

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,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

2.1 Zulässige Grund-/ Geschossfläche

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 Stellplätze einschließlich deren Zufahrten und Zugängen, 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 den Festlegungen im Planeintrag zu entnehmen.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

2.3.1 Wandhöhe

Garagen/ Carports/ Nebengebäude: max. 3,00 m
Wohngebäude sowie sonstige Gebäude und bauliche Anlagen: max. 6,50 m

Definition:

Die Wandhöhe ist zu messen ab FFK-Erdgeschoss 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 (FFK-Erdgeschoss) orientiert sich jeweils an der Grundstücksgrenze gemäß Planeintrag am Niveau der Erschließungsstraße.

Eine Höhendifferenz bis max. 0,50 m ist zulässig.

3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Für die Parzellen 1 – 13 gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Für die Parzellen 14 - 16 gilt entsprechend den überbaubaren Grundstücksflächen eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO in Form einer Grenzbebauung. Darüber hinaus ist eine Grenzbebauung nur für Nebenanlagen (Garagen/ Carports/ Anbauten) zulässig.

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 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 Hauptnutzungszwecke und Baulflächen 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 Wohneinheit sind 2 Stellplätze zu errichten.

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

Die festgesetzte Firstrichtung ist dem Planeintrag 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. Pufferflächen zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers zu errichten (dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung). Die Rückhalteeinrichtungen sind in Form von oberirdischen Becken oder Mulden bzw. als unterirdische Zisternen oder Rigolensysteme auszubilden. Die Errichtung der dezentralen Rückhalteeinrichtungen hat im Zuge der Erschließung zu erfolgen. Ein dauerhafter Betrieb vom Betreiber des Regenrückhaltebeckens ist sicherzustellen.

8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)

8.1 Gestaltung baulicher Anlagen

8.1.1 Garagen/ Carports/ Nebengebäude

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

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

8.1.2 Wohngebäude

Satteldach (SD)/ Walmdach (WD)/ Zeltdach (ZD)/ Pultdach (PD)

Dachneigung: E+D bei SD/ WD/ ZD 35° - 45° bei PD max. 15° bei SD/ WD/ ZD 15° - 25° bei PD max. 15°

Dachdeckung: Ziegeln- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-antrazit-grau; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig; bei PD auch Dachbegrünung zulässig.
Dachüberstand: Organg und Traufe max. 1,00 m; bei überdachten Balkonen/ Terrassen max. 3,00 m;

Dachaufbauten: E+D zulässig als Giebel- oder Schleppgauben, unzulässig
Zwerggiebel/ Stangeibel: E+D zulässig mit max. 1/3 der Gebäudelänge, unzulässig, E+H

8.2 Regenerative Energien

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

8.3 Abstandsflächen

Die Teile der Abstandsflächen bemisst sich gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO entsprechend den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen). Ein Mindestabstand zur benachbarten Grundstücksgrenze 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: Holzzäune, Hainchi oder senkrechte Lattung; Metallzäune, Doppelstabmatten; zw. den Grundstücken: Maschendrahtzaun.

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.

Sockel: unzulässig.

8.6 Gestaltung des Geländes

Abgrabungen/ Aufschüttungen
Im gesamten Baugelbiet sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 1,00 m zulässig. Ein direktes Aneinanderengrenzen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig.

Stützmauern
Art und Ausführung: Sichtbeton/ Steingliederkörbe (Gabionen)/ Natursteinmauern; Höhe: max. 1,00 m ab natürlichem Gelände.

Weitere Geländeumstände sind als natürliche Böschungen auszubilden. Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen am Baugelbtsrand sowie zu öffentlichen Grünflächen sind unzulässig. Im Bereich der Garagenzufahrten sind Stützmauern jedoch zulässig.

Hinweis:
Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen. Gemäß § 37 BauNVO sind Abgrabungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderungen des Geländes nicht zu einer Beeinträchtigung der Bodenschichten führen. Die Bodenschichten sind so zu gestalten, dass sie den Anforderungen der Bodenschichten entsprechen. Die Bodenschichten sind so zu gestalten, dass sie den Anforderungen der Bodenschichten entsprechen.

B) GRÜNNORDNUNGSPLAN

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

9 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen innerhalb des Siedlungsbereiches sind gemäß Art. 7 Abs. 1 BayBO wasseraufnahmefähig herzustellen und zu begrünen oder als Pflanzflächen auszubilden. Diese sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Sportflächen sind unzulässig. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.

10 VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN UND ZUGÄNGE

Auf eine geringstmögliche Befestigung ist zu achten: untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen – mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht – sind mit unversiegelten und/ oder teilversiegelten Belägen zu befestigen. 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 wasserdurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen ist. Die Stellplätze im Freibereich sind als befestigte Flächen mit Versiegelungsbeschränkung auszuführen, wobei der Durchlässigkeitgrad der Belagsdecke der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens anpassen ist. Vorgesehen sind Porenpflaster, Rasterpflaster, Sandtrogpflaster, Rasengitterpflaster, Schotterrassen und vergleichbare Beläge.

11 ENTWICKLUNGSMASSNAHMEN/ PFLEGE MASSNAHMEN

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

11.1 Straßenbegleitgrün

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

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

11.2 Öffentliche Grünfläche – Entwicklung einer artenreichen, Gewässer begleitenden Hochstaudeinflur

Entwicklungsmaßnahme:
— Es ist eine Saatgutmischung aus dem Herkunftsgebiet 16 Unterbayrische Hügel- und Plattenregion zu verwenden. Der Wildkräuter- und Gräseranteil beträgt jeweils 50 %. Ansaat im Spätsommer. Ansaatstärke 2 g/m².

Pflanzmaßnahmen:
— Einschürfe Mahd. Ab September, zusammen mit der letzten Wiesenmahd. Beachtung von jährlich rotierenden Brachebereichen um Überwinterungsmöglichkeiten für Insekten und Nistmöglichkeiten für Vögel bereitstellen 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 Grundsatz einzuhalten ist. Zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten 13.1, 13.2 und 13.3 zu pflanzen, wobei vorwiegend standortgerechte Laubbäume in Kombination mit Nadelsträuchern zu verwenden sind.

12 PFLEGEARBEITEN

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 Größenanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Planperiode zu pflanzen und arttypisch zu entwickeln sind.

13 ARTENLISTEN

Es ist auf die Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial zu achten.

13.1 Gehölze 1. Ordnung

Einzelgehölz: H. 3 x v., mDB, 18-20 (Straßenraumpfl., falls erforderlich)
Acer platanoides u. Sorten Spitz-Ahorn
Quercus robur Stiel-Eiche
Tilia cordata Winter-Linde
und andere heimische, standortgerechte Arten.

13.2 Gehölze 2. und 3. Ordnung

Einzelgehölz: H. 3 x v., mDB, 14-16 (Straßenraumpfl., falls erforderlich)
Qualität: Vst, 200-250 (Büchliche Pflanzungen)
Qualität: H, 8-10 (Obstgehölz)

Qualität: Vst, 200-250 (Büchliche Pflanzungen)
Qualität: H, 8-10 (Obstgehölz)
Acer campestre u. Sorten Feld-Ahorn
Carpinus betulus Hain-Haselnuss
Prunus avium Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia Gemeine Eberesche
und andere heimische, standortgerechte Arten.

13.3 Sträucher

Qualität: Vst, mind. 40-60 (Straßenraumpfl., falls erforderlich)
Mit gekennzeichneten Sträuchern sind Ziergehölze.
Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea subsp. Kornelkirsche
Corylus avellana Haselnuss
Rosa canina Hunds-Rose
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
und andere heimische, standortgerechte Arten.

14 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH

Die Eingriffe/ Ausgleichsmaßnahmen ergibt ein Ausgleichsformidris von 11,274 Wertpunkten (WP). Diese werden außerhalb des Planungsgebietes auf der Teilfläche der Fl.Nr. 2033, Gemarkung Bin-naburg erbracht (2,275 m²). Es erfolgt die Entwicklung eines Krautsaumes (3-5 Jahre), eines artenrei-chen Grünlandes (5-10 Jahre) sowie einer massigen Heidekrautsteppe (25 Jahre).

Die Eingriffe/ Ausgleichsmaßnahmen ergibt ein Ausgleichsformidris von 11,274 Wertpunkten (WP). Diese werden außerhalb des Planungsgebietes auf der Teilfläche der Fl.Nr. 2033, Gemarkung Bin-naburg erbracht (2,275 m²). Es erfolgt die Entwicklung eines Krautsaumes (3-5 Jahre), eines artenrei-chen Grünlandes (5-10 Jahre) sowie einer massigen Heidekrautsteppe (25 Jahre).

Die Eingriffe/ Ausgleichsmaßnahmen ergibt ein Ausgleichsformidris von 11,274 Wertpunkten (WP). Diese werden außerhalb des Planungsgebietes auf der Teilfläche der Fl.Nr. 2033, Gemarkung Bin-naburg erbracht (2,275 m²). Es erfolgt die Entwicklung eines Krautsaumes (3-5 Jahre), eines artenrei-chen Grünlandes (5-10 Jahre) sowie einer massigen Heidekrautsteppe (25 Jahre).

Die Eingriffe/ Ausgleichsmaßnahmen ergibt ein Ausgleichsformidris von 11,274 Wertpunkten (WP). Diese werden außerhalb des Planungsgebietes auf der Teilfläche der Fl.Nr. 2033, Gemarkung Bin-naburg erbracht (2,275 m²). Es erfolgt die Entwicklung eines Krautsaumes (3-5 Jahre), eines artenrei-chen Grünlandes (5-10 Jahre) sowie einer massigen Heidekrautsteppe (25 Jahre).

Die Eingriffe/ Ausgleichsmaßnahmen ergibt ein Ausgleichsformidris von 11,274 Wertpunkten (WP). Diese werden außerhalb des Planungsgebietes auf der Teilfläche der Fl.Nr. 2033, Gemarkung Bin-naburg erbracht (2,275 m²). Es erfolgt die Entwicklung eines Krautsaumes (3-5 Jahre), eines artenrei-chen Grünlandes (5-10 Jahre) sowie einer massigen Heidekrautsteppe (25 Jahre).

Die Eingriffe/ Ausgleichsmaßnahmen ergibt ein Ausgleichsformidris von 11,274 Wertpunkten (WP). Diese werden außerhalb des Planungsgebietes auf der Teilfläche der Fl.Nr. 2033, Gemarkung Bin-naburg erbracht (2,275 m²). Es erfolgt die Entwicklung eines Krautsaumes (3-5 Jahre), eines artenrei-chen Grünlandes (5-10 Jahre) sowie einer massigen Heidekrautsteppe (25 Jahre).

Die Eingriffe/ Ausgleichsmaßnahmen ergibt ein Ausgleichsformidris von 11,274 Wertpunkten (WP). Diese werden außerhalb des Planungsgebietes auf der Teilfläche der Fl.Nr. 2033, Gemarkung Bin-naburg erbracht (2,275 m²). Es erfolgt die Entwicklung eines Krautsaumes (3-5 Jahre), eines artenrei-chen Grünlandes (5-10 Jahre) sowie einer massigen Heidekrautsteppe (25 Jahre).

C) SCHALLSCHUTZ

15 ZULÄSSIGKEIT VON AUSSENWOHNBEREICHEN

Schutzbedürftigkeit und Außenwohnbereiche (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, Glaselemente oder andere bauliche, gleichwertige Lärmschutzmaßnahmen (z.B. erhöhte, geschlossenen ausgeführte Brüstungen) so auszubilden, dass der Lärmpegel (6:00 bis 22:00 Uhr) geltende Immissionsgrenzwert IGV_{Mw,14} = 59 dB(A) der 16. BImSchV nachweislich eingehalten werden.

16 GRUNDRISSENTWICKLUNG / PASSIVER SCHALLSCHUTZ

Wohngrundrisse 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 lüftungsfähigen Fassaden (Parzellen 1 - 7 - 13 und 16: Ost- und Südfassade; Parzellen 14 und 15: Südfassade) verfügen. Wo dies nicht vollständig umgesetzt werden kann, sind die betroffenen Aufenthaltsräume zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen, verstellbaren Belüftungsführungen/-systemen/-anlagen auszustatten, deren Betrieb auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglicht. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes / Grünordnungsplanes

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (gemäß Festsetzungen durch Text Ziffer 1.1)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse

I max. 1 Vollgeschoss zulässig

II max. 2 Vollgeschosse zulässig

III 2 Vollgeschosse zwingend

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baulinie: Die baulichen Anlagen sind auf der festgesetzten Baulinie zu errichten.

Baugrenze: Die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Einer Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete bauliche Anlagen in Form Wintergärten, Eingangs-überdachungen, Terrassen und Balkonen, einschließlich deren Überdachungen kann im Ausnahmefall zugestimmt werden.

Baugrenze für Stellplätze und Carports

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Öffentlicher Gehweg

Straßenbegrenzungsline

Sichtfelder
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen keine neuen Hochbauten errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten, die die Dauer der Bauzeit Einzelbaupflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

Private Verkehrsflächen

Einfahrt Garagen/ Carports

HINWEISE DURCH TEXT

1 PLANGRUNDLAGE

Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) der Bayerischen Vermessungsverwaltung wurde von der Gemein-de Bodenkirchen zur Verfügung gestellt. Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme 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 UMWELTEINWIRKUNGEN

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbar-em Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzubehalten und in Metern (maximal 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagierung 1,00 m Höhe) zu lagern. Oberbodenlager sind oberflächlich mit Gründüngung anzudecken. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.

3 DENKMALSCHUTZ

Bei Erdarbeiten zu Tage kommenden Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Landshut bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die aufge-fundenen 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. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG wird verwiesen.

4 NACHBARSCHAFTSRECHT / GRENZABSTÄNDE

Bei den Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBG 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 ENTSGORGUNGSLEITUNGEN

Die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen sollte aus städtebaulichen und gestalte-ri-schen Gründen im Einvernehmen mit den Leitungsträgern unterirdisch erfolgen. Bei Anpflanzung von Bäumen und Großsträuchern ist zu unterbinden Ver- und Entsorgungselektro-nen ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Mindestab-stand von 1,50 m ausreichend.

6 ABFALLRECHT

Größe, Zahl und Art der Abfallbehälter richten sich nach den Bestimmungen der jeweiligen gel-tenden Satzung. Kann der angefallene 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 Müllbeseitigung (DGUV-V 43) wird verwiesen.

7 REGENERATIVE ENERGIEGENUTZUNG

Im Energiegebiet sollen Anforderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz sowie der Energieersparnis besondere Berücksichtigung finden. In den örtlichen Bauvorschriften werden keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassa-dengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmegewinnung bei der Grundrissorientierung einschränken. Grundsätzlich wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlungsenergie für Heizungs- und Warmwasserbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

8 BAULICHER SCHALLSCHUTZ

Die Luftschallimmissionen der Umfassungsbauteile von Schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müs-sen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln 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 Zeit-punkt des Bauantrages bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109-1 ist im Rahmen des je-weiligen Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsverfahren der Bau- werber zu führen.

9 GRUNDWASSERSCHUTZ

Die Freilegung von Grundwasser ist beim zuständigen Landratsamt umgehend anzuzeigen. Für eine ggf. erforderliche Bauwerkserhaltung ist beim zuständigen Landratsamt (Wasserrecht) rechtzeitig ei-ne wassersrechtliche 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 Grundstückszufahrten möglichst nicht in die Kanalisation einzuleiten, sondern mittels breitflächiger Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen oder über geeignete Rückhalteeinrichtungen (z. B. Teichanlagen, Regenwasserzisternen) zu sammeln. Im Vor-feld ist die ausreichende Sickerfähigkeit des Untergrundes nachzuweisen. Für eine schadlose Versie-kerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfrei-stellungsverordnung (NWFV) maßgebend. Weiterhin sind die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW) zu beachten.

Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfläche von 50 m² überschrei-nen, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich. Bei beschichteten Met-allechtern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskate-gorie C 3 (Schutzdauer „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätig-ung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dem vorzulegen.

11 IMMISSIONEN DURCH DIE LANDWIRTSCHAFT

Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Zuge einer ord-nungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen die An-lieger mit zeitweise bedingten Geruchsimmissionen (Gülle, Mist, Pflanzenschutzmittel), Staubimmissi-onen (Ernte-Drusch, Trockenheit) und Lärmimmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) rechnen. Die Bauwerber sind entsprechend darauf hinzuweisen.

12 DIN-NORMEN

Die DIN-Vorschriften, auf die in den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan verwiesen wird, sind im Rathaus der Gemeinde Bodenkirchen während der allgemeinen Dienststun-den einzusehen.

13 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan umfasst die vermes-senen Grundstücksflächen der Fl.Nrn. 206/64, 206/65, 206 der Gemarkung Binaburg mit einer Flä- che von 10.834 m².

14 INKRAFTTRETEN

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

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN