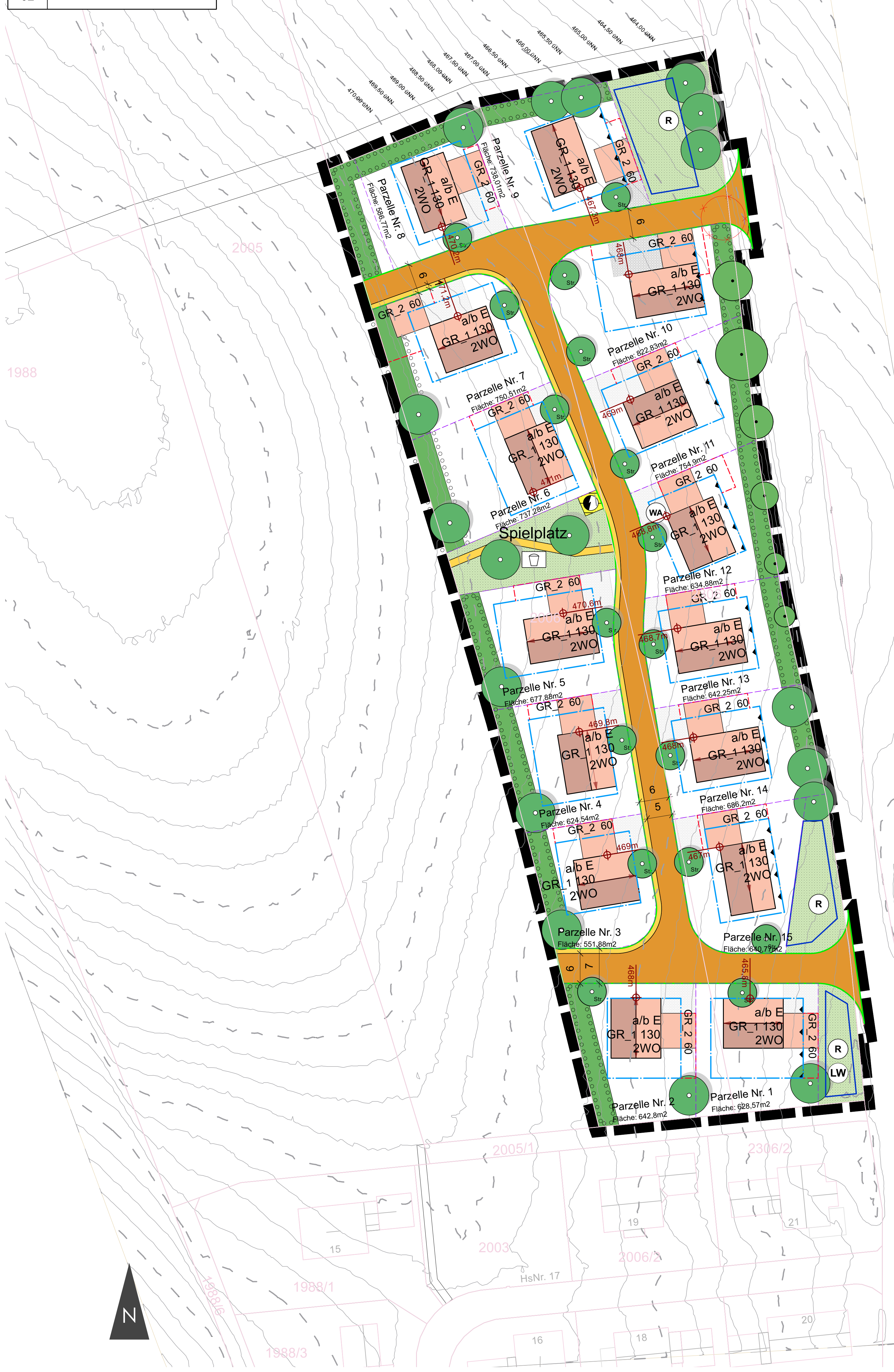
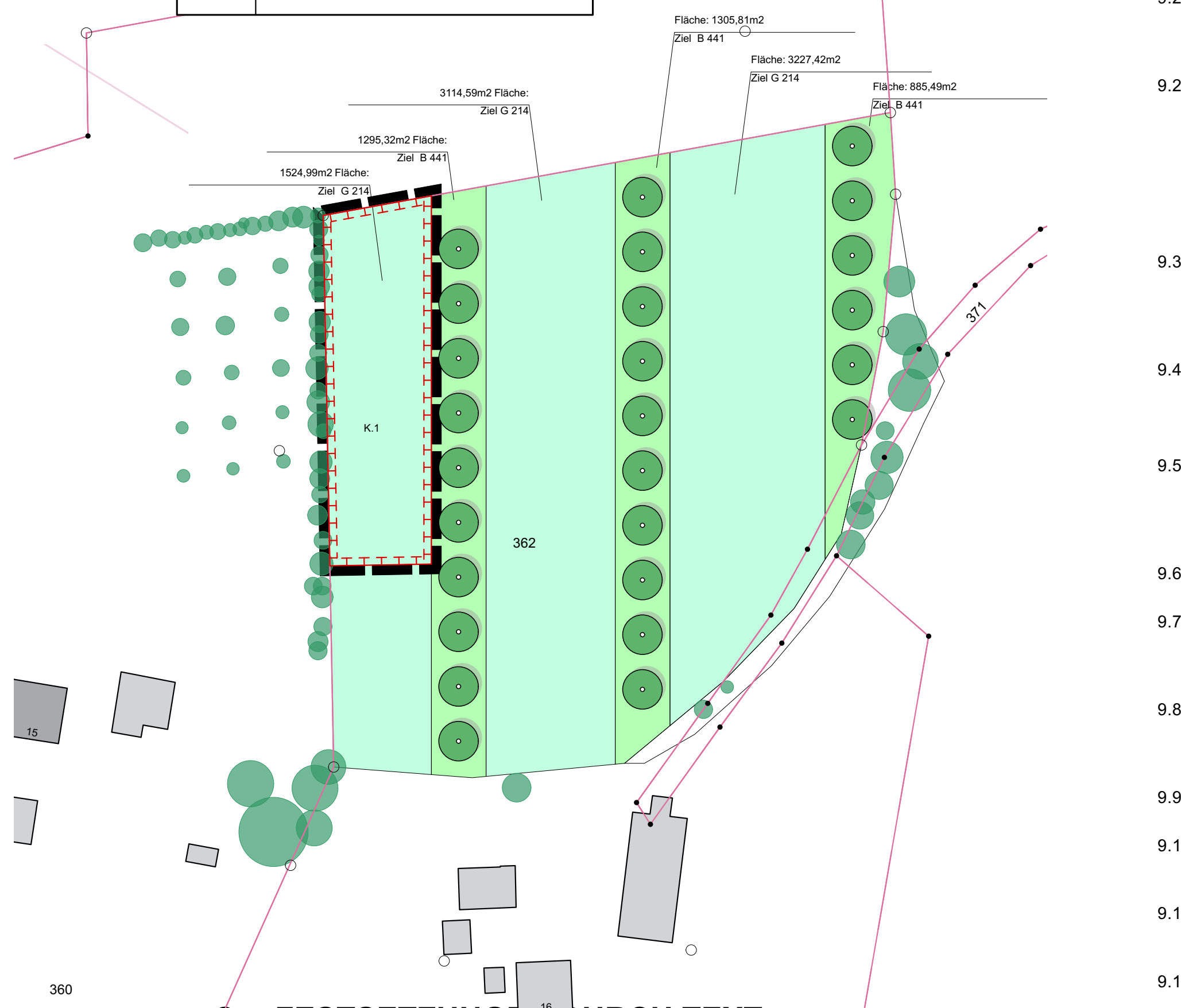
Bebauungsplan mit int. Grünordnung **Nr. 8 "Ahornweg Nord"**

2	[Geltungsbereich Nr. 1]
02	1:500



1	[Geltungsbereich Nr. 2]
02	1:1000



A. Festsetzung durch Planzeichen

A.1 Art baulicher Nutzung

1.1	WA	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO,

A.2 Maß baulicher Nutzung

2.1	GR_1 130	maximal zulässige Grundfläche für Hauptgebäude in qm; hier 130 m²
2.2	GR2 60	maximal zulässige Grundfläche für Garagen, Carports und Nebengebäude
2.3	**a/b**	wahlweise Haustyp a oder b zulässig

A.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1	—·—	Baugrenze
3.2	- - - -	Baugrenze für Garagen (GA) / Carports (CA) / Nebengebäude (NG)
3.3	E	nur Einzelhaus zulässig

A.4 Zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden

4.1	2 Wo	maximal zwei Wohnungen zulässig

A.5 Bauliche Gestalt

5.1	◄——►	Firstrichtung festgesetzt

A.6 Verkehrsflächen

6.1	🟧	öffentliche Verkehrsfläche, hier Straße
6.2	🟨	öffentliche Verkehrsfläche, hier Fußweg
6.3	▭	Straßenbegrenzungslinie

A.7 Ver- und Entsorgung

7.1	◐	Fläche für Versorgungsanlagen, hier Trafo

A.8 Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft

8.1	▨	öffentliche Grünfläche
8.2	▨	öffentliche Grünfläche, hier Spielplatz
8.3	🟩	Fläche mit Pflanzbindung
8.4	●	zu pflanzender Baum
8.5	● Str	zu pflanzender Straßenbaum
8.6	●	zu erhaltender Baumbestand

A.9 Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft - hier Ausgleichsfläche -

9.1	▦	Ausgleichsfläche

A.10 Wasserflächen/Niederschlagswasserbeseitigung

10.1	R	Regenrückhaltebecken geplant
10.2	LW	Löschwasserbehälter geplant

A.11 Nachrichtliche Übernahmen

A.12 Bemaßung

12.1	0,01	Bemaßung in Meter, hier z.B. öffentliche Straßenverkehrsfläche
12.2	422,00	festgesetzter Höhenkoten-Bezugspunkt und Fertigfußbodenoberkante, hier z.B. 422,00 Meter über Normal Null

A.13 Sonstige Planzeichen

13.1	▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
13.2	▼	Vom Lärm betroffene Fassaden

B. Hinweise durch Planzeichen

▬	vorgeschlagenes Hauptgebäude
▭	vorgeschlagenes Nebengebäude
▒	vorgeschlagene Zufahrt
Parzellen Nr.: 1	Bauparzellennummer, hier Bauparzelle Nr. 1
Grundstücksgröße: 881m2	Grundstücksgröße in Quadratmeter, hier 881m²
442,00	natürliches Gelände - Höhenlinie (0,5m) in Meter ü.N.N, hier z.B. 442,00 üNN
●	sonstiger Baum/Strauchbestand
—	bestehende Flurgrenze
▬	bestehendes Haupt/Nebengebäude
740	bestehende Flurnummer
35	bestehende Hausnummer
⊗	Baum wird gerodet
- - -	vorgeschlagene Grundstücksgrenze
▼	Von Lärm betroffene Fassaden, auf die Hinweise unter Pkt. D.3 wird verwiesen

Nutzungsschablone	
WA	Allgemeines Wohngebiet
GR1	Zulässige Grundfläche in qm für Wohngebäude
GR2	Zulässige Grundfläche in qm für Garagen/Carports Nebengebäude
a/b	Zulässiger Haustyp
E	Zulässige Bauweise

Satzungsfassung

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 WA (Allgemeines Wohngebiet) gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind:

§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO	Wohngebäude,
§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO	die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO	Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO	Schank- und Speisewirtschaften
§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO	Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO	sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO	Anlagen für Verwaltungen,
§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO	Gartenbaubetriebe,
§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO	Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 maximal zulässige Grundfläche

2.1.1 Die maximale Grundfläche für Haupt-(GR_1) und Nebengebäude (GR_2) definiert sich durch die im Plan festgesetzten GR-Werte in Quadratmeter. Die zulässigen GR_1 Werte können je Wohngebäude um 25 m² für Terrassen überschritten werden.

2.1.2 Zulässige Überschreitungen:
Die maximal zulässige Grundfläche der Haupt- bzw. Nebengebäude darf durch Anlagen des § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO (Stellplätze und Zufahrten) und Nebenanlagen i.S. des § 14 bis zu einer maximalen GRZ von 0,50 überschritten werden.

2.2 Zulässige Haustypen / Wandhöhen

2.2.1 Haustyp a :
- es ist ein Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss zulässig (E+D).
- zulässige traufseitige Wandhöhe mindestens 4,50 m bis maximal 4,90 m
zusätzlich wird die zulässige traufseitige Wandhöhe, talseitig, gemessen vom Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhautoberkante bis zur künftig zulässigen Geländeoberfläche auf maximal 5,40m begrenzt.

2.2.2 Haustyp b:
- es sind max. zwei Vollgeschosse zulässig
- zulässige traufseitige Wandhöhe mindestens 5,50 m bis maximal 6,30 m.
zusätzlich wird die zulässige traufseitige Wandhöhe, talseits, gemessen vom Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhautoberkante bis zur künftig zulässigen Geländeoberfläche auf maximal 6,80m begrenzt.

Garagen, Carports, Nebengebäude:
- zulässige traufseitige Wandhöhe 3,50m im Mittel, max. 4,0m talseitig. Eine traufseitige Wandhöhe ab OK Fertigfußboden von 3,0m ist einzuhalten.

2.2.3 Bemessung der Wandhöhe
Die traufseitige Wandhöhe wird vom festgesetzten Höhenkotenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhautoberkante gemessen. Ist kein Bezugspunkt definiert (z.B. bei Nebengebäuden) gilt das Maß ab der künftig zulässigen Geländeoberfläche.

2.3 Abgrabungen

2.3.1 Abgrabungen bzw. Aufschüttungen sind vom natürlichen Gelände (siehe auch Hinweise durch Planzeichen) bis maximal 1,0m zulässig. Bei Parzellen 1, 10, 13, 14, 15 sind Aufschüttungen bis 1,5m zulässig.
Ein direktes Aneinandergrenzen von Abgrabung und Aufschüttung ist unzulässig.

2.3.2 Ein Freilegen der Untergeschosse ist unzulässig.

2.3.3 Geländeterrassierungen oder -stufen sind an den Grundstücksgrenzen unzulässig.

2.3.4 Stützmauern sind sind nur im Bereich der Garagenzufahrten und zwischen zwei Bauparzellen bis zu einer Höhe von 1,0m zulässig.

3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Bauliche Anlagen (Hauptgebäude) sind innerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen, Carports und Nebengebäude sind innerhalb den dafür vorgesehenen Baugrenzen und/oder innerhalb der Baugrenzen für Hauptgebäude zulässig.

3.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze, private Verkehrsflächen, nicht überdachte Terrassen, Entwässerungseinrichtungen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.3 Kellerabgänge, Außentreppen und Eingangsüberdachungen jeweils bis zu einer Tiefe von 1,2 m sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

3.4 Es ist pro Bauparzelle nur ein genehmigungsfreies Nebengebäude (Gartenhütte) bis 15 m² Grundfläche zulässig.

3.5 In Flächen mit Pflanzbindungen sind keine baulichen Anlagen zulässig.

4. Abstandsflächen

4.1 Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO in der Fassung vom 01.06.2021 sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung. „Die abstandsflächenrelevante Wandhöhe richtet sich nach dem Maß des festgesetzten Höhenkotenbezugspunktes (C 2.2.3), ist kein Bezugspunkt definiert (z.B. bei Nebengebäuden) gilt das Maß ab der künftig zulässigen Geländeoberfläche, siehe Festsetzungen Punkt C 2.2."

5. Mindestgröße von Baugrundstücken

5.1 Bei Einzelhäusern muss diese mindestens 500qm betragen.

6. Zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden

6.1 Die zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden ist durch Planzeichen festgesetzt.

7. Bauliche und städtebauliche Gestalt

7.1 Zulässige Dachneigung und -form

7.1.1 nur für Haustyp a zutreffend:
- es sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 22°-32° zulässig.

Zulässige Dachaufbauten:
- Es ist entweder ein Zwerchgiebel/Standgiebel oder 2 Giebelgauben je Gebäude zulässig, Giebelgauben dürfen nur auf einer Dachseite errichtet werden, der Zwerchgiebel/Standgiebel muss sich dem Hauptdach klar unterordnen.
- Kombinationen von Gauben und Dachflächenfenstern sind unzulässig.

Dachgauben:
- sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig
- Gauben müssen mind. 2,50m von der Gebäudekante entfernt sitzen.
- die Gesamtbreite aller Gauben darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen
- die Breite der Gaube darf 2,00m Außenmaß nicht überschreiten.
- die Gaube darf max. einen Dachüberstand von 25cm umlaufend haben.
- die Oberkante von Gauben muss mind. 50cm unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben und dürfen bei mehreren Gauben nur in einer Ebene angeordnet sein.

Zwerchgiebel/Standgiebel:
- ist erst ab einer Gebäudelänge von 10,00 m zulässig.
- darf die traufseitige Außenwandhöhe um max. 1,00 m überschreiten.
- muss mittig im Gebäude sitzen, jedoch mind. ¼ der Gebäudelänge von der Gebäudekante entfernt.
- der Standgiebel darf aus der traufseitigen Aussenwand max. 15% bezogen auf die Gebäudebreite auskragen.
- darf in der Breite max. 40% der Gebäudelänge betragen.
- muss 50 cm unter der Firstlinie des Hauptdaches zurückbleiben.
- muss wie das Hauptdach eingedeckt sein.
- der Dachüberstand darf nicht größer als der des Hauptdaches sein.

7.1.2 nur für Haustyp b zutreffend:
- es sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 18°-25° zulässig.

Zulässige Dachaufbauten:
- Es ist nur ein Zwerchgiebel/Standgiebel je Gebäude zulässig. Der Zwerchgiebel/Standgiebel muss sich dem Hauptdach klar unterordnen.
- Kombinationen von Zwerchgiebel/Standgiebel und Dachflächenfenstern sind unzulässig.

Zwerchgiebel/Standgiebel:
- ist erst ab einer Gebäudelänge von 10,00 m zulässig.
- darf die traufseitige Außenwandhöhe um max. 1,00 m überschreiten.
- muss mittig im Gebäude sitzen, jedoch mind. ¼ der Gebäudelänge von der Gebäudekante entfernt.
- der Standgiebel darf aus der traufseitigen Aussenwand max. 15% bezogen auf die Gebäudebreite auskragen.
- darf in der Breite max. 40% der Gebäudelänge betragen.
- muss 50 cm unter der Firstlinie des Hauptdaches zurückbleiben.
- muss wie das Hauptdach eingedeckt sein.
- der Dachüberstand darf nicht größer als der des Hauptdaches sein.

7.2 Solar- und Photovoltaikanlagen sind nur in der Neigung des jeweiligen Daches zulässig und vollflächig auf die Dachfläche aufzubringen oder in das Dach zu integrieren. Schwarze Module dürfen nicht reflektierend und mit schwarzem Rahmen vorgesehen werden. Farbige Module können verwendet werden, wenn sie sich in das unter Punkt C 7.4 vorgegebene Dachfarbspektrum einfügen und ebenfalls nicht spiegelnd sind.

7.3 Die Traufe (Dachrinne) muss durchlaufend ausgebildet sein, ausgenommen hiervon ist der Bereich des Zwerch- / Standgiebels. Die Firstlinie muss durchlaufend ausgebildet sein.
Dachterrassen und sonstige Dacheinschnitte sind unzulässig.

7.4 Dacheindeckung:
Dächer sind nur in rot, rotbraun oder grau bis schwarzen Tönen zulässig.

7.5 Der Hauptbaukörper ist über einen rechteckigen Grundriss zu entwickeln, das Seitenverhältnis muss mindestens 1:1,15 (Breite zu Länge) betragen. Der Dachfirst muss in Längsrichtung verlaufen.

7.6 Der Dachüberstand der Hauptgebäude ist bis maximal 1,0m zulässig.

7.7 Die Kaminmittelachse darf maximal 1,3m vom First entfernt sitzen.

7.8 Die Außenwände sind durch ruhig gestaltete Putzarten mit hellen unaufdringlichen Pastelltönen und/oder durch senkrecht oder waagrecht verlaufende Verbretterungen zu gestalten.

7.9 Die getroffenen Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung gelten nicht für Terrassenüberdachungen, Wintergärten sowie untergeordnete Vorbauten (im Sinne des Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 2 Buchstaben a) und b) BayBO.

8. Garagen/Stellplätze und Nebengebäude

8.1 Je Wohnung sind 2 Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen, für Einliegerwohnungen bis zu 50 m² ist nur ein Stellplatz nachzuweisen.

8.2 Zulässige Dachformen für Garagen/Carports/Nebengebäude:

8.2.1 Dächer sind in Kombination mit **Haustyp a** als Satteldach mit einer Dachneigung bis max. 35°, oder als angelehntes Pultdach mit einer Dachneigung von min. 10° bis maximal 25° oder als begrüntes Flachdach bis max. 8° zulässig.

8.2.2 Dächer sind in Kombination mit **Haustyp b** als Satteldach mit einer Dachneigung bis max. 25°, oder als angelehntes Pultdach mit einer Dachneigung von min. 10° bis maximal 25° begrüntes Flachdach bis max. 8° zulässig.

8.2.3 Bei Garagen und Carports mit Sattel- oder Pultdach ist die Dacheindeckung wie beim Hauptgebäude auszuführen.

8.3 Der Stauraum vor den Garagen/Carport/Nebengebäude muss mind. 5,5 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche betragen. Eine Einfriedung ist in diesem Bereich unzulässig. Der Stauraum vor der Garage ist als Stellplatz zulässig.

8.4 Offene Stellplätze, Garagenzufahrten und Gartenwege müssen in wasserdurchlässiger Ausführung hergestellt werden.

8.5 Bei gemeinsamer Grenzbebauung von Garagen und/oder Carports und/oder Nebengebäuden sind diese bezüglich Dachneigung, Dachdeckung, Firsthöhe und Traufhöhe einheitlich auszuführen.
Das zuerst eingereichte Bauvorhaben hat Vorrang

8.6 Stellplätze sind einzugrünen: Bei Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen in Reihe sind diese durch Bäume und Sträucher zu gliedern. Bei Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen ist jeweils nach dem 4., 8., usw. Stellplatz jeweils ein mindestens 1,5 Meter breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen.

9. Grünordnung

9.1 Öffentliche Grünflächen:
Es sind die durch Planzeichen festgesetzten Bäume an den dafür vorgesehenen Stellen in der Qualität Sol. 3xv StU 14-16, gemäß Artenlisten (C. 9.12.1 bis C. 9.12.2) zu pflanzen.

9.2 Pflanzung innerhalb der Baugrundstücke:

9.2.1 Innerhalb der Baugrundstücke sind die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume bzw. mindestens je angefangene 300 m² Restgrundstücksfläche (ohne Gebäude) ein heimischer Baum/Obstbaum gemäß Artenliste (C. 9.12.1 bis C. 9.12.2) zu pflanzen. Die Bäume sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit zu pflanzen.

9.2.2 Fläche mit Pflanzbindung:
Es sind die durch Planzeichen festgesetzten Bäume an den dafür vorgesehenen Stellen mindestens jedoch ein Baum je 10m angefangener Grundstückslänge (der Fläche mit Pflanzbindung) in der Qualität Sol. 3xv StU 14-16, gemäß Artenlisten (C. Festsetzung durch Text Pkt. 9.12.1 bis 9.12.2) zu pflanzen.
Zusätzlich sind in diesem Bereich je angefangene 10 m Grundstücklänge (der Fläche mit Pflanzbindung) mindestens 6 heimische Sträucher in der Qualität v.Str. 80-100 gemäß Artenliste (C. Festsetzung durch Text Pkt. 9.12.3) zu pflanzen. Die Pflanzung soll in 3er und 5er Gruppen mit einem Abstand von 1,5 m untereinander ausgeführt werden.

9.3 Straßenbäume:
Die als zu pflanzend festgesetzten Straßenbäume sind zusätzlich zu den unter C 9.2 festgesetzten Bäumen als Hochstamm in der Qualität Sol. 3xv StU 14-16 gemäß Artenliste (C. 9.12.1 bis C. 9.12.2 oder) zu pflanzen.
Die Bäume sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit zu pflanzen.

9.4 Der Erhalt der Pflanzen ist durch regelmäßige und fachliche Pflege zu sichern. Kappschnitte sind dabei untersagt. Bei Ausfall eines Baumes oder Strauches ist gemäß der festgesetzten Pflanzqualitäten und Arten Ersatz zu leisten. Die Ersatzpflanzung ist spätestens in der Vegetationsperiode nach Ausfall zu leisten.

9.5 Bei Neupflanzungen oder Ersatzpflanzungen sind Lageabweichungen (z.B. wegen Spartenleitungen) vom festgesetzten Standort bis zu 3,0 m gemessen von Stammmittelpunkt zulässig.
Baumstandorte sind DIN gerecht herzustellen. Der Wurzelbereich auf befestigten Flächen ist nach der Technischen Vorschrift VegTraMü, Sieblinie B, mit ausreichend durchwurzel-baren Substrat pro Baum zu bewerkstelligen.

9.6 Stellplätze und Lagerflächen, sowie sonstige Bewegungsflächen, die aus funktionellen Gründen nicht versiegelt sein müssen, sind in wasserdurchlässigem Belag auszuführen.

9.7 Neupflanzungen von Koniferen wie z. B. Thuja, Fichte, Zypresse, Kirschloorbeer und Tanne als Solitär oder Hecke sind nicht zulässig.
Strenggeschnittene Formhecken jeglicher Art sind unzulässig. Strauchpflanzen sind freiwachsend zu erziehen.

9.8 Nicht überbaute Flächen sind vollständig als Grünflächen anzulegen.
Sogenannte Kies-/Schottergärten, lose Steinschüttungen oder sinngemäße Oberflächengestaltungen sind insgesamt nur bis zu einer Fläche von 3 m² zulässig. Ausgenommen hiervon sind Traufstreifen um Gebäude, diese sind bis zu einer Breite von 0,5m zulässig.

9.9 Lichtschächte sind Kleintiersicher auszugestalten, sodass keine Fallenwirkung entsteht. Entsprechend sind diese mit engmaschigen Geflechten abzudecken oder mit Ausstiegshilfen zu versehen.

9.10 Die Beleuchtung ist ausschließlich mit insektenfreundlichen Leuchtmittel ohne UV- Anteil (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Leuchten) und ohne Streuwirkung (z.B. mit nach unten gerichteten Lichtkegeln, keine Kugelleuchten) zulässig (in Anlehnung an Art. 11a BayNatSchG).

9.11 Öffentliche Grünflächen (ausgenommen intensiv genutzte Bereiches des Spielplatzes) müssen mit artenreichem, gebietseigenem Saatgut angelegt und extensiv gepflegt werden (2x Mahd mit Abtransport Mahdgut).

9.12 Auf den Grundstücksflächen sind die in der Planzeichnung als zu pflanzend dargestellten Bäume der nachfolgenden Liste zu entnehmen.

Art der Bäume und Sträucher:

9.12.1 Großkronige Bäume:

Acer campestre	–	Feldahorn	Fagus sylvatica	–	Rotbuche
Acer platanoides	–	Spitzahorn	Prunus avium	–	Vogelkirsche
Acer pseudoplatanus	–	Bergahorn	Quercus robur	–	Stieleiche
Betula pendula	–	Birke	Tilia cordata	–	Winterlinde

9.12.2 Kleinkronige Bäume:

Acer campestre	–	Feldahorn	Malus in Arten und Sorten	–	Apfel
Carpinus betulus	–	Hainbuche	Pyrus in Arten und Sorten	–	Birne
Sorbus aucuparia	–	Eberesche	Prunus in Arten und Sorten	–	Zwetschge
Sorbus torminalis	–	Elsbeere	Prunus avium in Art. und Sort.	–	Kirsche
Sorbus aria	–	Mehlbeere	Prunus padus		– Traubenkirsche

9.12.3 Sträucher auch für frei wachsende Hecken, als Heister.

Carpinus betulus	–	Hainbuche	Rhamnus frangula	–	Faulbaum
Cornus mas	–	Kornelkirsche	Rosa canina	–	Hecken-Rose
Cornus sanguinea	–	Roter Hartriegel	Salix in Arten	–	Sal-Weide
Corylus avellana	–	Haselnuss	Crataegus monogyna	–	Weißdorn
Euonymus europaeus	–	Pfaffenhütchen	Viburnum lantana	–	Woliger Schneeb.
Lonicera xylosteum	–	Gem. Heckenkirsche	Viburnum opulus	–	Wasser Schneeb.
Prunus spinosa	–	Schlehe	Ribes rubrum	–	Johannesbeere
Ligustrum vulgare	–	gew. Liguster	Rosa rubiginosa	–	Wein-Rose
Rhmanus cartaticus	–	Kreuzdorn	Hippophae rhamnoides	–	Sanddorn
Ribes uva-crispa	–	wilde Stachelbeere	Lonicera xylosteum	–	Heckenkirsche
Ribes nigrum	–	Schwarze Johannesb.	Salix spec.	–	Weiden
Amelanchier	–	Felsenbirne	Rosa majalis	–	Zimt-Rose

9.13 Artenschutz
Zum Erhalt der Artenvielfalt sollen Nistplätze / Nistkästen für Gebäudebrüter vorgesehen und unterhalten werden. Für Wohngebäude sollten je Wohnung 0,6 Quartiere vorgesehen werden. Das Ergebnis wird aufgerundet. Vogelkästen sind jährlich zu reinigen (Anbringung in Reichweite), Fledermauskästen nach Bedarf (selbstreinigende Modelle verfügbar).

Erforderliche Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (1.10. – 28.02.) vorgenommen werden. Anderenfalls ist sicher zu stellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind (z.B. durch ökologische Baubegleitung während der Baufeldräumung).

10. Ausgleichsflächen

10.1 Es werden folgende Kompensationsfläche gemäß § 1 a BauGB festgesetzt und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ahornweg Nord" zugeordnet.

10.2.1 Kompensationsfläche K.1

Lage/Flurnummer(n):	362 (Teil)bestehend aus Teilflächen K1 mit 1.525 m²
Gemarkung:	Erlbach
Bestand:	K1.1 Acker A11 (2 WP)
Ziel:	K1.1 Artenreiche Extensivwiese (mit 12WP)
Abschlag:	time-lag - 0 WP
Berechnung:	K.1 1.525 m² * (12WP-2WP-0WP) = 15.250 WP
Erstgestaltung:	siehe Umweltbericht
Pflegemaßnahmen:	siehe Umweltbericht

10.3 Die Anlage der Ausgleichsflächen muss spätestens vor Baubeginn der Erschließungsstraße erfolgen. Fertigstellungs- und Abnahmetermin müssen der Unteren Naturschutzbehörde gemeldet werden.

11. Erschließung/Schutzzonen

11.1 Oberirdische Kabelverteilerschränke müssen so aufgestellt werden, dass diese über öffentliche Flächen zugänglich sind und in der Flucht der Einfriedung liegen. Die Aufstellung erfolgt auf Privatgrund.

12. Einfriedung

12.1 Einfriedungen und Zäune sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und entlang landwirtschaftlicher Nutzflächen nur mit einem Abstand von 0,5m zulässig, an allen anderen Seiten nur entlang der Grundstücksgrenzen.

12.2 Einfriedungen und Zäune dürfen maximal nur 1,20m hoch sein (ausser in in Sichtdreiecken). Es sind nur sockellose Zäune zulässig, es ist grundsätzlich eine Bodenfreiheit zwischen Unterkante Zaun und Gelände von 10cm einzuhalten. Die Höhe der Einfriedung bemisst sich ab dem fertigen Gelände.

12.3 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur Zäune aus Holz oder Stahl, auf allen anderen Grundstücksseiten sind auch Maschendrahtzäune zulässig.

13. Niederschlagswasserbeseitigung

13.1 Das anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der nicht geeigneten Versickerungsmöglichkeit des anstehenden Bodens nur abgeleitet werden. Das Oberflächenwasser der inneren Erschließung des Baugebiets, einschließlich der privaten Flächen wird im Trennsystem abgeleitet. Die quantitativen und qualitativen Nachweise DWA-M153 müssen entsprechend geführt werden.

D. HINWEISE DURCH TEXT:

1. Erschließung (Ver- und Entsorgung, ohne Verkehr)

1.1 Trinkwasserversorgung

1.1.1 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde anzuschließen.

1.1.2 Bei der Auswahl der Rohrwerkstoffe für die Hausinstallation ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwasser zu berücksichtigen.

1.2 Löschwasserversorgung

1.2.1 Die Löschwasserversorgung ist durch das bestehende Wasserversorgungsnetz der Gemeinde gesichert. Es ist geplant einen zusätzlichen Löschwasserbehälter im südöstlichen Bereich zu errichten.

1.3 Abwasserentsorgung

1.3.1 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde anzuschließen.

1.3.2 Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Zwischenlösungen sind nicht zugelassen.

1.3.3 Das zur Verfügung stehende Abwasserkontingent ist abgesichert.

1.4 Oberflächenwasserbeseitigung

1.4.1 Aufgrund der Hangneigung des Plangebietes ist bei Starkregen mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, das auch in Gebäude eintreten kann. Dadurch bedingt kann es zu flächiger Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken kommen, ggf. auch mit Erosionserscheinungen. Wir empfehlen eine wassersensible Gebäudeplanung. Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist entsprechend zu berücksichtigen.

1.4.2 Alle Bauvorhaben sind gegen Hang- und Schichtwasser zu sichern. Gegen ggf. auftretendes Schicht- bzw. Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern. Keller- und Lichtschächte sind wasserdicht auszubilden.

1.4.3 Im Planungsgebiet ist keine ausreichende Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der Bodenbeschaffenheit möglich, deshalb muss der größte Teil des Niederschlagswassers über den Regenwasserkanal abgeleitet werden.

1.4.4 Bei Einreichung eines Bauantrages bei der Gemeinde Erlbach ist ein genehmigungsfähiger Abwasserplan vorzulegen.

1.4.5 Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Altötting zu beantragen.

1.4.6 Das nicht schädlich verunreinigte anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen wird über Straßensinkkästen dem geplanten Regenwasserkanal zugeleitet.

1.4.7 Licht- bzw. Kellerschächte müssen so angebracht werden, dass ein Eindringen von Oberflächenwasser ausgeschlossen ist.

1.4.8 Das anfallende – nicht verunreinigte - Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Freiflächen (z.B. Zufahrten und Terrassen) auf den Privatgrundstücken sollte in einer Regenwasserzisterne zwischengespeichert und über den gemeindlichen Regenwasserkanal abgeleitet werden. Eine Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers zur Brauchwassernutzung wird empfohlen.

1.4.9 Informationen zu Hochwasser und Versicherungen: Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Bitte beachten Sie hierzu die Hochwasserschutzfibel zur wassersensiblen Bauweise des Bundesbauministeriums: www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser Weiterhin möchten wir auf die neue Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung hinweisen: https://www.stmuv.Bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
(weitere Informationen:www.elementar-versichern.de)

1.4.10 Auf den Baugrundstücken ist je Bauparzelle mindestens eine Regenwasserzisterne mit mindestens 1cbm Nutzvolumen je vollendeter 100 m² Grundstücksgröße, vor der Einleitung in den öffentliche Regenwasserkanal vorzusehen. Die Umsetzung muss im Bauantrag dargestellt werden.

1.5 Sparten

1.5.1 Die mit Erdbewegungen beauftragten Firmen sind anzuhalten, sich vor Beginn der Bauarbeiten über eventuell vorhandene Versorgungsleitungen bei den jeweiligen Sparten zu informieren.

1.5.2 Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen

2. Verkehr

Innerhalb von Sichtflächen (Einmündungsbereiche der Straßen) dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest 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. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

3. Immissionsschutz

3.1 Mit Immissionen durch die angrenzenden bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe und dem damit verbundenen Verkehr ist zu rechnen. Immissionen wie Geruch, Staub, Lärm, Erschütterungen und Insektenflug, welche auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftreten können, sind entschädigungslos zu dulden. Diese können dabei auch zu unüblichen Zeiten wie nachts zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr, sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten

3.2 Passiver Schallschutz
Wohnungsgrundrisse sollen in der östlichen Baureihe (an der Gemeindestraße) so organisiert werden, dass in den der Gemeindeverbindungsstraße zugewandten Fassaden keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (Fenster, Türen) zu liegen kommen, die zur Belüftung von dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräumen (z. B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) notwendig sind.

„Ist dies im Einzelfall nicht möglich, sind die betroffenen schutzbedürftigen Räume im Sinne der DIN 4109-1:2018, z.B. Wohnräume, Wohndielen, Wohnküchen, Schlafräume, Büroräume, Praxisräume zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen, schallgedämmten, automatischen Belüftungsführungen/systemen/anlagen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese schallschutztechnisch gleichwertig sind."

3.3 Für die Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggias, etc.) der östlichen Baureihe beträgt der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV der Tagzeit von 59 dB(A). Der Immissionsort bei Außenwohnbereichen liegt 2 m über der Mitte der als Außenwohnbereich genutzten Fläche. Die betroffenen Gebäudefassaden sind mit einer farbigen Linie gekennzeichnet. Die Grenzwerte müssen eingehalten werden.

3.4 Luftwärmepumpen: Von Luftwärmepumpen ausgehende Geräusche fallen unter den Anwendungsbereich der TA Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm. Daher wird hinsichtlich der etwaigen Aufstellung von Luftwärmepumpen auf den „LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen – KURZFASSUNG für Luftwärmepumpen" der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) sowie auf den Online-Assistent zum Leitfaden (http://lwpapp.webyte.de/#/einfuehrung) in der jeweilig aktuellen Fassung verwiesen.

3.5 Entsprechend dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 (Bbl. 1:2023-07) werden folgende schalltechnischen Orientierungswerte angesetzt:
Allgemeines Wohngebiet (WA): Tags: 55 dB; nachts: 45 dB bzw. 40 dB
Bei zwei angegebenen Nachwerten gilt der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben.
Die Orientierungswerte werden bereits auf den Rand der Bauflächen oder überbaubaren Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten oder der Flächen sonstiger Nutzung bezogen. Bei Außen- und Außenwohnbereichen gelten grundsätzlich die Orientierungswerte des Zeitbereichs „tags". Bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich.

4. Altlasten/Boden

4.1 Die vorliegenden Böden sind durch Analytik zu bewerten (Schadstoffgehalt nach LAGA/DepV) und bei zulässigen Maßnahmen (z.B. Verfüllungen) zu verwerten oder ordnungsgemäß zu beseitigen (z.B. Erdaushubdeponie). Bei Ergebnissen über Z1.1 oder DK 0 ist die zuständige Abfallrechts-/Bodenschutzbehörde zu informieren.

4.2 Werden organoleptische Auffälligkeiten, Störstoffe oder Altlasten festgestellt, ist ebenso die zuständige Abfallrechts-/Bodenschutzbehörde zu informieren um die nächsten Schritte hinsichtlich Deklaration und weiterer Maßnahmen (Erkundung) festzulegen.

4.3 Auffüllmaßnahmen: es dürfen ausschließlich Böden aus der Region (d.h. Kommune oder im Umgriff der Flächen) oder analysierte Böden deren Zuordnungsklasse nach LAGA keine Verschlechterung darstellt (z.B. vorliegend LAGA Z 0 -> keine Auffüllung mit LAGA Z 1.1), Verwendung finden.

4.4 Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ist grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass bei einer Bebauung der Fläche die Entsorgung von Bodenmaterial frühzeitig geplant werden soll, wobei die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche zu bevorzugen ist. Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Wir bitten weiterhin das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung — Leitfaden für die Praxis" des0 Bundesverbandes Boden e.V. zu beachten, in welchem Hinweise, etwa zur Anlage von Mieten, zur Ausweisung von Tabuflächen, zum Maschineneinsatz, zur Herstellung von Baustraßen sowie zu den Grenzen der Bearbeitbarkeit und Befahrbarkeit gegeben werden sowie die Hinweise in der DIN 19639.

5. Denkmalschutz

5.1 Archäologische Bodenfunde sind gem. Art. 8 DSchG meldepflichtig.

5.2 Bodendenkmäler sind gemäß Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität, Bodeneingriffe sind deshalb auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

6. Grünbereiche und Schutzzonen, Artenschutz, Regenerative Energien

6.1 Baumbestände sind während der Baumaßnahmen nach DIN 18920 und RAS LP 4 zu schützen.

6.2 Im Nahbereich von Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist das Pflanzen tiefwurzelnder Bäume unzulässig.

6.3 Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind geeignete Schutzmaßnahmen mit dem jeweiligen Versorger durchzuführen.
Auf das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 – wird hingewiesen.
Folgende Merkblätter und Hinweise sind zu beachten:
- Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.
- Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen.
- Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen."

6.4 Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

6.5 Dächer sind auf der Ost-, Süd- und Westseite mit einer Fotovoltaikanlage und einer angemessenen Anzahl Warmwasserkollektoren zu versehen. Vorschlag: Die Größe der Fotovoltaikanlage sollte je Wohneinheit mindestens ca. 4 bis 6 kWp betragen (nach Größe der Wohnung). Die Ausrichtung mindestens eines Gebäudes auf jedem Grundstück (Haus- oder Garagendach) sollte so sein, dass eine optimale Nutzung der Sonnenenergie möglich ist.

6.6 Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:200 einzureichen mit Darstellung der Geländehöhen, versiegelten Flächen, der begrünten Flächen und der erforderlichen Bepflanzung.

6.7 Pflanzabstände zu Nachbargrundstücken: Bei Eingrünungspflanzun-gen ist darauf zu achten, dass das bayerische Nachbarrecht eingehalten wird – Artikel 47ff AGBGB:
Bei Gewächsen bis zu einer Wuchshöhe von max. 2 m reicht ein Grenzabstand von 0,50 m.
Bei Gewächsen über 2 m Wuchshöhe ist ein Grenzabstand von 2 m einzuhalten, zu landwirtschaftlich genutzten Flächen ein Abstand von 4 m.
Der Grenzabstand von 4 m zu landwirtschaftlichen Grundstücken gilt allerdings nicht für Kern- und Steinobstbäume.

7. Abfallentsorgung

7.1 Zur Müllvermeidung wird empfohlen, organische Abfälle auf den Wohnbaugrundstücken zu kompostieren.

7.2 Die Verpflichteten haben die Abfallbehältnisse vor der für das Abholen festgesetzten Zeit geschlossen an der Bürgersteigkante der Fahrbahn oder, wo kein Bürgersteig vorhanden ist, am äußersten Rand der Straße oder an einem zur Abholzeit zugänglichen Ort, der nicht mehr als 5,0 m vom Garteneingang entfernt ist, bereitzustellen und unverzüglich nach deren Entleerung an ihren Standort zurückzubringen. Fahrzeuge oder Fußgänger dürfen durch die Aufstellung nicht behindert oder gefährdet werden.

7.3 Kann ein Grundstück nicht unmittelbar von den Sammelfahrzeugen angefahren werden, müssen die Abfälle am Abfuhrtag zu Leerung zu einer vom Verband oder seinen Beauftragten bestimmten Sammelstelle gebracht werden, die an einer mit dem Sammelfahrzeug befahrenen öffentlichen Verkehrsfläche liegt. Sind Abfallbehältnisse am Abfuhrtag aus einem vom Verband oder seinen Beauftragten nicht zu vertretenden Grund unzugänglich, so erfolgt die Entleerung und Abfuhr erst am nächsten regelmäßigen Abfuhrtag.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 03.02.2022 / 12.03.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.02.2022 / 26.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.03.2024 hat in der Zeit vom 08.04.2024 bis einschließlich 13.05.2024 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.03.2024 hat in der Zeit vom 08.04.2024 bis einschließlich 13.05.2024 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.07.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.08.2024 bis einschließlich 12.09.2024 öffentlich ausgelegt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.07.2024 wurden mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.08.2024 bis einschließlich 12.09.2024 beteiligt.

6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 12.11.2024 den Bebauungsplan in der Fassung vom 12.11.2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

...., den ....
Gemeinde Erlbach
– Siegel –
....
Monika Meyer, 1. Bürgermeisterin

7. Ausgefertigt:

...., den ....
Gemeinde Erlbach
– Siegel –
....
Monika Meyer, 1. Bürgermeisterin

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am .. . . gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in der Geschäftsstelle der Gemeinde Erlbach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

...., den ....
Gemeinde Erlbach
– Siegel –
....
Monika Meyer, 1. Bürgermeisterin

PLANINHALT

A. Bebauungsplan mit int. Grünordnung Nr.8 "Ahornweg Nord"

VORHABENSTRÄGER

Gemeinde Erlbach
Dorfstraße 6
84567 Erlbach

PLAN		**PLANNUMMER**
1		02
Projektnummer		**MASSSTAB**
		1:1000
DATUM GEZ	**DATUM DRUCK**	**DATUM GEPR**
	15.11.24	
GEZEICHNET		**GEPRÜFT**
fb		fb
DATEINAME		**PLANGRÖSSE**
751-22 2024.11.12 BPL Nr_8_Ahornweg_Nord 01_Plan.vwx		1,06 / 1

Planstand: **Satzung**
Datum: **12.11.2024**

BREINL.
landschaftsarchitektur + stadtplanung

florian breinl
dipl.-ing. (fh) landschaftsarchitekt byak / stadtplaner srl

industriestraße 1
94419 reisbach/obermünchsdorf
www.breinl-planung.de

telefon 08734 9391396
mobil 0151 10819824
info@breinl-planung.de