

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

A) BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und § 6 BauNVO folgende Nutzungen:
— Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
— sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
— Anlagen für Verwaltungen,
— Gartenbetriebe,
— Tankstellen.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

Nutzung	Grundflächenzahl - GRZ § 17 I V.m. § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl - GFZ § 17 I V.m. § 20 BauNVO
WA - Parzelle 1 - 9	max. 0,35	max. 0,5
WA - Parzelle 10 - 13	max. 0,4	max. 0,6
WA - Parzelle 14 - 16	max. 0,5	max. 0,8

Hinweis:
Die zulässige Grundfläche kann nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Errichtung von Zubehöranlagen für Nebengebäude, Garagen, Carports und Stellplätzen einschließlich deren Zufahren und Zufahren, um 50 v.H. überschritten werden, jedoch höchstens bis zu einer Grundfläche von 0,6.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse (VG) innerhalb des Geltungsbereiches ist in den Festlegungen im Planenitrag zu entnehmen.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

2.3.1 Wandhöhe
Garagen/ Carports/ Nebengebäude und bauliche Anlagen: max. 3,00 m
Wohngebäude sowie sonstige bauliche Anlagen: max. 6,50 m
Definition:
Die Wandhöhe ist zu messen ab FFK-Edgesshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.4 Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage des untersten Vollgeschosses (FKF-Edgesshöhe) orientiert sich jeweils an der Grundstücksgrenze gemäß Planenitrag am Niveau der Erschließungsstraße. Eine Höhendifferenz bis max. 0,50 m ist zulässig.

3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Im gesamten Baugebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Eine Grenzbebauung ist somit nur für Nebenanlagen (Garagen/ Carports/ Anbauten) sowie für Doppel- und Einfamilienhäuser in den Parzellen 10 - 16 entsprechend den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geregelt. Diese untergliedern sich in Baugrenzen für Hauptnutzungszone und Baulinien für Stellplätze. Auf die Festsetzungen durch Planzeichen zu Baugrenzen wird Bezug genommen.

5 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

5.1 Öffentliche Verkehrsflächen
Die Straßenflächen innerhalb der Straßenbegrenzungslinie werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die Höhenlage orientiert sich dabei am bestehenden Gelände. Abweichungen der Höhenlage sind dabei in dem Umfang zulässig, wie es die technischen Anforderungen der Erschließung erfordern.

5.2 Private Verkehrsflächen

5.2.1 Zufahrten
Die innere verkehrliche Erschließung erfolgt über die im Bebauungsplan ausgewiesene öffentliche Straßenverkehrsfläche mit den jeweiligen ausgewiesenen Ein- und Ausfahrten zu den einzelnen Parzellen.

5.2.2 Stellplätze

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen anzuordnen. Je Wohnheit sind 2 Stellplätze zu errichten.

6 FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Die festgesetzte Firstrichtung ist dem Planenitrag zu entnehmen und hat parallel zur längeren Gebäudesseite zu verlaufen (Traufseite).

7 DEZENTRALE NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)

Auf den privaten Grundstücksflächen sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferanlagen zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers zu errichten (dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung). Die Rückhalteeinrichtungen sind in Form von oberirdischen Becken oder Mulden bzw. als unterirdische Zisternen oder Rigolenysteme auszubilden. Die Errichtung der dezentralen Rückhalteeinrichtungen hat im Zuge der Erschließung zu erfolgen. Ein dauerhafter Betrieb vom Betreiber des Regenrückhaltebeckens ist sicherzustellen.

Hinweis:
Ein Nachweis der Dimensionierung hat in den nachgeordneten Verfahren auf Ebene der Entwässerungsplanung zu erfolgen.

8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)

8.1 Gestaltung baulicher Anlagen

8.1.1 Garagen/ Carports/ Nebengebäude

Dachform: Putzsch (PD)/ Flachdach (FD)
Dachneigung: max. 15°
Dachdeckung: zulässig nur Dachbegrenzung;
Dachaufbauten: unzulässig.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

8.1.2 Wohngebäude

Satteldach (SD)/ Walmdach (WD)/ Zeltdach (ZD)/ Putzsch (PD)
Dachform: E-D
Dachneigung: bei SD/ WD/ ZD 35° - 45°
bei PD max. 15°
bei SD/ WD/ ZD 15° - 25°
bei PD max. 15°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betonsteinziegel, rotbraun-antrazit-grau;
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;
bei FD auch Dachbegrenzung zulässig.
Dachüberstand: Ost- und Westseitig max. 1,00 m;
bei überdachten Balkonen/ Terrassen max. 3,00 m;
Dachaufbauten: E-D zulässig als Giebel- oder Schieppgauben,
E+I unzulässig
Zwerggiebel/ Stangeibel: E-D zulässig mit max. 1/3 der Gebäudelänge,
Stangeibel: unzulässig.

8.2 Regenerative Energien

Bei geneigten Dächern sind Solar- und Photovoltaikanlagen ausschließlich entsprechend dem Verlauf der Dachneigung zulässig. Aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen sind ausschließlich bei FD mit einem Mindestabstand von 1,00 m zur Außenwand zulässig.

8.3 Abstandsflächen

Die Tiefe der Abstandsflächen bemisst sich gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO entsprechend den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen). Ein Mindestabstand zur benachbarten Grundstücksgröße von 3,0 m ist einzuhalten. Ausnahmen bilden hier nur zulässige Grenzbebauungen für Doppel- und Einfamilienhäuser in den Parzellen 10 - 16 sowie Garagen, Carports und Nebengebäude. Maßgebend für die Ermittlung der Abstandsflächen ist die fertige Geländeoberfläche (Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO).

8.4 Grenzbebauung

An der Grundstücksgrenze errichtete Zubehöranlagen in Form von Garagen/ Carports/ Nebengebäude/ Anbauten sowie Wohngebäude in Form von Doppelhäusern, sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung, Dachdeckung sowie Wandhöhe aufeinander abzustimmen und einheitlich auszubilden.

8.5 Einfriedungen

Art und Ausführung: Holzzaune, Mauerwerk oder senkrechte Lattung
Einfriedungen dürfen nicht als geschlossene Bretterwand oder als Mauer ausgeführt werden. Einfriedungen dürfen nicht mit Matten bespannt oder mit Kunststoffplatten oder ähnlichem Material verkleidet werden.
Höhe der Einfriedung: straßenseitig und zu öffentlichen Verkehrsflächen: max. 1,00 m ab fertigem Gelände
zw. den Grundstücken: max. 2,00 m ab fertigem Gelände
Es ist ein Mindestabstand von 15 cm zum Boden einzuhalten.
unzulässig.

8.6 Gestaltung des Geländes

Abgrabungen/ Aufschüttungen: Im gesamten Baugebiet sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 1,00 m zulässig. Ein direktes Anengrenzengrenzen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig.
Sülmauern: Sichtbeton/ Steinlegwerkzeuge (Gabionen)/ Natursteinmauern;
Art und Ausführung: max. 1,00 m ab natürlichem Gelände;
Höhe: max. 2,00 m ab natürlichem Gelände.
Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.
Sülmauern entlang von Grundstücksgrößen am Baugebietrand sowie zu öffentlichen Grundflächen sind unzulässig.
Hinweis:
Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen.
Gemäß § 37 WHG sind Abgrabungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderungen bezüglich weit abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks erfolgen. Im Baugebiet sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die FFK-Edgesshöhe.

B) GRÜNDORDNUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

9 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN
Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen innerhalb des Siedlungsbereiches sind gemäß Art. 7 Abs. 1 BauBO wasserunfähig herzustellen und zu begrünen oder als Pflanzflächen auszubilden. Diese sind als Rasen, Wiesen oder Pflanzflächen auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Sichtflächen sind unzulässig. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Außenflächenbereiche und Einfriedungen zulässig.

10 VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFahrTEN UND ZUGÄNGE

Auf eine geringstmögliche Befestigung ist zu achten; untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige auf ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen – mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassererhöhende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzung Gefahr ausgeht – sind mit unversiegelten und/ oder teilversiegelten Belägen zu versehen. Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserundurchlässige Deckschichten der Vorzug einzukläumen ist. Die Stellplätze im Freibereich sind als befestigte Flächen mit Versiegelungsbeschränkung auszuführen, wobei der Durchlässigkeitsgrad der Belagsdecke der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens anzupassen ist. Vorgezogen sind Porenpflaster, Rasenpflaster, Sandfangpflaster, Rasengitterpflaster, Schotterrasen und vergleichbare Beläge.

11 ENTWICKLUNGSMASSNAHMEN PFLIEGEMASSNAHMEN

Splitteszenen in der darauffolgenden Pflanzenperiode nach Fertigstellung der Bauarbeiten sind die Grünflächen entsprechend den Festsetzungen zu begrünen und zu bepflanzen.

11.1 Straßenbegleitgrün

Entwicklungsmaßnahmen:
— Für die Ansaat ist eine saattverträgliche Saatgutmischung zu verwenden.
Pflanzmaßnahmen:
— Eine Mahd ist jederzeit nach Bedarf möglich.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

11.2 Öffentliche Grünfläche – Entwicklung einer artenreichen, Gewässer begleitenden Hochstaudenflur

Entwicklungsmaßnahmen:
— Es ist eine Saatgutmischung aus dem Herkunftsgelbiet 16 Unterbayerische Hügel- und Plattentropfen zu verwenden. Der Wildkräuter- und Gräseranteil beträgt jeweils 50%. Ansaat im Spätsommer, Ansaatstärke 2 g/m².
— Einschürfung Mahd. Ab September, zusammen mit der letzten Wiesenmahd. Beachtung von jährlich rotierenden Brachereichen um Überwinterungsmöglichkeiten für Insekten und Nistmöglichkeiten für Vögel bereitzustellen zu können.

11.3 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Privatgrundstücken

Die im Lageplan des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan angegebenen Baum/ Strauchpflanzungen stellen eine Mindestanzahl an Pflanzungen dar. Die Lage der Pflanzungen ist variabel, wobei das planerische Konzept im Grundriss einzuhalten ist. Zur Begründung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume und Sträucher gemäß den Anleitlinien 13.1, 13.2 und 13.3 zu pflanzen, wobei vorwiegend standortgerechte Laubbäume in Kombination mit Ziersträuchern zu verwenden sind.

12 PFLIEGEBEARBEITEN

Pflege der Gehölzpflanzungen
Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und arttypisch zu entwickeln sind.

13 ARTENLISTEN

Es ist auf die Verwendung von autochthonen Pflanzmaterial zu achten.

13.1 Gehölze 1. Ordnung

Einzelgehölz: H: 3 x v., mDB, 18-20 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)
Acer platanoides L. Sitt-Eiche
Quercus robur Sitt-Eiche
Tilia cordata Winter-Linde
andere heimische, standortgerechte Arten.

13.2 Gehölze 2. und 3. Ordnung

Einzelgehölz: H: 3 x v., mDB, 14-16 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)
Qualität: VHe, 200-250 (flächige Pflanzungen)
Qualität: H: 9-10 (Straßengehölz)

Acer campestre L. Sonen
Cornus betulus Korbweiden
Cornus avellana Hainleutchen
Rosa canina Hund-Rose
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
andere heimische, standortgerechte Arten.

13.3 Sträucher

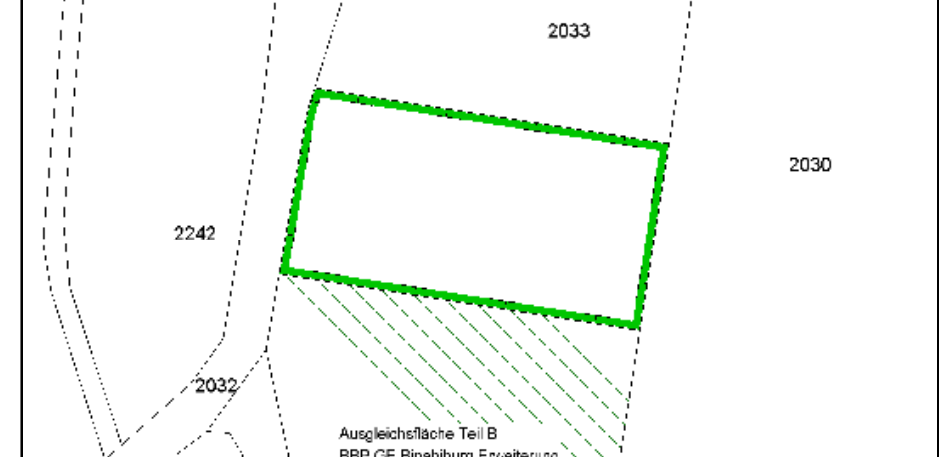
Qualität: vStr, mind. 4 Tr., 60-100
M: gekennzeichnete Sträucherarten sind Ziergehölze.
Cornus mas Korbweiden
Cornus sanguinea subsp. Roter Hainleutchen
Corylus avellana Hainleutchen
Rosa canina Hund-Rose
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
andere heimische, standortgerechte Arten.

14 ARTENSCHUTZMASSNAHMEN

Entsicherungsmaßnahmen:
— Entsicherung hat außerhalb der Lichtzeit und Überwinterungszeit der Amphibien im September oder Oktober zu erfolgen. Das Räumgut ist auf Tiere zu kontrollieren, eine Tag legen zu lassen, um vorhandene Tiere die Flucht zu ermöglichen. Die Zeiträume für das Zurückschneiden von Röhricht und Gehäusen sind unzulässig (Verbot 01.03. – 30.09.).

15 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH

Die Eingriffs/ Ausgleichsplanung ergibt ein Ausgleichsformden von 11.274 Wertpunkten (WP). Diese werden außerhalb des Planungsbereiches auf der Teilfläche der Fl.Nr. 2033, Gemarkung Binaburg erbracht (2.270 WP) und die Entwicklung eines Krautsaumes (0-5 Jahre), eines artreichen Grünlandes (5-10 Jahre) sowie einer mesophilen Heckenstruktur (25 Jahre).



C) SCHALLSCHUTZ

16 ZULÄSSIGKEIT VON AUSSENWOHNBEREICHEN

Straßenbegrenzungslinie (z.B. Terrassen, Balkone), die im Anschluss an die Nordostfassaden der Parzellen 1 und 14 bis 16 entstehen, sind in Form von Wintergärten auszuführen oder durch Lärmschutzwände, vorgelagerte Glasfassaden, Glaslemente oder andere bauliche, gleichwertige Lärmschutzmaßnahmen (z.B. anhaltende geschlossene Brüstungen) so auszubilden, dass der tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) geltende Immissionsgrenzwert IG_{WA,LAeq} = 59 dB(A) der 16. BinSchV nachweislich eingehalten werden.

17 GRUNDRISSORIENTIERUNG / PASSIVER SCHALLSCHUTZ

Wohnrhythmen der Parzellen 1 und 7 bis 16 sind so zu orientieren, dass alle Aufenthaltsräume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, über eine natürliche Belüftungsmöglichkeit in den jeweils ausreichend lüftungsgewandenen Fassaden (Parzellen 1, 7 – 13 und 16 Ost- und Südostseite; Parzellen 14 und 15: Südostseite) verfügen. Wo dies nicht vollumfänglich umgesetzt werden kann, sind die betroffenen Aufenthaltsräume zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit Fensteranlässen, schallschirmten automatischen Belüftungslösungen/ systemen- anlagen auszustatten, deren Betrieb auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglicht. Alternativen können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.

HINWEISE DURCH TEXT

1 PLANGRUNDLAGE

Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) der Bayerischen Vermessungsverwaltung wurde von der Gemeinde Bodenkirchen zur Verfügung gestellt. Die Planzeichnung ist zur Maßnahme nur bedingt und als Eigentumsnachweis nicht geeignet, da keine Gewähr für Maßhaltigkeit und Richtigkeit gegeben ist.

2 BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTWIRKUNGEN

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbaren Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuhäufen und in Mieten (maximal 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Oberbodenlager sind oberflächlich mit Gründung anzudecken. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen beahren werden. Die Vorgaben der DIN 1931 sind zu beachten.

3 DENKMALSCHUTZ

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Landshut bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. 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 freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 6 Abs. 1 und 2 BayDSchG wird verwiesen.

4 NACHBARSCHAFTSRECHT / GRENZABSTÄNDE

Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des ABGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:
— 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe,
— 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe,
— bis zu 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen für Gehölze höher als 2,00 m.

5 FÜHRUNG UND SCHUTZ VON VER- UND ENTWASSERUNGSLEITUNGEN

Die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen sollte aus ästhetischen und gestalterischen Gründen in Einmündungen mit den Leitungsträgern unterirdisch erfolgen. Bei Anpflanzung von Bäumen und Grünsträuchern ist zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen ein Abstandsmaß von mindestens 2,50 m einzuhalten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Mindestabstand von 1,50 m ausreichend.

6 ABFALLRECHT

Größe, Zahl und Art der Abfallbehälter richten sich nach den Bestimmungen der jeweiligen geltenden Satzung. Kann der angelegte Müll nicht direkt durch die Müllfahrzeuge abgeholt werden, muss von den Abfallbesitzern dieser zu dem nächsten anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden. Auf § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllabfuhr (DGUV-V 43) wird verwiesen.

7 REGENERATIVE ENERGIEUNUTZUNG

Im Planungsbereich sollen Anforderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz sowie der Energieeinsparung besondere Berücksichtigung finden. In den örtlichen Bauvorschriften werden keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmegewinnung bei der Grundrissorientierung einschränken. Grundstücksflächen sind zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenergie für Heizung, Warmwasserbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

8 BAULICHER SCHALLSCHUTZ

Die Luftschalldämmung der Umfassungsbauwerke von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen muss insbesondere bei Außenwänden und Außenwänden der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen der zum Zeitpunkt des Bauantrages bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109-1 zu erfüllen. Der Nachweis der Einhaltung der Mindestanforderungen der zum Zeitpunkt des Bauantrages bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109-1 ist im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsverfahrensverfahrens durch den Bauwahrer zu führen.

9 GRUNDWASSERSCHUTZ

Die Freilegung von Grundwasser ist beim zuständigen Landratsamt umgehend anzuzeigen, für eine ggf. erforderliche Bauwasserhaltung ist beim zuständigen Landratsamt (Wasserrecht) rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

10 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986 ff. zu erfolgen. Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und PKW-Stellflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten.

Es wird weiterhin empfohlen, bei versickerungsfähigem Untergrund das Niederschlagswasser von den Dachflächen und den Grundstückszufahrten möglichst nicht in die Kanalisation einzuleiten, sondern mittels breittrefflicher Versickerung über die belagte Bodenzone dem Untergrund zuzuführen oder über geeignete Rückhalteeinrichtungen (z. B. Technischen Regenwasserzisternen) zu sammeln. Im Vorfeld ist die ausreichende Sickerfähigkeit des Untergrundes nachzuweisen. Für eine schadhafte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserertragsordnung (NREWO) maßgebend. Weiterhin sind die Technischen Regeln zum schadhaften Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRERGW) zu beachten. Bei Dachdeckungen mit sink-, blei- oder kupferhaltigen, die eine Gesamttiefe von 50 mm überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich. Bei beschichteten Metalldeckungen ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie 3 (Schutzdauer > 100 Jahre) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dem vorzulegen.

11 IMMISSIONEN DURCH DIE LANDWIRTSCHAFT

Umsetzbar an den Geltungsbereich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angemessenen landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen die Anlieger mit zeitweise bedingten Geruchsmissionen (Gülle, Mist, Pflanzenschutzmittel), Staubmissionen (Ernte-Drusch, Trockenheit) und Lärmmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) rechnen. Die Bauwahrer sind entsprechend darauf hinzuweisen.

12 DIN-NORMEN

Die DIN-Vorschriften, auf die in den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes mit Grundordnungsplan verwiesen wird, sind in den Fassaden der Gemeinde Bodenkirchen während der allgemeinen Dienststunden einzuhalten.

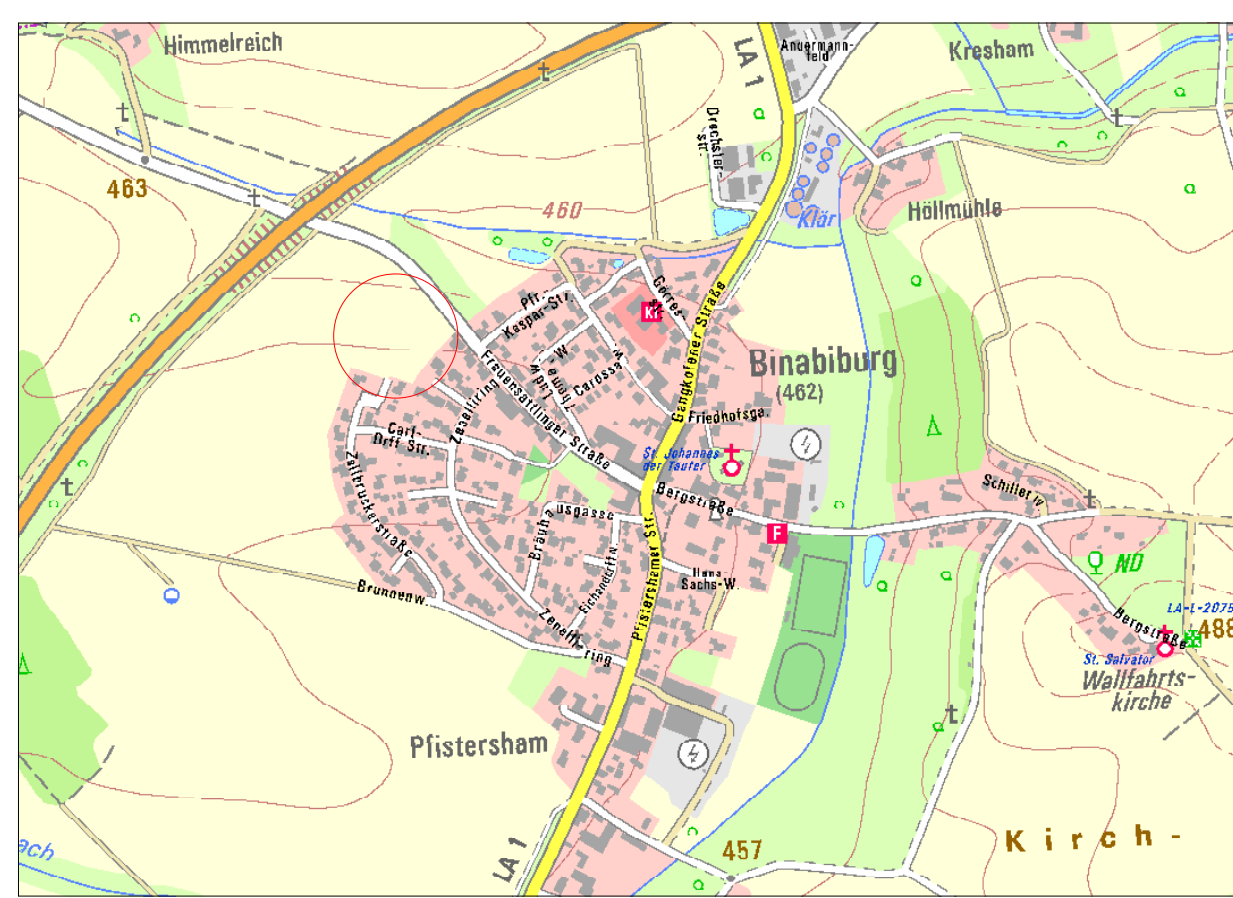
13 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grundordnungsplan umfasst die vermessenen Grundstücksflächen der Fl.Nr. 206/4, 206/5, 206 der Gemarkung Binaburg mit einer Fläche von 10,83 ha.

14 INKRATTFREIEN

Der Bebauungsplan mit Grundordnungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grundordnungsplan An der Frauensattlinger Straße erfolgt gemäß § 10 BauGB und wird im Regelfahrverfahren durchgeführt.

1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Bodenkirchen hat in der Sitzung vom 19.09.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans mit Grundordnungsplan "An der Frauensattlinger Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Grundordnungsplan in der Fassung vom 26.05.2025 hat in der Zeit vom 16.06.2025 bis 16.07.2025 stattgefunden.

3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Grundordnungsplan in der Fassung vom 26.05.2025 hat in der Zeit vom 16.06.2025 bis 16.07.2025 stattgefunden.

4 Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Grundordnungsplan in der Fassung vom 29.09.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.06.2026 bis 16.07.2026 öffentlich ausgelegt.

5 Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Bodenkirchen Bodenkirchen hat mit Beschluss vom _____ den Bebauungsplan mit Grundordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Gemeinde Bodenkirchen, den _____ 1. Bürgermeisterin

Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Gemeinde Bodenkirchen, den _____ 1. Bürgermeisterin

7 Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan mit Grundordnungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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 Bebauungsplan mit Grundordnungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Bodenkirchen, den _____ 1. Bürgermeisterin



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes / Grundordnungsplanes

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.