

BEBAUUNGSPLAN
MARKT NANDLSTADT

NR. 31 "HAUSMEHRING"
LANDKREIS FREISING

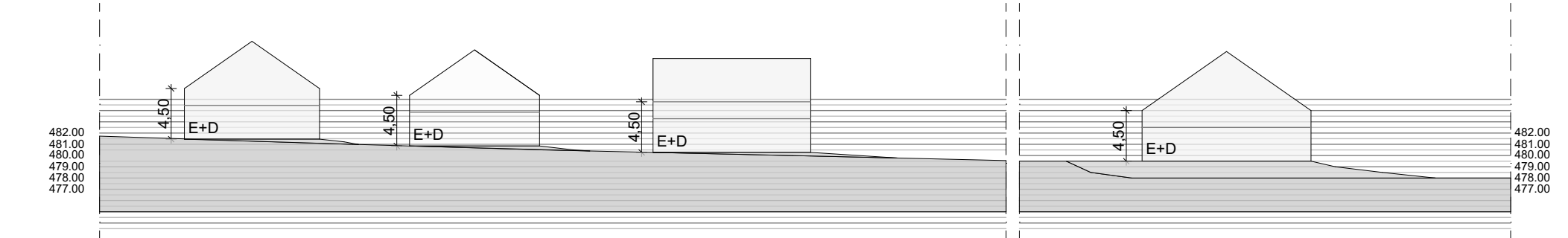
FLURNUMMERN: 646, 647/1, 647/2, 644/3, 644, 734/4, 735/1 TF 639, 642, 716, 734, 710, 647,718

ALLE GEMARKUNG AIRISCHWAND

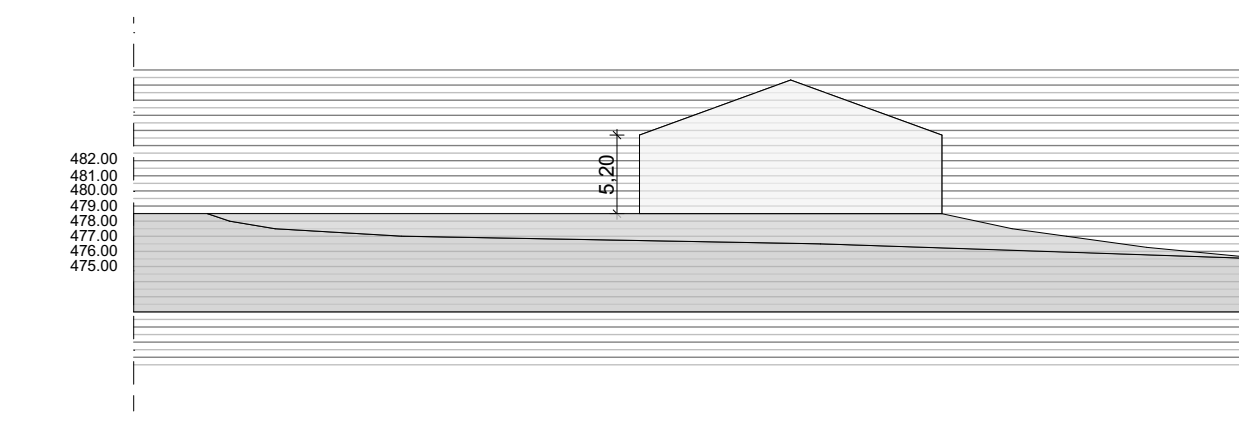
PLANZEICHNUNG



SCHEMASCHNITT A - A



SCHEMASCHNITT B - B



BEBAUUNGSPLAN
NR. 31 "HAUSMEHRING"


DER MARKT NANDLSTADT ERLÄSST GEMÄSS

- § 2 Abs. 1 SOWIE DER §§ 9 UND 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) NEUEGFASST IN DER DER BEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 3 (G. V. 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- § 11 BNBsGG IN VERBINDUNG MIT ART. 4 DES GSEZETZES ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHÖHUNG IN DER FREIEN NATUR (BAYERISCHES NATURSCHUTZGESETZ - BNatSchG) VOM 22. FEBRUAR 2011 (GVBl. S. 82; BayRS 7914-1-U), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GSEZETZ VOM 23.12.2022 (GVBl. S. 723) UND § 18 BUNDNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) VOM 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS GSEZETZ 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240).
- Art. 23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 22. AUGUST 1998 (GVBl. S. 796; BayRS 7020-1-1), ZULETZT GEÄNDERT DURCH § 2 DES GSEZETZES VOM 24. JULI 2023 (GVBl. S. 798).
- ART. 81 DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG (BayBO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 14.03.2017 (GVBl. S. 586), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 139 ABS. 2 VOM 24. JULI 2023 (GVBl. S. 371).
- VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUUNZUNGSVERORDNUNG - BauUNVO) NEUEGFASST DURCH BEKANNTMACHUNG VOM 21.11.2017 BGBl. I S. 3709, ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 2 DES GSEZETZES VOM 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- VERORDNUNG ÜBER DIE AUSBREITUNG DER BAULEITPLÄNE - UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (PLANZEICHNENVERORDNUNG - PlanZV) VOM 18. DEZEMBER 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), DIE ZULETZT DURCH §3 DES GSEZETZES VOM 14. JUNI 2021 (BGBl. I S. 1922) GEÄNDERT WORDEN IST, DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS

SATZUNG

DIESER BEBAUUNGSPLAN ERSETZT ALLE INNERHALB SEINES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES FRÜHER FESTGESETZTEN BEBAUUNGS- UND BAULEITPLÄNE.

A FESTSETZUNGEN UND HINWEISE
DES BEBAUUNGSPLANES

1.1.		GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
2.	ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	
2.1.	NUTZUNGSSCHABLONE	
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (z.B. SO Feuerwehr)		ZULÄSSIGE ART DER BAUWEISE (z.B. oE, oD)
ZULÄSSIGE DACHNEIGUNG IN GRAD (z.B. 25° - 35°)		MAX. ZULÄSSIGE WANDHÖHE IN METERN (z.B. WH 4,5m)

3. ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, BAUGRENZEN
 - 3.1. BAUGRENZE MIT MASSANGABE IN METERN
 - 3.2. UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN: GARAGEN, STELLPLATZE UND CARPORTS (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - 3.3. MAXIMAL ZULÄSSIGE GRUNDLÄGE (GR) IN m² FÜR HAUPTANLAGEN
 - 3.4. FIRSTTRICHTUNG DER ZUPLANENDEN GEBÄUDE
4. VERKEHRSLÄCHEN
 - 4.1. ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSLÄCHE
 - 4.2. STRASSENABGRENZUNGSLINIE
 - 4.3. SICHTDREIECK
 - 4.4. KEIN EIN- UND AUSFAHRTSBEREICH
 - 4.5. EIN- UND AUSFAHRTSBEREICH
 - 4.6. FUSSWEG
5. SONSTIGE PLANZEICHEN
 - 5.1. GRUNDSTÜCKSGRENZE MIT GRENZSTEIN
 - 5.2. ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
 - 5.3. FLURSTÜCKNUMMER
 - 5.4. VORHANDENE HAUPT- UND NEBENGEBÄUDE
 - 5.5. VORGESCHLAGENE NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZE
 - 5.6. HÖHENLINIEN PRO 10 METERN MIT ANGABE IN METERN ÜBER NN
 - 5.7. HÖHENLINIEN PRO 1,5 METERN MIT ANGABE IN METERN ÜBER NN
 - 5.8. GRABEN
 - 5.9. HÖHENBEZUGSPUNKT

- 5.9. NUMMER DER PARZELLE
- 5.10. SCHNITTLINIE (z.B. A - A)
- 5.11. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- 5.12. ZU PFLANZENDE BAUM IN DEN BAUGRUNDSTÜCKEN MIT FESTLEGUNG DES STANDORTBEREICHES; ARTENAUSWAHL NUR NACH ARTENLISTE D.1.1
- 5.13. ZU PFLANZENDE HECKE IN DEN BAUGRUNDSTÜCKEN MIT FESTLEGUNG DER ARTEN UND DES STANDORTBEREICHES; SIEHE ARTENLISTE D.1.2
- 5.14. VORHANDENER GEHÖLZBESTAND

B FESTSETZUNG DURCH TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 - 1.1. DIE ART DER BAULICHEN NUTZUNG WIRD DURCH PLANZEICHEN IN DER NUTZUNGSSCHABLONE NACH ZIFFER 2.1. FESTGESETZT.
 - 1.2. IM DORFGEBIET (MD) SIND ALLEMEIN NUR NUTZUNGEN NACH § 5 ABS. 2 BauUNVO ZULÄSSIG. UNZULÄSSIG SIND TANKSTELLEN NACH § 5 ABS. 2 BauUNVO PUNKT 9.
 - 1.3. IM BEREICH DES SONDERGEBIETES MIT DER ZWECKBESTIMMUNG "FEUERWEHR" SIND GEMÄSS § 11 ABS. 3 SATZ 2, NR. 2 BauUNVO AUSSCHLIESSLICH GEBÄUDE FÜR DIE FEUERWEHR ZULÄSSIG.
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 - 2.1. DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG WIRD BESTIMMT ÜBER DIE FESTSETZUNG DER MAXIMALEN WANDHÖHEN ALS HÖCHSTMASS UND DER MAXIMAL ZULÄSSIGEN GRUNDFLÄCHEN IN QUADRATMETERN (m²).
 - 2.2. DACHFORM UND DACHNEIGUNG:
 - MD: ZULÄSSIG SIND SATTELDÄCHER MIT EINER DACHNEIGUNG VON 25-35 GRAD.
 - SONDERGEBIET: ZULÄSSIG SIND SATTELDÄCHER MIT EINER DACHNEIGUNG VON MAX. 20 GRAD.
 - 2.3. DIE WANDHÖHE AUF DEN PARZELLEN 4 - 11 WIRD ÜBER DEM GEWACHSENEN GELÄNDE, GEMESSEN BEIM HÖCHSTEN GELÄNDESNICHTMIT DER HAUSUMFANGUNG, ANGESETZT, BIS ZUM SCHNITTWINKEL DER AUSSENKANTE AUSSENWAND MIT DER OBERKANTE DACHHAUT GEMESSEN.
 - 2.4. DIE WANDHÖHE AUF DEN PARZELLEN 1 - 3 WIRD AB DEM MARKIERTEN HÖHENBEZUGSPUNKT AN DER MARKIERTEN STELLE (S. PUNKT 5) DER STRASSENFAHRBAHNKANTE GEMESSEN BIS ZUM SCHNITTWINKEL DER AUSSENKANTE ÜBER OBERKANTE FERTIGSTÜCKEN IM MAXIMAL ZULÄSSIGEN AUSSENWAND MIT DER OBERKANTE DACHHAUT GEMESSEN.
 - 2.5. AUF PARZELLE 1 SIND AUFSCHÜTTUNGEN BIS ZU 3,25 m ZULÄSSIG.
 - 2.6. BRANDWÄNDE DÜRFEN 50 cm HÖHER SEIN ALS DIE ZULÄSSIGE WANDHÖHE. AUS ZWINGENDES BETRIEBSTECHNISCHEN GRÜNDEN KÖNNEN IM RAHMEN DER NUTZUNGSSCHABLONE AUSNAHMEN ZULÄSSIG WERDEN (Z.B. AUFSÜBGE).
3. BAUWEISE ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
 - 3.1. BAUWEISE:
 - MD: OFFENE BAUWEISE NACH § 22 ABS. 2 BauUNVO
 - MD: OFFENE BAUWEISE NACH § 22 ABS. 2 BauUNVO
 - 3.2. UNTERGEORDNETE GEBÄUDETEILE DÜRFEN IN GERINGFÜGIGEM AUSSASS GEMÄSS § 23 ABS. 3 SATZ 2 BauUNVO ÜBER DIE BAUGRENZE VORTRETEN. ZU DEN UNTERGEORDNETEN GEBÄUDETEILEN ZÄHLEN WANDPFEILER, DACH-ÜBERSTÄNDE, FENSTERBANKEN, SCHAUKÄSTEN, ANZEIGESCHILDER, ANTRITTSSTUFEN, FACHLÖCHER, KELLERSTÜCKEN, RAUCHABFÜHREN, STUFEN AN KELLERWÄNDEN, RUTSCHEN, FENSTERLÜGEL UND -LÄDEN, FENSTERGITTER, BELEUCHTUNGSKÖRPER, GEFÜHRTE GESCHÜTTETER VERBUND, GEMISSE, VORDÄCHER, BALKONE, RISALITE. WENN SIE IM VERHÄLTNIS ZU DER ZUGEHÖRIGEN AUSSENWAND UNTERGEORDNET SIND UND NICHT MEHR ALS 1,50 m VORTRETEN, SIND SIE EIN DERARTIGES VOR- ODER ZURÜCKTRETEN VON (UNTERGEORDNETEN) GEBÄUDETEILEN STELLT KEINEN WIDERSPRUCH ZU DEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES. DAR- UND SCHLIESST EINE GENEHMIGUNGSFESTLEGGUNG GEMÄSS ART. 88 BayBO NICHT AUS.
 - 3.3. STELLPLÄTZE KÖNNEN AUCH AN ANDERER STELLE ALS AUF DEN VORGESCHLAGENEN FLÄCHEN INNERHALB DES GRUNDSTÜCKES ERRICHTET WERDEN.
 - 3.4. DIE ABSTANDSFLÄCHEN REGELN SICH NACH ART. 6 BayBO.
4. AUSSERE GESTALTUNG
 - 4.1. DACHFORM, DACHNEIGUNG UND DACHDECKUNG FÜR HAUPTANLAGEN:
 - DIE DACHNEIGUNG IST ENTSPRECHEND DEN FESTSETZUNGEN DER NUTZUNGSTABELLE GEMÄSS DER ZIFFER 2.1 AUSZUFÜHREN.
 - FÜR DIE HAUPTANLAGEN IST FOLGENDE DACHFORM ZULÄSSIG:
 - SIMMETRISCHES SATTELDACH
 - ALS DACHDECKUNG SIND ZIEGELWADE ODER BETONDACHSTEINE ZULÄSSIG IN DEN FARBEN ZIEGELROT, BIS DUNKELBRAUN, GRAU UND ANTHRACIT. DACHAUFBAUTEN SIND DAVON AUSGENOMMEN.
 - 4.2. DACHFORM / DACHGESTALTUNG FÜR GARAGEN UND CARPORTS:
 - FÜR GARAGEN UND CARPORTS SIND SYMMETRISCHE SATTELDACHER UND EXTENSIV BEGRÜNT FLACHDACHER ZULÄSSIG.
 - 4.3. GAUBEN SIND ZULÄSSIG.
 - HERBEI SIND AUSSCHLIESSLICH STEHENDE GAUBEN ODER SCHLEPPGAUBEN ZUGELASSEN.
 - DIE BREITE DER GAUBEN DARF BEI EINZELHÄUSERN 1/3 DER HAUSLÄNDE NICHT ÜBERSCHREITEN.
 - BEI DOPPELHAUSHALTEN DARF EINE GESAMTBREITE VON 2,50 m JE DACHSEITE NICHT ÜBERSCHREITEN WERDEN.
 - 4.4. BEI GAUBEN MUSS DER OBERE ANSCHLUSS DER ABSCHLEPPUNG AN DAS HAUPTDACH MINDESTENS 1 m UNTER DEM FIRST LIEGEN.
 - 4.5. DIE BODENVERSIEGELUNG IST AUF DAS UNBEDINGT ERFORDERLICHE MASS ZU BESCHRÄNKEN.
 - 4.6. ZUR AUFRICHTERHALTUNG DER NATÜRLICHEN VERSIEGELUNGSFÄHIGKEIT SIND DIE KPZ-, STELLPLATZ- SOWIE GARAGENZUFÄHRTEN VERSIEGELUNGSFÄHIG ZU GESTALTEN (Z.B. RASENGITTER, RASENGITTERN-PLASTER MIT MINDESTENS 3 cm FÜGE, SCHOTTERKASSEN).
 - 4.7. VER- UND ENTWASSERUNGSLÄUTUNGEN SIND UNTERRIEDIG ZU FÜHREN.
5. EINFRIEDRUNGEN
 - 5.1. EINFRIEDRUNGEN SIND ZWISCHEN DEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN SOKKELLOS ZU GESTALTEN. NUR ENTLANG DER ERSCHLIESSUNGSTRASSEN SIND SOKKEL ZULÄSSIG.
 - 5.2. GESCHLOSSENE EINFRIEDRUNGEN WIE Z. B. MAUERN UND GABIONEN SIND NICHT ZUGELASSEN. TERRASSENTENNENWÄNDE SIND ENTSPRECHEND DER BayBO ZULÄSSIG.
6. SICHTFLÄCHEN
 - 6.1. INNERHALB DER IM BEBAUUNGSPLAN GEKENNZEICHNETEN SICHTFLÄCHEN DÜRFEN AUSSER DEN ZÄUNEN UND GÄRTEINEN NICHT ERRICHTET WERDEN. SICHTSCHUTTZÄUNE, ANPFLANZUNGEN ALER ART UND ZÄUNE SOWIE STÄPPEL, HAUFEN U.Ä. MIT DEM GRUNDSTÜCK NICHT FEST VERBUNDENE GEGENSTÄNDE ÜBERREIN NICHT ANGELEGT WERDEN, WENN SIE SICH MEHR ALS 0,80 m ÜBER DIE FAHRBAHNEBENE ERHEBEN.
 - 6.2. EBENENWISSEN DÜRFEN DORT GENEHMIGUNGS- UND ANZEIGEFREIE BAUTEN ODER STELLPLATZ ERRICHTET UND GEGENSTÄNDE GELAGERT ODER HINGESTELLT WERDEN, DIE DIESE HÖHE ÜBERSCHREITEN. DIES GILT AUCH FÜR DIE DAUER DER BAUZEIT. EINZELBAUMPFLANZUNGEN IM BEREICH DER SICHTFLÄCHEN SIND MIT DER STRASSENBAUVERWALTUNG ABZUSTIMMEN.
7. WASSERWIRTSCHAFT
 - 7.1.1. PRIVATGRUNDSTÜCKE UND FEUERWEHRRAUS:
 - DAS UNIVERSCHUTZTE NIEDERSCHLAGSWASSER (MAX. 280 kg/m²) NACH DIN EN 12051 IST AUF DEM GRUNDSTÜCK ZU SAMMELN UND IN DEN REGENWASSERKANAL EINZULEITEN.
 - DARF SOWIE DIE VERSIEGELTEN FLÄCHEN AUF DAS UNBEDINGT ERFORDERLICHE MASS BESCHRÄNKT WERDEN.
 - SÄMTLICHE EINLÄUFE DER HOFFLÄCHEN MÜSSEN MIT SCHLAMMERN AUSGESTÄTTET SEIN.
 - AUF JEDEM GRUNDSTÜCK MUSS EINE REGENRÜCKHALTUNG NACH DIN EN 117 VERBAUT WERDEN. DIE FLÄCHENSPEZIFISCHE DROSSELMASS FÜR DIE EINFÜHRUNG IN DEN ALBANDER GRABEN BETRÄGT 30 L/STHA. DIESE RÜCKHALTUNG KANN EVTL. IN KOMBINATION MIT EINER REGENWASSERSTÖRNE ERSTELLT WERDEN.

- 7.1.2. DRAINAGEWASSER:
 - ANFALLENDEN DRAINAGEWASSER DARF NICHT IN DEN REGENWASSERKANAL EINGELEITET WERDEN.
- 7.1.3. HANG- UND SCHICHTWASSER:
 - ES IST MIT HANG- UND SCHICHTWASSER ZU RECHNEN.
- 7.1.4. PLANUNG:
 - ES IST GRUNDSÄTZLICH MIT DEM BAUANTRAG EIN ENTWASSERUNGSEINGABEPAN MIT DARSTELLUNG DER ABLEITUNG VON REGEN- UND SCHICHTWASSER BEI DER GEMEINDEVERWALTUNG VORZULEGEN.
 - DAS GRUNDSTÜCK IST SO ZU GESTALTEN, DASS ANFALLENDEN NIEDERSCHLAGSWASSER NICHT AUF DEN GRUNDSTÜCKEN ODER AUF ANGRENZENDE PRIVATGRUNDSTÜCKE GELANGEN KANN.
 - AUFGRUND DER TOPOGRAPHISCHEN LAGE KANN ES ZU WILD ABFLIEßENDES WASSER BEI STÄRKNIEDERSCHLAGSEREIGNISSEN KOMMEN. DURCH DIE ENTSTEHENDE BEHAUUNG DARF ES ZU KEINER VERSCHLECHTERUNG BEI WILD ABFLIEßENDEM WASSER FÜR DRITTE KOMMEN (WHO § 37).
- 7.2. SCHMUTZWASSER
 - 7.2.1. SCHMUTZWASSER AUF GEMEIN:
 - DER ORTSTEIL HAUSMEHRING GEHÖRT ZU DEN SOGENANTEN „BEZEICHNETEN GEBIETEN“ DES LANDKREISES FREISING, GEBIETSKLASSE II. DIE GEBIETSKLASSE II BEZIEHET SICH AUF DIE ABWASSERBESITZUNG VON DER GEMEINDE AUF DIE EINZELNWEISEN ÜBERTRAGEN WIRD UND DIE ABWASSERREINIGUNG DAHERAUF IN KLEINLÄRANLAGEN MIT BIOLOGISCHER REINIGUNGSSTUFE ERFOLGT.
 - 7.2.2. SCHMUTZWASSERBESITZUNG:
 - DAS GEMEINDE ABWASSER IST DEMNACH GEMÄSS § 60 WHO ÜBER GEEIGNETE MECHANISCH-BIOLOGISCHE KLEINLÄRANLAGEN NACH DEM STAND DER TECHNIK ZU REINIGEN.
 - 7.2.3. ABLEITUNG ÜBERWASSER:
 - DAS GEMEINDE ÜBERWASSER SOLL ÜBER EIN BESTEHENDES, TEILWEISE VERKÖRTERTES GRABENSYSTEM IN DEN VORFLUTER ALBANER BACH EINGELEITET WERDEN.
 - 7.2.4. PLANUNG UND ABNAHME:
 - DIE PLANUNG DER EINZELNEN MECHANISCH-BIOLOGISCHEN KLEINLÄRANLAGEN SIND VOR BAUBEGINN VON EINEM QUALIFIZIERTEN SACHVERSTÄNDIGEN (IN DER WASSERWIRTSCHAFT (PSW) NACH ART. 65 BayVO BEGUTACHTET WERDEN UND NACH DER ERSTELLUNG VOR INBETRIEBNAHME DURCH DIESEN ABGEGEBEN WERDEN.
 - 7.3. AUSFÜHRUNG:
 - WÄHREND DER BAUARBEITEN IST ZU GEWÄHRLEISTEN, DASS WEDER GEWÄSSER- BZW. FISCHSCHADLICHE SUBSTANZEN NOCH SEDIMENTE IN DAS GEWÄSSER GELANGEN. ZUDEN DÜRFEN UNTER DER BAUZEIT KEINE WASSERGEFAHRTEN STOFFE ODER FLÜSSIGKEITEN INS GRUNDWASSER GELANGEN.
 8. IMMISSIONSSCHUTZ:
 - SCHALLIMMISSIONSSCHUTZ (TA LÄRM):
 - ZUM LÜFTEN DÜRFEN NACHTS NUR DIE FENSTER AUF DER VON DER STRASSE ABGEWANDTEN SEITE VERWENDET WERDEN.
 - BAULICHER SCHALLSCHUTZ (VERKEHRSLÄRM): DAS GESAMTSCHALLDÄMMMASS DER AUSSENBAUTEILE MUSS R_{W,ges} = 38 db ERREICHEN. DAVON KANN DURCH VORLAGE EINES SCHALLSCHUTZNACHWEISES NACH DIN 4109-1/2 ERREICHEN WERDEN.
 - BAULICHER SCHALLSCHUTZ (VERKEHRSLÄRM): DAS GESAMTSCHALLDÄMMMASS DER AUSSENBAUTEILE MUSS R_{W,ges} = 38 db ERREICHEN. DAVON KANN DURCH VORLAGE EINES SCHALLSCHUTZNACHWEISES NACH DIN 4109-1/2 ERREICHEN WERDEN.

C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. DIE STELLPLATZSATZUNG DES MARKTES NANDLSTADT IST IN DER JEWEILS GÜLTIGEN FASSUNG ANZUWENDEN.
2. STROMVERSORGUNG:
 - DIE GEPLANTEN GEBÄUDE WERDEN ÜBER ERDKABEL UND VERTEILERSTRÄNKE FÜR DIE EVU FERNLEITUNGEN, KABELFERNSEHEN UND STRASSENBELEUCHTUNG NACH DER FESTLEGUNG DER VERSORUNGSTRÄGER IN DIE ZÄUNE BZW. MAUERN INTEGRIERT, D.H. AUF PRIVATGRUND GEGESST. DIE HAUSANSCHLÜSSELUNGEN SIND IN WANDNÄHE AN DIE VERBUNDENEN ZUGANGSPUNKTE HAUSBAUERN WAND ÜBER BERÜCKSICHTIGUNG DER BAULICHEN GEBIEBENHEITEN.
 - 2.1. DIE VERSORUNG MIT ELEKTRIKAT DÜRFEN DIE BAUVERWERK NETZ OHNH- KONTAKTEN PAPPENKÖRPER, HINWEIS AN DEN BAUHERN.
 - 2.2. BEI DER BAUVERWERK NETZ OHNH- DÜRFEN FÜR KABELHAUSANSCHLÜSSE NUR DIE VERBUNDENEN ZUGANGSPUNKTE, WELCHE BIS MINDESTENS 1,80 m ÜBER WASSERDICHT SIND, VERWENDET WERDEN. ENTSPRECHENDE PRÜFNACHWEISE SIND VORZULEGEN.
3. TRINKWASSERVERSORGUNG:
 - SÄMTLICHE BAUVORHABEN MÜSSEN VOR FERTIGSTELLUNG AN DIE ZENTRALE WASSERVERSORGUNGSANLAGE, SOWIE ABWASSERBESITZUNG ANGESCHLOSSEN SEIN.
4. AUF DIE PFLICHT ZUR BEACHTUNG DER BESTIMMUNGEN DES BUNDESBOSEN- SCHUTZGESETZES (BbbodSchG) UND DER BODENSCHUTZRECHTLICHEN REGELUNGEN BbbodSchV WIRD HINGEWIESEN. DES WEITEREN SIND DIE GRUNDSÄTZE ZUM SPARSAMEN UND SCHÖNENDEN UMGANG MIT BODEN UND ZUM SCHUTZ DES OBERBODENS ZU BERÜCKSICHTIGEN.
5. ALLGEMEINE BELANGE DES ABWIRENDEN BRANDSCHUTZES:
 - 5.1. DAS HYDRANTENNETZ IST NACH DEN TECHNISCHEN REGELN DES DEUTSCHEN VEREINS DES GAS- UND WASSERFACHS E.V. (DVGW) ARBEITSLÄTTER V 331 UND W 305 AUSZUBAUE. GEGENFALLS IST DER LÖSCHWASSERBEDARF NACH DEM ERMITTLUNGS- UND RICHTIGKEITVERFAHREN DES EHEM. BAYER. LANDESAUFS FÜR BRAND- UND KATASTROPHEN SCHUTZ ZU ERMITTELN. DER HYDRANTENPUNKT IST VOM KREISBRANDRAT GEGENZUEHEND.
 - 5.2. DIE ÖFFENTLICHEN VERKEHRSLÄCHEN SIND SO ANZULEGEN, DASS SIE HINSICHTLICH DER FAHRBAHNBREITE, KURVENKRÜMMUNGSRADIIEN USW. MIT DEN FAHRZEUGEN DER FEUERWEHR JEDERZEIT UND UNGEHINDERT BEFAHREN WERDEN KÖNNEN. DIE DACHFAHRT MUSS DAZU FÜR FAHRZEUGE BIS 16 T (ACHSELN 10 T) AUSGELEGT SEIN. HIERZU WIRD AUCH AUF DIE EN 14 090 FLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR AUF GRUNDSTÜCKEN VERWIESEN. ES GIBT INSBERSONDERE GEWÄHRLEISTET SEIN, DASS GEBÄUDE GANZ ODER MIT TEILEN IN EINEM ABSTAND VON HÖCHSTENS 50 m VON DEN ÖFFENTLICHEN VERKEHRSLÄCHEN ERREICHBAR SIND. BEI BAKKASSEN IST DARAUF ZU ACHTEN, DASS DIE SOG. „WENDEHAMMER“ AUCH FÜR FEUERWEHRFAHRZEUGE BENUTZBAR SIND, ZUR UNGEHINDERTEN BENUTZUNG IST IN WENIGERSTADTGRÜßER VON MIN. 18 m, FÜR FEUERWEHRREINSAATZ MIT EINER DREHLEITER (DLK) 23-12 EIN DURCHMESSER VON MIN. 21 m ERFORDERLICH. GEGENFALLS SIND VERKEHRSEINSCHRÄNKUNGEN (HALTVERBOT) ZU VERFÜGEN.
 - 5.3. AUS AUFWENTHALTSRÄUMEN VON NICHT ZU EBENER EDERE LIEGENDEN GEKESCHOSSEN MUSS DIE RETTUNG VON PERSONEN ÜBER ZWEL VON EINANDER UNABHÄNGIGE RETTUNGSWEGE GEWÄHRLEISTET SEIN. BEI BAULICHEN ANLAGEN OHNE BESONDERE ART UND NUTZUNG UND EINER BAUHOHE UNTERHALB DER HOCHHAUSEBENE KANN DER ZWEITE RETTUNGSWEG AUCH ÜBER DIE LEITERN DER FEUERWEHR SICHERGESTELLT WERDEN, WENN DIE FEUERWEHR ÜBER DAS ERFORDERLICHE RETTUNGSGERÄT (Z.B. DREHLEITER DLK 23-12 O.Ä.) VERFÜGT. SOFERN INNERHALB DER HILFSFRIST VON 10 MINUTEN DER ZWEITE RETTUNGSWEG ÜBER ENTSPRECHEND EINGELEITETE LEITERN DER FEUERWEHR NICHT SICHERGESTELLT WERDEN KANN, SIND ZWEL VON EINANDER UNABHÄNGIGE BAULICHE RETTUNGSWEGE (NOTWENDIGE TREPPEN) ERFORDERLICH.
 - 5.4. BEI AUFWENTHALTSRÄUMEN IM DACHGESCHOSS MÜSSEN DIE NOTWENDIGEN FENSTER MIT LEITERN DER FEUERWEHR DIREKT ANLEITERBAR SEIN (ZWEITER RETTUNGSWEG).
 - 5.5. DAS VORHANDENE UND FORTGE GELÄNDE IST IN DEN BAUANTRÄGEN, IN DEN ANSICHTEN SOWIE IM ERDESCHOSSGRUNDRISS UND IN DEN SCHNITTEN MIT KOTIERUNG DARZUSTELLEN.
 - 5.6. UNVERMEIDBARE LÄRM-, STAUB-, LICHT- UND GERUCHSEMISSIONEN, SOWIE ERSCHÜTTERUNGEN DURCH LANDWIRTSCHAFTLICHE BETRIEBE UND VON LANDWIRTSCHAFTLICHEN FLÄCHEN (Z.B. NACHTARBEIT ZUR ERNTEZEIT) SIND ZU DÜLLEN.
 - 5.7. SCHÖNENDER UMGANG MIT DEM SCHUTZGUT BODEN:
 - BEI ALLEN BAU- UND PLANUNGSMASSNAHMEN SIND DIE GRUNDSÄTZE DES AUSSEREN ZÄUNEN UND GÄRTEINEN NICHT ERRICHTET WERDEN. SICHTSCHUTTZÄUNE, ANPFLANZUNGEN ALER ART UND ZÄUNE SOWIE STÄPPEL, HAUFEN U.Ä. MIT DEM GRUNDSTÜCK NICHT FEST VERBUNDENE GEGENSTÄNDE ÜBERREIN NICHT ANGELEGT WERDEN, WENN SIE SICH MEHR ALS 0,80 m ÜBER DIE FAHRBAHNEBENE ERHEBEN.
 - 5.8. EBENENWISSEN DÜRFEN DORT GENEHMIGUNGS- UND ANZEIGEFREIE BAUTEN ODER STELLPLATZ ERRICHTET UND GEGENSTÄNDE GELAGERT ODER HINGESTELLT WERDEN, DIE DIESE HÖHE ÜBERSCHREITEN. DIES GILT AUCH FÜR DIE DAUER DER BAUZEIT. EINZELBAUMPFLANZUNGEN IM BEREICH DER SICHTFLÄCHEN SIND MIT DER STRASSENBAUVERWALTUNG ABZUSTIMMEN.
 - 5.9. WASSERWIRTSCHAFT:
 - 7.1.1. PRIVATGRUNDSTÜCKE UND FEUERWEHRRAUS:
 - DAS UNIVERSCHUTZTE NIEDERSCHLAGSWASSER (MAX. 280 kg/m²) NACH DIN EN 12051 IST AUF DEM GRUNDSTÜCK ZU SAMMELN UND IN DEN REGENWASSERKANAL EINZULEITEN.
 - DARF SOWIE DIE VERSIEGELTEN FLÄCHEN AUF DAS UNBEDINGT ERFORDERLICHE MASS BESCHRÄNKT WERDEN.
 - SÄMTLICHE EINLÄUFE DER HOFFLÄCHEN MÜSSEN MIT SCHLAMMERN AUSGESTÄTTET SEIN.
 - AUF JEDEM GRUNDSTÜCK MUSS EINE REGENRÜCKHALTUNG NACH DIN EN 117 VERBAUT WERDEN. DIE FLÄCHENSPEZIFISCHE DROSSELMASS FÜR DIE EINFÜHRUNG IN DEN ALBANDER GRABEN BETRÄGT 30 L/STHA. DIESE RÜCKHALTUNG KANN EVTL. IN KOMBINATION MIT EINER REGENWASSERSTÖRNE ERSTELLT WERDEN.

D GRÜNORDNUNG

- 1.0. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR BAUGRUNDSTÜCKE:
 - 1.1. BAUMPFLANZUNGEN JE 250 qm BAUGRUNDSTÜCKSFLÄCHE IST EIN LAUBBAUM ZU PFLANZEN (SIEHE PLANZEICHNUNG). DER PFLANZORT KANN IM UMFANGS VON 4 m VERÄNDERT WERDEN.
 - AUSWAHL AUS FOLGENDEN ARTENLISTE:
 - ACER CAMPESTRIS - FELD-ALHORN
 - CARPINUS BETULUS - HANSHORN
 - CRATÆGEUS LAVALLÆ - APFEL-ORN
 - PRUNUS AVALUM - VOGEL-KIRSCH
 - CORNUS AUCUPARIA - EBERSCHNITZ
 - SORBUS INTERMEDIA - MEHLBEERE
 - PFLANZGRÖßEN: HOCHSTÄMME STU 12-14 BZW. SOL. 300-350
 - AUSSEMDEM SIND ANNECHENBAR:
 - HOCH- UND HALBSTÄMME VON OBSTBÄUMEN MIT MINDESTENS 5 m WUCHSHÖHE, STU 10-12
 - 1.2. FÜR DIE FESTGESETZTEN STRAUCHPFLANZUNGEN SIND FOLGENDE HEIMISCHE ARTEN ZU VERWENDE:
 - BERBERIS VULGARIS - BERBERITZE
 - CORNUS MAS - KORNELKIRSCH
 - CORYLUS AVELLANA - HASEL
 - LIQUSTRUM VULGARE - LIUGOSTER
 - LONGERA XYLOSTEUM - HECKENKIRSCH
 - ROSA CANINA - HUND-ROSE
 - SAUX CARPENA - SAL-WEIDE
 - VERBUNUM LANTANA - WOLLIGER SCHNEEBALL
 - PFLANZQUALITÄT: V. STR. 100-150
 - PFLANZMENGE: 1 STRAUH / 1,5 m PFLANZFLÄCHE
 - 1.3. SONSTIGE STRAUCHPFLANZUNG AUF PRIVATGRUNDSTÜCKENEINFRIEDRUNGEN, DIE AN ÖFFENTLICHE STRASSEN UND WEGE ANGRENZEN, SIND MINDESTENS ZU EINEM DRITTEL MIT STRÄUCHERN ZU HINTERPLÄNEN ABWEICHUNGEN HIERVON SIND NUR DORT ZULÄSSIG, WO ANDERE FESTSETZUNGEN ENTGEGENSTEHEN (Z.B. STELLPLATZNACHWEISE, GARAGENZUFÄHRTEN).
 - 1.4. EINFRIEDRUNGEN ZWISCHEN PRIVATGRUNDSTÜCKEN SIND MINDESTENS ZU HALBTE ZU HINTERPFLANZEN. ES SIND HIERFÜR LAUBHÖLZER MIT MINDESTENS 1 m WUCHSHÖHE ZU VERWENDEN. DIE VERWENDUNG NICHT STANDORTGEGERECHTER IMMERGRÜNEN GEHÖLZE MIT NADEL- UND SCHUPPENARTIGEN BLÄTTERN IST ENTLANG DER GRUNDSTÜCKSGRENZEN NICHT GESTATTET. ENTLANG DER STRASSEN DÜRFEN SCHNITTHECKEN NICHT HÖHER ALS 1,8 m ÜBER STRASSENBEREICHEN GEHALTEN WERDEN. AUF DIE BESONDEREN BESTIMMUNGEN FÜR SICHTDREIECKE SIND VERWIESEN.
 - 1.5. PFLANZFRIST:
 - FESTGESETZTE PFLANZMASSNAHMEN AUF BAUGRUNDSTÜCKEN MÜSSEN JEWEILS EIN JAHR NACH BEZUGSFERTIGKEIT DER GEBÄUDE AUSGEFÜHRT SEIN.
 - 1.6. PKW-STELLPLATZE UND ZUFÄHRTEN SIND IN WASSERDURCHLÄSSIGER BAUWEISE ZU ERSTELLEN.
 - 1.7. DIE AUSGLEICHFLÄCHEN WERDEN AUF DEN FOLGENDEN FLURNUMMERN AUSGEWIESEN:
 - ENGRIFF AUF FLNR 647/2 => AUSGLEICH AUF FLNR 701: 280 qm
 - ENGRIFF AUF FLNR 647/1 => AUSGLEICH AUF FLNR 693: 378 qm
 - ENGRIFF AUF FLNR 646/3/644 => AUSGLEICH AUF FLNR 662: 814 qm
 - ENGRIFF AUF FLNR 734 => AUSGLEICH AUF FLNR 662: 369 qm
 - ENGRIFF AUF FLNR 735/1 => AUSGLEICH AUF FLNR 701: 300 qm
 - 1.8. DIE MASSNAHMEN HIERZU SIND IM AUSGLEICHFLÄCHENPLAN UND IN DER BEGRÜNDUNG NAHER ERLÄUTERT.
 - 1.9. DIE AUSGLEICHFLÄCHEN WERDEN ALS BESTANDSTEIL DEM BEBAUUNGSPLAN VERBUNDLICH ZUGERECHNET.
 - 1.10. DIE AUSGLEICHFLÄCHEN WERDEN DEM LANDRATSAMT FREISING NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES GEMÄSS § 11 ABS. 3 HALBSATZ 2 BauGB ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG WIRD SEIT DIESEM TAG ZU DEN ÜBLICHEN DIENSTSTUNDEN IN DER STADT ZU JEDERMANNS EINSICHT BEREITGESTELLT UND ÜBER DESSEN INHALT AUF VERLANGEN AUSKUNFT GEGEBEN. DER BEBAUUNGSPLAN 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.

- 1.7. DIE AUSGLEICHFLÄCHEN WERDEN ALS BESTANDSTEIL DEM BEBAUUNGSPLAN VERBUNDLICH ZUGERECHNET.
- 1.8. DIE AUSGLEICHFLÄCHEN WERDEN DEM LANDRATSAMT FREISING NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES GEMÄSS § 11 ABS. 3 HALBSATZ 2 BauGB ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG WIRD SEIT DIESEM TAG ZU DEN ÜBLICHEN DIENSTSTUNDEN IN DER STADT ZU JEDERMANNS EINSICHT BEREITGESTELLT UND ÜBER DESSEN INHALT AUF VERLANGEN AUSKUNFT GEGEBEN. DER BEBAUUNGSPLAN 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.
2. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN:
 - 2.1. FENSTERLOSE FASSADEN SIND NACH MÖGLICHKEIT MIT KLETERPFLANZEN ZU BEGRÜNNEN.
 - 2.2. ES WIRD EMPFOHLEN, REGENWASSER IN ZISTERNEN ZU SAMMELN.
 - 2.3. ES WIRD EMPFOHLEN, SOLARENERGIE ZU NUTZEN.
 - 2.4. ANFALLENDEN ERMATERIALIUM IM ZUGO DER BAUFELDREIMACHUNG IST ABZUFÄHREN UND FACHGERECHT ZU ENTSORGEN.
 - 2.5. DIE GEPLANTEN BAUMASSNAHMEN HABEN IN NATURSCHÖNENDER BAUWEISE ZU ERFOLGEN. DABEI IST ZU BEACHTEN:
 - GEM. § 1 ABS. 2 SATZ 2 BNatSchG HABEN BAUMASSNAHMEN UNTER GRÖSSTMÖGLICHER RÜCKSICHTNAHME AUF ANGRENZENDE ÖKOSYSTEME ZU ERFOLGEN.
 - NACH (STARK-)REGENERIERENISSEN UND BEI HOHER BODENFEUCHTIGKEIT IST DER BETRIEB VON SCHWEREN BAUMSCHNITTEN AUF ACKER-, GRAS- UND RHODODENDEN FLÄCHEN ZUR VERMEIDUNG VON ZUSÄTZLICHER BODENVERDÜTTUNG ZU UNTERLASSEN (VGL. § 1 ABS. 3 SATZ 2 BNatSchG).
 - GEM. § 2 ABS. 1 BNatSchG IST SICH GENEHRLICH SO ZU VERHALTEN, DASS NATUR UND LANDSCHAFT NICHT MEHR ALS NACH DEN UMFÄNDEN UNVERMEIDBAR BEEINTRÄCHTIGT WERDEN.
 - ZUR VERMEIDUNG VON STÖRUNGEN GEM. § 39 ABS. 1 SATZ 1 BNatSchG IST DIE BAUTEILE MIT INSEKTENFREUNDLICHEN LEUCHTMITTELN ZU BELEUCHTEN. GEMEINLICH SIND BAUMASSNAHMEN IN DAMMERUNGS- BZW. NACHTSTUNDEN JEDOCH ZU