

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 9 BauNVO)
MI	Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
z.B. 0,4	Grundflächenzahl
z.B. III	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
z.B. WH 0,5 m	Wandhöhe, als Höchstmaß
z.B. FH 0,5 m	Firsthöhe, als Höchstmaß
z.B. 40,0 m NN	Höhenbezugspunkt für Festsetzungen Nr. 2 (§ 9 Abs. 3, 3 BauGB)

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

BA	Bauweise: Einzelhäuser und Doppelhäuser
0	Art der Bauweise: offene Bauweise
	Baugrenze

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

	Öffentliche Straßenverkehrsfächchen
	Straßenbegrenzungslinie
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen im Sinne des BNatSchG (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (siehe textliche Festsetzung Nr. 6) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, und Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Höhen innerhalb eines Baugebietes

DARSTELLUNG ALS HINWEIS (ohne Festsetzungscharakter)

z.B. 40,0 m	Höhenschichtlinien mit Höhenangabe in Metern o. NNH
z.B. 3	Maßzahl in Metern
	geplante Grundstücksgrenzen mit Beispielaufbau
	Darstellung geplante Verkehrsfläche

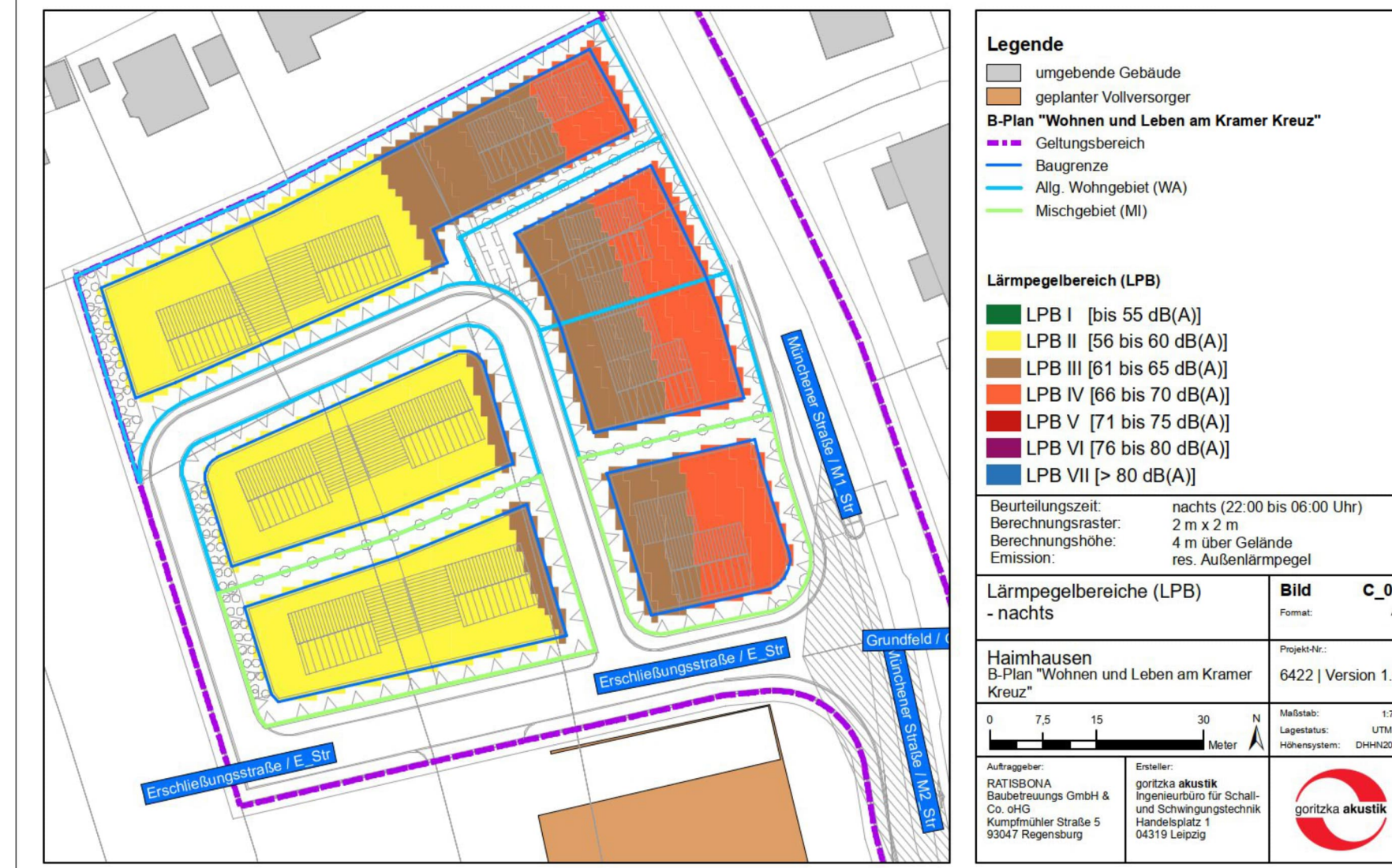
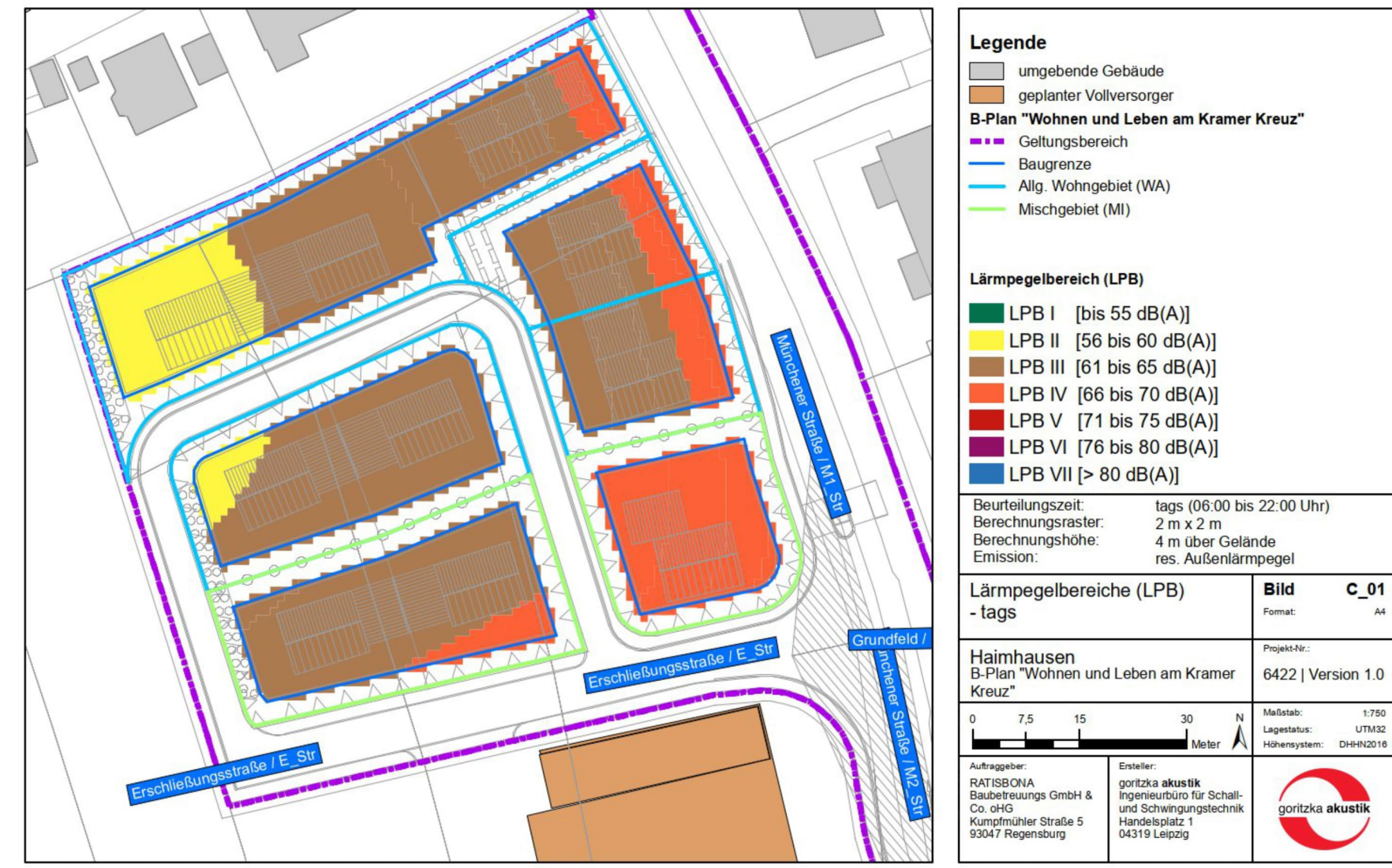
PLANGRUNDLAGE

z.B. 200	Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern
z.B. 2	Bestandsgebäude mit Hausnummern

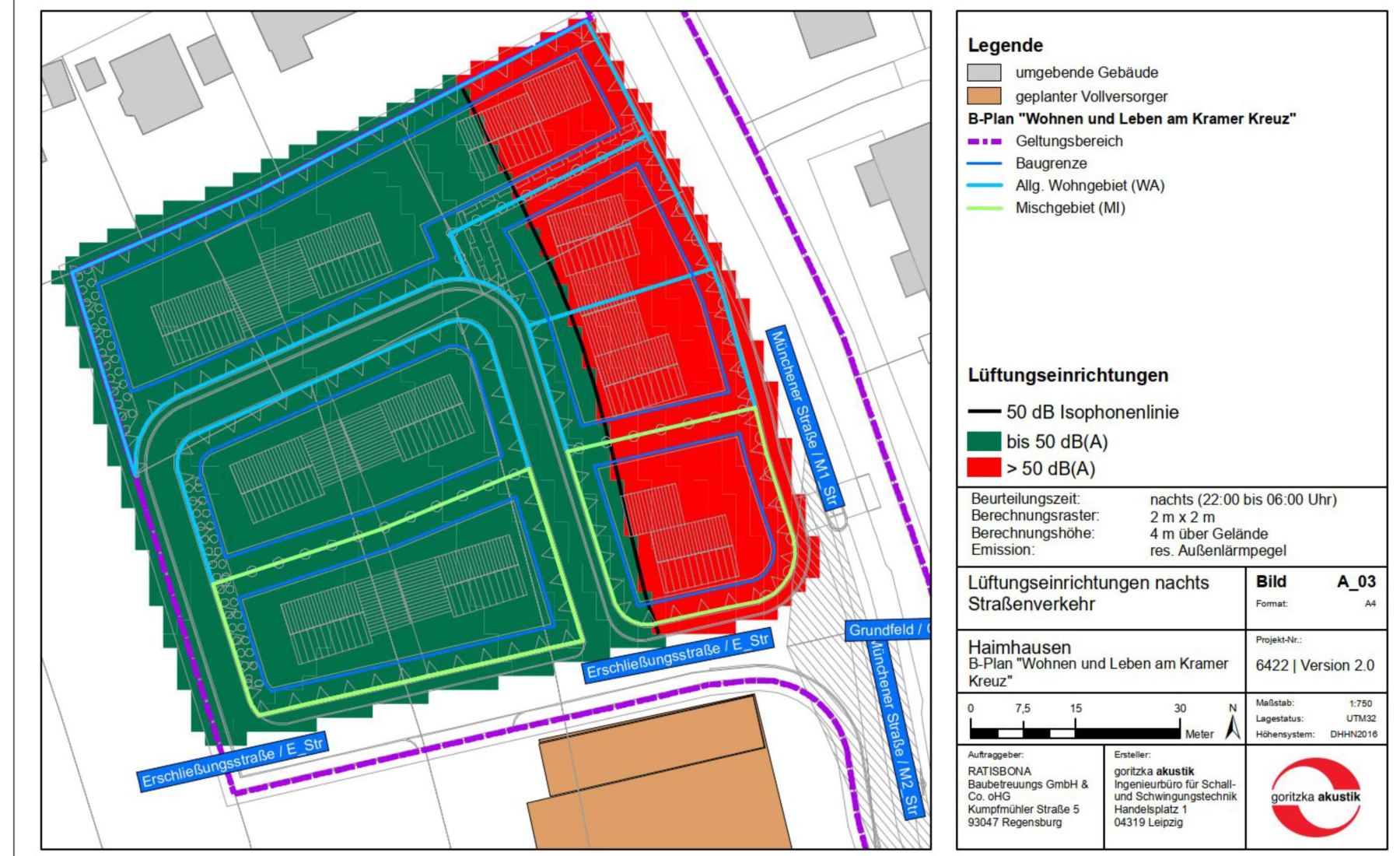
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Sichtfeld

NEBENKARTEN IMMISSIONSSCHUTZ I.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 6 - Grundlage: Schalltechnischen Untersuchung "Wohnen und Leben am Kramer Kreuz", Projekt-Nr. 6422 vom 07.03.2023, Gortizka Akustik



NEBENKARTE IMMISSIONSSCHUTZ zu textlicher Festsetzung 6.2: Beurteilungspegel für Lüftungseinrichtungen



1. Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt werden Allgemeine Wohngebiete (WA1 und WA2) gemäß § 4 BauNVO. Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind zulässig: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Festgesetzt werden Mischgebiete (MI) gemäß § 6 BauNVO. Gemäß § 6 Abs. 2 BauGB sind zulässig: Wohngebäude, Geschäfte, Bürobauwerke, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig. Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile werden als nicht zulässig festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung  
Die zulässige Grundflächenzahl wird baugebietsbezogen festgesetzt und beträgt 40 vom 100 (GRZ 0,4) in Allgemeinen Wohngebieten und 70 vom 100 (GRZ 0,7) in den Mischgebieten.

Als unterer Bezugspunkt für die zulässigen Wand- und Firsthöhen gilt die durch Planentwurf je Baugrundstück festgesetzte maximale Höhe der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss.

Die Wandhöhe von Hauptgebäuden darf die baufensterbezogen festgesetzte Höhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaube nicht überschreiten. Bei Gebäuden mit Flachdach entspricht die Außenhöhe der Firsthöhe.

Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise  
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen sind entsprechend der Satzung der Gemeinde Haimhausen über abweichende Maße der Abstandsflächen in der Fassung vom 14.01.2021 einzuhalten.

Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind je Baugrundstück bis zu einer Fläche von insgesamt 50 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig.

Innerhalb des WA1 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Innerhalb des WA1 sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO  
Dächer  
Hauptdächflächen sind als geneigte Dächer (Satteldächer oder Pultdächer) oder als begrünte Flachdächer auszubilden. Der Dachfirst ist über die Längsseite der Gebäude zu führen.

Dacheindeckungen von Sattel- und Pultdächern sind ausschließlich in roten, braunen und anthrazitfarbenen Farbblößen zulässig.

Dächer sind ausschließlich aus nicht reflektierenden und nicht glänzenden Materialien herzustellen. Davon sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ausgenommen.

Untergeordnete Bauteile und Anbauten (z.B. Terrassenüberdachungen, Wintergärten, Eingangsüberdachungen) können abweichend mit anderen Dacheindeckungen, z.B. Glas ausgebildet werden.

Der Dachüberstand darf max. 0,30 m betragen.

Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 30 Grad bezogen auf die Horizontale zulässig. Dacherschnitte sind nicht zulässig.

Dachaufbauten sind in Form von rechteckig stehenden Gauben, Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern als untergeordnete Elemente des Hauptdaches zulässig und müssen in Material und Farbe wie das Hauptdach erfolgen. Die summierte Breite von Dachaufbauten (an der Traufe gemessen) darf nicht größer sein als die Hälfte der Dachlänge. Je Gebäude ist nur eine Gaubenform zulässig.

Aneinander gebaute Gebäude (Doppelhäuser) sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung und Gaubenform einheitlich auszubilden.

Dächer von Garagen und Carports sind wie das Hauptdach oder als extensiv begrüntes Flachdach mit einer Neigung von bis zu 5° Grad bezogen auf die Horizontale auszubilden.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie  
Dachflächen von Dächern ab 10 m² Fläche sind zu mindestens 30 % mit Anlagen zur Erzeugung bzw. Nutzung solarer Strahlungsenergie auszubilden.

Module für die Nutzung solarer Strahlungsenergie sind flächensparallel zum Dach und ohne Aufständerung zu errichten. Notwendige Leitungen sind im Gebäude und nicht über die Fassaden und Dächer zu führen.

Einfriedungen, Gestaltung von Abfallsammellstellen  
Bauliche Einfriedungen sind als offene Einfriedungen auszuführen und dürfen eine Höhe von 1,5 m bezogen auf die endgültige Geländeoberfläche nicht überschreiten. Durchgehende Zaunsokel sind unzulässig.

Private Müllsammelbehälter sind einzuhausen oder dicht zu umplanzen.

Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen  
Aufschüttungen und Abgrabungen zur Angleichung der festgesetzten Höhen je Baugrundstück sind zulässig. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von jeweils maximal 0,5 m zulässig.

Stellplätze, Garagen und Carports  
Die Anzahl der Stellplätze ist entsprechend der Satzung der Gemeinde Haimhausen über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie von Abstellplätzen für Fahrräder in der Fassung vom 15.12.2022 herzustellen.

Private Grundstückszufahrten sowie Stellplätze sind in dauerhaft wasserdruckfähiger Weise (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen, oder Sickerpflaster) zu befestigen.

Vor den Eingangsseiten von Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Stauraum von min. 5 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfäche einzuhalten.

Immissionsschutz  
Maßgebliche Außenlärmpiegel, Lärmpegelbereiche  
Bei der Errichtung oder der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-1, „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, und DIN 4109-2:2018-01, „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, auszubilden. Grundlage hier sind die in den Nebenkarten Immissionsschutz gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpiegel L<sub>a</sub> bzw. Lärmpegelbereiche, die gemäß Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01 bzw. nachfolgender Tabelle einander wie folgt zugeordnet sind:

Spalte	1	2
Lärmpegelbereich	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpiegel
1	I	48
2	II	49
3	III	45
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	> 80*

\* Für maßgebliche Außenlärmpiegel L<sub>a</sub> > 80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzusetzen.

6.2. Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Bei der Errichtung von Schlaf- und Kinderzimmern in den Bereichen mit Beurteilungspegel > 50 dB (vgl. rechte Nebenkarte Immissionsschutz) zu dieser Festsetzung sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Auf dezentrale schalldämmende Lüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schalldämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Außenpegel als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen.

Wasserhaushalt  
Auf den privaten Grundstücksflächen anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten und zu versickern.

Abweichend davon ist innerhalb der mit „A“ und „B“ gekennzeichneten und grau schraffierten Baugrundstücke das auf der jeweiligen Grundstücksfläche anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückzuhalten und mit einem Drosselausschuss von maximal 12 l/s in den gemeindlichen Niederschlagsentwässerungskanal einzuleiten.

Grünordnung  
Flachdächer und flachgeneigte Dächer (0 Grad - 15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60% der nutzbaren Dachflächen bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Eine Kombination mit Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie ist zulässig.

Innerhalb der als Fläche mit Bindung zur Anpflanzung, Schutz und Erhalt von Pflanzen Baugrundstücke sind als 2-reihige Hecke anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall in der nächsten Pflanzperiode ersetzen.

Als Mindestpflanzqualität für Hecken- bzw. Strauchpflanzungen gilt: mindestens 2x verpflanzt mit einer Mindesthöhe von 60 cm.

Auf den Baugrundstücken ist je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung der Bäume hat in der auf die Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode zu erfolgen. Die Bäume sind mit einem Dreieck zu verankern, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Als Mindestpflanzqualität für Baumpflanzungen gilt: Hochstamm, 3-mal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm.

Naturschutzfachliche Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung  
Für die Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch den Bebauungsplan "Wohnen und Leben am Kramer Kreuz" besteht ein Ausgleichsbedarf von 11,143 Wertpunkten.

Zuordnung einer Ausgleichsfläche gem. § 1 Abs. 3 BauGB:  
Der Ausgleich wird teilweise auf der Okokontoffläche der Gemeinde Haimhausen Fl.Nr. 143 erbracht. Hierfür werden 1.844 Wertpunkte von der Fläche abgebucht.

Als Ausgleichsflächen der Teilflächen der Grundstücke Flst.-Nr.465 und 466, Gmk. Haimhausen mit einer Größe von 930 m² zugeordnet. Die folgenden Maßnahmen sind umzusetzen:

In der festgesetzten Fläche ist eine Hartholzauze zu entwickeln, sowie im Randbereich ein zwei- bis dreireihiger gestufter Waldsaum, dieser ist soweit möglich buchtig zu pflanzen. Es sind autochthone Gehölze zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Sind keine autochthone Gehölze verfügbar, müssen forstlich zertifizierte Gehölze verwendet werden.

Die Pflanzung erfolgt in einem Abstand von 1,5 x 2 m, bei größeren Gehölzen kann der Abstand auch 2 x 2 m entsprechen. Die Fläche ist vor Wildverbiss mit einem Zaun zu schützen, welcher im Nachhinein (nach ca. 5-6 Jahren) wieder entfernt werden muss. Weiteren Arten können in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde gepflanzt werden.

Es sind folgende Gehölze zu pflanzen:

Quercus robur	Stiel-Eiche
Alnus incana	Grau-Erle
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Sai-Weide
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Euonymus europaeus	Pflafrhütchen
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

HINWEISE

Denkmalschutz  
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG eine denkmalrechtliche Erlaubnis notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Für die Verdachtsfläche ist voraussichtlich eine archäologische Begleitung von Oberbodenabträgen jeder Art erforderlich, welche mit bauseitigen Mehrkosten und zeitlichem Mehraufwand einhergehen kann.

Erschließung  
Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bauleitungsverfahrens.

In neu anzulegenden öffentlichen Verkehrsflächen sind Versorgungsstreifen in einer Breite von ca. 1,0 m für die Unterbringung von unterirdischen Versorgungs- und Telekommunikationsleitungen vorzusehen.

Bei fehlender Anfahrtsmöglichkeit durch das zuständige Abfallunternehmen sind Abfallsammelbehälter am Abfuhrtag an einen zentralen Bereitstellungsplatz zu bringen.

Der Bestand und Betrieb von vorhandenen Telekommunikationslinien muss gewährleistet bleiben.

Auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGI A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten wird verwiesen.

Böden und Auffüllungen  
Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV ist zu achten. Der Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagen und wieder einzubauen. Auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten, unter Zuhilfenahme von gültigen Regelwerken und Normen, ist zu achten.

Als Auffüllmaterial darf nur schadstofffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) verwendet werden. Falls der Einbau von Recycling-Bauschutt aus aufbereitetem Bauschutt und Straßenaufbruch in technischen Bauwerken für den Erd-, Straßen- und Vegetation geplant ist, sind die Vorgaben des Leitfadens „Anforderungen an die Verwertung von Bauschutt in technischen Bauwerken“ in der zum Zeitpunkt des Bauantrags aktuellen Fassung zwingend zu beachten.

Als Auffüllmaterial darf nur schadstofffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) verwendet werden. Falls der Einbau von Recycling-Bauschutt aus aufbereitetem Bauschutt und Straßenaufbruch in technischen Bauwerken für den Erd-, Straßen- und Vegetation geplant ist, sind die Vorgaben des Leitfadens „Anforderungen an die Verwertung von Bauschutt in technischen Bauwerken“ in der zum Zeitpunkt des Bauantrags aktuellen Fassung zwingend zu beachten.

Die Anlagen sind von einem autorisierten Fachbetrieb abzunehmen.

Oberflächenwasser von privaten Grundstücken darf nicht der Staatsstraße zugeführt werden.

Bei unterirdischen Versickerungsanlagen ist eine ausreichende Vorrainung vorzuschalten.

Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen  
Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschoss dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarversicherung wird empfohlen.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen  
zeitliche Beschränkung für die Baufeldräumung und die Beseitigung von Vegetationsbeständen vor Beginn der Brutezeit im April oder nach Aufzucht der Jungtiere ab Anfang August. Alternativer Nachweis vor Baubeginn, dass keine Vögel im Baufeld brüten.

Durchführung von unvermeidbaren Gehölzrodungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG außerhalb der Brutezeit von Vögeln, d.h. in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar.

Verwendung von „insektenfreundlicher“ LED-Beleuchtung mit einem warm-weißen Lichtspektrum (≤ 3.000 K Farbtemperatur).

Vorschriften und Normen  
Die DIN-Vorschriften, sowie andere Normen, Richtlinien, Regelwerke etc., auf die in den Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan verwiesen wird, sind bei der Gemeinde Haimhausen, Hauptstraße 15, 85778 Haimhausen, in der Bauverwaltung während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.

Höhenangaben  
Die in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen verwendeten Höhenangaben in Metern o. NNH basieren auf dem Höhenbezugssystem DHHN2016.

6.3. HINWEISE (Fortsetzung)

Pflanzungen  
Rodungen von Gehölzen dürfen ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar vorgenommen werden.

Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten. Bei Baumpflanzungen im Nährungsbereich von Ver- und Entsorgungsleitungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

Die gesetzlichen Vorgaben gemäß ABGB zu Grenzabständen von Anpflanzungen, insbesondere in der Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen, sind grundsätzlich zu beachten.

Für Baumpflanzungen wird folgende Artenliste empfohlen: (Mindestpflanzqualität: (2x verpflanzt; Mindestgröße: 60-100 cm)	Feld-Ahorn Kugel-Ahorn Birke Hainbuche Trompetenbaum Baumhasel Rothorn Blumen-Eiche Christdorn Steppenkirche Holzbine Mehlbere
Für Strauchpflanzungen wird folgende Artenliste empfohlen: (Mindestpflanzqualität: (2x verpflanzt; Mindestgröße: 60-100 cm)	Gemeine Berberitze Kornelrösche Gewöhnliche Zwergmispel Weißdorn Europäisches Pfaffenhütchen Liguster Rote Heckenkirsche Schwarze Heckenkirsche Schwarze Johannisbeere Kriechende Rose Hunds-Rose Wein-Rose Purpur-Weide

Für die Nutzung von Solarthermie und Photovoltaik wird eine starke Dachneigung und eine Dachausrichtung nach Süden empfohlen.

Die Nutzung von Erdwärmesonden ist im Plangebiet möglich, bedarf aber einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde.

Landwirtschaftliche Emissionen  
Erwerber, Besitzer, Bewohner und Bauherren der Grundstücke im Plangebiet haben die zulässigen ortsspezifischen landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehen, unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Mit zeitweisen Emissionen während der Erntezeit, der Bewirtschaftung der Flächen oder weiteren landwirtschaftlichem Fahrverkehr ist zu jeder Tages- und Nachtzeit zu rechnen.

Im Baugenehmigungsverfahren wird die Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens zur Bestimmung der erforderlichen Schalldämm-Maße erforderlich. Zur Beschleunigung der Bearbeitung wird empfohlen, dies dem Bauantrag bereits beizulegen.

Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können entsprechend der Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis vorgebracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpiegel bzw. Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen.

Eine Abweichung davon ist auch möglich, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z.B. Abgasschalldämpfer, Wärmepumpen-Splitgeräte, Aggregate mit Volkpapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Stromungsgeschwindigkeiten).

Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlagregaten oder Zu- bzw. Abluftführungen direkt an, oder unterhalb von umliegenden Fenstern zu Geräusch sensiblen Räumen (z.B. Schlafzimmer) soll vermieden werden.

Grundsätzlich soll bei der Errichtung haustechnischer Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallisolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden.

Soweit erforderlich sollen bei Bleichen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdrönnung durchgeführt werden (z.B. Entkopplung der Luftkanäle und Verkleidungselemente, Minimieren von Vibrationen).

Auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ in der aktuellen Fassung wird hingewiesen.

Werbe- und Hinweisschilder  
Gemäß § 33 SIVO sind werbende- und Hinweisschilder so anzubringen, dass sie die Aufmerksamkeit der Kraftfahrenden nicht beeinflussen.

Wasserhaushalt  
Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln zum schädlichen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in Grundwasser (TRENWG) zu beachten. Eine Versickerung des Niederschlagswassers über belastete Auffüllungen ist nicht zulässig. Gegebenenfalls kontaminierte Auffüllungen im Bereich von evtl. geplanten Versickerungsanlagen sind entsprechend den Sickerwegen vollständig auszutauschen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Die 20-Werte der LAGA - Boden sind dabei abzuhalten. Dies ist durch Sohl- und Flankenbeobachtungen zu belegen. Der Parameterumfang ist mit dem Wasserversorgungsamt München im Vorfeld abzustimmen.

Eine permanente Absenkung des Grundwassers ist nicht zulässig. Keller sind ggf. in wasserd