

# **B E B A U U N G S P L A N**

## **Sondergebiet Sportzentrum Nammering**

- Aufsteller** : **Gemeinde Fürstenstein**  
**Vilshofener Strasse 9**  
**94 538 Fürstenstein**
- Aufstellungsort** : **Neues Sportzentrum Nammering**  
**Flur Nr.:2549**  
**Gemarkung Nammering**
- Eigentümer** : **TSV Nammering**  
**Fälsching 2a**  
**94 538 Fürstenstein**
- Entwurf** : **Stefan Kufner Dipl. - Ing. FH**  
**Birkenweg 8**  
**94 538 Fürstenstein**
- Ort / Datum** : **Nammering, 10.05.1994**
- Geändert** : **30.01.1995**  
: **11.05.1995**  
:

# Textliche Festsetzungen

## 1. Naturschutz

Für die Sportanlagen, das Vereinsheim und die Parkplätze ist zum Bauantrag ein landschaftspflegerischer Begleitplan zu erstellen, in dem die Ein- und Durchgrünung sowie die Aussenanlagengestaltung dargestellt sind. Dabei ist auf möglichst geringe Oberflächenversiegelung zu achten und die geplanten Bewässerungseinrichtungen sind darzustellen.

## 2. Land- und Forstwirtschaft

Der Pflanzabstand für Gewächse über 2m Höhe muss gegenüber land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken mindestens 4m betragen. Entlang von öffentlichen Wegen verringert sich dieser Abstand auf 3m bzw. 2m für Gewächse bis 2m Höhe.

Bei allen Abgrabungen bzw. Aufschüttungen ist dafür zu sorgen, dass die mittelbar oder unmittelbar angrenzenden Waldflächen weder durch Überrollungen noch durch Unterbinden der Wasserzufuhr beeinträchtigt werden.

Der angrenzende Waldbestand darf nicht durch Aufschüttungen, Überrollungen oder eingeschwenkte Erdmassen beeinträchtigt werden.

Dies gilt für Bau- und Erschliessungsarbeiten gleichermaßen.

Der Böschungsfuss sollte nicht näher als 5m an die Grundstücksgrenze heranrücken.

## 3. Energieversorgung

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VGB 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

Nähere Auskünfte darüber sind bei der OBAG Bezirksstelle Eging am See, Deggendorfer Str. 36, Tel. 08544/1868 erhältlich.

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Strassen- und Verkehrswesen ist zu beachten. Der Beginn aller Baumassnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist der OBAG-Bezirksstelle rechtzeitig zu melden.

## **Begründung und Erläuterung**

zum Bebauungsplan der Gemeinde Fürstenstein Gemeindeteil Nammering

Für das Gebiet :

süd - westlich von Nammering

östlich von Stolzing

süd - östlich von Fälsching

Nammering, den 30.01.1995

Der Aufsteller :

Stefan Kufner  
Birkenweg 8

94538 Fürstenstein

## **1. Allgemeines**

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen in dem bezeichneten Gebiet.

Die Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung von Baugesuchen auch während der Planaufstellung.

Das Verfahren ist in den § 1 bis 13 des BauGB geregelt. Die verbindliche Bauleitplanung befaßt sich lediglich mit Planungsnotwendigkeiten als Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Dieser Bebauungsplan ist so ausgelegt, daß Sportanlagen, die derzeit in Art und Umfang noch nicht übersehbar sind, ohne Änderung dieses Bebauungsplanes, zu einem späteren Zeitpunkt integriert werden können.

## **2. Ziele des Bebauungsplanes**

Der Sportverein TSV Nammering benötigt dringend eine neue Sportanlage, um einen ordnungsgemäßen und sicheren Spielbetrieb weiterführen zu können.

Da der bestehende "Sportplatz" an eine Wohnsiedlung angrenzt, ist ein Umbau der alten Anlage nicht möglich; auch fehlen die dazu nötigen Erweiterungsflächen.

## **3. Baugrundstück**

Das benötigte Baugrundstück ist die Flur 2549.

Dieses Grundstück ist eine unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Fläche, die vom Verein käuflich erworben wird.

Eine Beeinträchtigung für bestehende oder später geplante Wohngebiete liegt nicht vor.

Größere Erdbewegungen sind aufgrund der Topographie des Geländes erforderlich. Die Grundstücke wurden aber bereits aufgenommen und ein Höhenschichtlinienplan angelegt. Im Zuge des angestrebten Massenausgleiches wird die Sportanlage vorerst auf zwei Niveauhöhen angelegt ( der Höhenunterschied beträgt ca. 3,0 m ). Eine Untersuchung des Baugrundes ist nicht nötig.

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, welche unmittelbar an das Grundstück angrenzen (nordwestlicher Bereich des geplanten Sportzentrums) werden mit einem 4 m hohen Maschendrahtzaun abgesichert.

Der Pflanzabstand gegenüber land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken beträgt für Gewächse über 2 m Höhe mindestens 4 Meter.

Entlang von öffentlichen Wegen verringert sich dieser Abstand auf 3 m bzw. 2 m für Gewächse bis 2 m Höhe.

#### **4. Städtebauliche Situation**

Zunächst sollen auf dem Gelände ein Rasenplatz, Sandplatz, ein Vereinsheim und Parkplätze errichtet werden.

Die Gebietsausweisung ist aber so ausgelegt, daß Platz für Erweiterungen vorhanden ist.

#### **5. Vorhandene Festsetzungen**

Rechtsverbindliche städtebauliche Pläne liegen für diese Fluren noch nicht vor.

Ein Flächennutzungsplan ist aber derzeit in Arbeit, wobei die benötigten Grundstücke als Sondergebiet Sport ausgewiesen werden.

#### **6. Erschließung**

Die Zufahrt zur geplanten Sportanlage ist über die bestehende asphaltierte Gemeindestraße, welche zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des land- und forstwirtschaftlichen Verkehrs mit Wartebuchten ausgebaut wird, gewährleistet. Für den Bauablauf ist für die schweren Erdfahrzeuge eine Ausweichstraße geplant, die das geplante Sportgelände mit der südlich gelegenen Gemeindestraße verbindet (über Flur Nr. 2566).

Die Abwasserentsorgung kann über eine zu errichtende Abwasserleitung erfolgen, die in den bestehenden Kanal zur Kläranlage mündet.

Die Wasser- und Stromversorgung wird durch Anbindung an die öffentliche Energieversorgung sichergestellt.

Das Wasser für die Beregnung des Rasenspielfeldes bzw. für die Toilettenspülungen und die Waschmaschine im Sportheim wird über eine eigene Wasserversorgung bereitgestellt. Dabei wird auf dem Grundstück Flur Nr.:2582 eine oberflächlich austretende Quelle gefasst und das Wasser mit Hilfe einer Unterwasserpumpe zu den am Sportheim befindlichen Zisternen gefördert.

Aus einer dieser Zisternen wird das Sportheim (Toilettenspülung und Waschmaschine) mit Brauchwasser versorgt.

Das überschüssige Wasser wird in einer weiteren Zisterne (Fassungsvermögen ca. 50 m<sup>3</sup>) gesammelt.

In dieser Zisterne wird zudem das Regenwasser aus der Dachentwässerung gesammelt und zur Beregnung des Rasenspielfeldes genutzt.

Desweiteren soll die Ableitung der in den Drainagen der Sportplätze gesammelten Sickerwässer über diese Zisterne erfolgen.

Das überschüssige Wasser soll nach wasserrechtlicher Erlaubniss in den nahegelegenen, zur kleinen Ohe führenden Bäch abgeleitet werden.

## **7. Bauwerke/Baukörper**

### **7.1. Sportplätze**

Das geplante Rasenspielfeld ( ca. 105 x 65 m ) und der Hartplatz ( ca. 95 x 60 m ) werden nach den gültigen DIN-Normen und einschlägigen Richtlinien von qualifizierten Firmen erstellt.

### **7.2. Parkplätze und Zufahrtstraßen**

Die Parkplätze an der Ost- und Südseite und die Zufahrtstraße zum Vereinsheim werden in ungebundener Bauweise mit genügender Dicke für den Frostschutz erstellt.

### **7.3. Vereinsheim**

Das Vereinsheim wird nach den anerkannten Regeln der Technik in Massivbauweise erstellt und in das Gelände integriert.

Im Untergeschoß sind alle Versorgungseinrichtungen wie Heizung, Wasser etc. vorgesehen. Zudem soll ein Tischtennis- und Umkleideräume für Tennis u. Tischtennispieler entstehen.

Im Erdgeschoß werden alle Räume für den Fußballsport angeordnet.

2 Umkleidekabinen mit Duschräumen, Toilettenanlagen, Schiedsrichter- Geräte- und Erste-Hilfe-Raum. Zu dem ist ein Fitneßraum geplant.

Das Dachgeschoß soll soweit wie möglich ausgebaut und ebenfalls sportlich genutzt werden.

Die Baukonstruktion bzw. die Bauelemente des Vereinsheimes sind wie folgt vorgesehen:

Massivbau, Gründung als Streifenfundamente mit Stahlbetonbodenplatte, Außenwände mit HLZ 36,5 cm und Kalkputz, unter der Erde in Stahlbeton mit Wärmedämmung und zusätzlicher Abdichtung,

Innenwände HLZ 24 cm mit Kalkputz bzw. Fliesen, Zwischendecke aus Stahlbeton, Dachkonstruktion aus Holz mit Ziegeleindeckung, Bodenbelag in NaBräumen, Geräteraum, Eingangsbereich, Toilettenanlagen und Versammlungsräume mit keramischen Fliesen, Umkleieräume, Tischtennisräume mit PVC- Belag, Fenster aus Holz bzw. Stahl mit Isolierverglasung, Türen aus Holz bzw. Stahl.

Der Abwasser-, Wasser- und Stromanschluß erfolgt durch Verbindungsleitungen an das öffentliche Netz. bzw. durch Eigenversorgung.

## **8. Besondere Ausführungsvorschriften**

### **8.1. Anpflanzungen**

Für die Sportanlagen, das Vereinsheim und die Parkplätze wird zum Bauantrag ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt.

Bevorzugt sind hierbei heimische bodenständige Bäume, wie Hainbuche, Rotbuche, Stielche, Wildkirsche und heimische bodenständige Sträucher, wie Hartriegel, Kornelkirsche Hasel, Schlehe einzusetzen.

### **8.2. Schutz des Oberbodens**

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, daß er jederzeit zur Gartenanlage oder sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann.

Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten mit 3 m Basisbreite und max. 1,50 m Höhe zu lagern.

Die Oberfläche der Mieten sind mit Legumiosenmischung anzusäen.

### **8.3. Giftliste**

Bei zusätzlichen Pflanzungen ist die Giftliste, herausgegeben vom Bayer. Staatsministerium für Jugend, Familie und Gesundheit vom 10.03.1975 im LUMBL Nr. 7/8 vom 27.08.1976, in seiner jeweiligen neuesten Fassung zu beachten.

#### **8.4. Hinweise**

Das Grundstück Flurnummer 2547 darf nur mit Zustimmung des Eigentümers mit Fahrzeugen überfahren und zur Ablagerung von Erdaushub usw. genutzt werden. Etwaige Entschädigungen zahlt der TSV Nammering.

Der angrenzende Waldbestand darf nicht durch Aufschüttungen, Überrollungen oder eingeschwenkte Erdmassen beeinträchtigt werden.

Dies gilt für Bau- und Erschliessungsarbeiten gleichermaßen.

Der Böschungsfuss sollte nicht näher als 5 m an die Grundstücksgrenze heranrücken.

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel ( VGB 4) und die darin angeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten. Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist der OBAG-Bezirksstelle rechtzeitig zu melden.



# Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

Gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung). Die Nummerierung entspricht der Reihenfolge der Planzeichen.

## 1. Art der baulichen Nutzung



Sondergebiete, die der Erholung dienen ( §10, BauNVO )  
Zulässig sind Anlagen, die sportlichen Zweck dienen.  
Rasen- . Hartplatz, Laufbahnen, Tennisplätze, Asphaltstockbahnen, Anlagen zum Kugelstoßen, Speerwerfen usw. sowie Vereinsheim und Umkleidegebäude

## 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Geschossflächenzahl: höchstzulässig  
2.5 0,05 Grundflächenzahl: höchstzulässig  
2.7 II Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze

## 3. Bauweise. Baulinien. Baugrenzen

- 3.1 Offene Bauweise  
3.4 überbaubare Flächen  
Alle Abstandsflächen werden durch Art. 6 und 7 der BayBO geregelt

## 4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf

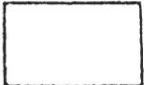



Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen


5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge


5.2.1  Bahnanlagen

6. Verkehrsflächen

6.1  Straßenverkehrsflächen

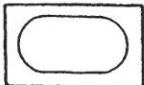
6.3  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
öffentliche Parkflächen

6.4.a  Ein- und Ausfahrtsbereiche


6.4.b  Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

9. Grünflächen

9. öffentliche oder private Grünflächen

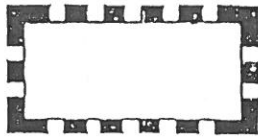
9.1  Zweckbestimmung Sportanlage

13. Planungen, Nutzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

13.2.1  zu pflanzende Bäume und Sträucher

## 15. Sonstige Planzeichen

15.12



Grenzen des Geltungsbereiches des  
Bebauungsplanes

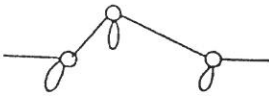
15.13



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
z.B. von Baugebieten, öffentlichen  
Verkehrsflächen, Sportanlagen

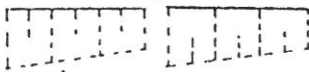
## 16. Kartenzeichen der bayerischen Flurkarten

16.1



bestehende Flurgrundstücksgrenzen  
zum Grenzstein

16.3



Böschungen

16.5 2547

Flurgrundstücksnummern

# Bebauungsplan "Sondergebiet Sportzentrum Nammering"

Gemeinde: Fürstenstein  
Landkreis: Passau  
Reg.-Bezirk: Niederbayern

## 1. Aufstellungsbeschluß

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08. Dezember 1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 2 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 25.01.1995 ortsüblich bekannt gemacht.

Fürstenstein, 25.01.1995

Wax, 1. Bürgermeister



## 2. Fachstellenanhörung

Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.05.1994 eine angemessene Frist vom 16. Juni bis 18. Juli 1994 gesetzt.

Fürstenstein, 18. Juli 1994

Wax, 1. Bürgermeister



## 3. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.05.1994 hat in der Zeit vom 16. Juni bis 18. Juli 1994 stattgefunden.

Fürstenstein, 18. Juli 1995

Wax, 1. Bürgermeister



## 4. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.12.1994 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03. Februar bis 03. März 1995 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 25. Januar 1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Fürstenstein, 03. März 1995

Wax, 1. Bürgermeister



## 5. Satzung

Die Gemeinde Fürstenstein hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 27. April 1995 den Bebauungsplan in der Fassung vom 27. April 1995 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Fürstenstein, 27. April 1995

Wax, 1. Bürgermeister



## 6. Genehmigung

Das Landratsamt Passau hat mit Schreiben vom 25. JULI 1995 Nr. 642/BP den Bebauungsplan gem. § 11 Abs. 1 BauGB genehmigt.

Passau, 25. JULI 1995  
Landratsamt Passau

Kellermann  
Reg.-Amtmann



## 7. Inkrafttreten

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gem. § 12 BauGB am 06.09.95 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 42 ff sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hier hingewiesen worden.

Fürstenstein,

Wax, 1. Bürgermeister

