsplan Nr. 7 O als Satzung.

Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt alle im Geltungsbereich vorangegangenen rechtskräftigen Bebauungspläne mit allen ihren bisher rechtskräftigen Änderungen. Es werden Teilbereiche des Bebauungsplans Gröbenzell Nr. 7 J vom 11.10.2006 und des Bebauungsplans Gröbenzell Nr. 7 L vom 24.11.2010 jeweils mit 1.170 m² aufgehoben.



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	31.07.2025	Satzungsbeschluss	.....2025
Zustimmung Vorentwurf Auslegungsbeschluss	31.07.2025	Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.	
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	.....2025 -2025	Gröbenzell, den 2025	..... Martin Schäfer 1. Bürgermeister
frühzeitige Fachstellenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)	.....2025 -2025		
Prüfung, Abwägung der Bedenken und Anregungen Billigungsbeschluss Entwurf	.....2025		Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am .....2025 gemäß § 10 Abs. 3 HS2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	.....2025 -2025		
Fachstellenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	.....2025 -2025		
Prüfung, Abwägung der Bedenken und Anregungen	.....2025	Gröbenzell, den 2025	..... Martin Schäfer 1. Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 7 O Neubau Turnhalle und Betreuungsgebäude Rudolf-Steiner-Schule Gröbenzell mit integriertem Grünordnungsplan

VORENTWURF

31.07.2025

M 1 : 1.000

LINKE + KERLING
 STADTPLANER UND LANDSCHAFTSARCHITECTEN BDLA

PapiererstraÙe 16 84034 Landshut
 Telefon 0871 / 273936 email: kerling-linke@t-online.de