

AUSSCHNITT AUS DEM RECHTSWIRKSAMEN BEBAUUNGSPLAN 'FALTERER BERG' INCL. DECKBLATT NR. 7



1. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
- 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 NVO)
 - WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)
 - 1.2.1 0,6 maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
 - 1.2.2 0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
 - 1.2.3 II max. 2 Vollgeschosse zulässig
 - 1.2.4 unterer Bezugspunkt für zulässige Wandhöhe je Parzelle
 - 1.2.5 6,50/7,00 max. zulässige Wandhöhe in Meter

Als Wandhöhe gilt das Maß vom jeweiligen Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand (OK-Artik). Messpunkt ist die Mitte der straßenzugewandten Gebäuseite. Die Höhe des Bezugspunktes kann um 0,5 m über- oder unterschritten werden.
- 1.2.7 SD Satteldach
- 1.2.8 PD Pultdach
- 1.2.9 FD Flachdach
- 1.3 BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 u. 23 BauNVO)
 - 1.3.1 offene Bauweise
 - 1.3.2 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - 1.3.3 Baugrenze
- 1.5 FLÄCHEN FÜR DEN VERKEHR (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - 1.5.1 Öffentliche Verkehrsflächen
 - 1.5.2 Straßenbegrenzungslinie
- 1.7 GRÜNLÄCHEN
 - 1.7.1 Öffentliche Grünflächen mit Nummerierung
 - 1.7.2 Zu pflanzende Einzelbäume mit Festlegung des Standortes, (geringfügige Verschiebungen möglich), öffentlich
 - 1.7.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - A1, A2, A3

Umgebung von Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB auf A1: 3.116 m² auf Fl. Nr. 646/7/TF, 646/8/TF, Gmkg. Peterskirchen A2: 1.063 m² auf Fl. Nr. 646/7/TF, Gmkg. Peterskirchen A3: 614 m² auf Fl. Nr. 646/3/TF und 25 m² auf Fl. Nr. 646/7/TF, Gmkg. Peterskirchen tatsächliche und anerkannte Flächengröße: 4.818 m²
 - 1.7.4 baurechtliche Ausgleichsfläche für vorliegendes Deckblatt Nr. 9 A3: 614 m² auf Fl. Nr. 646/3/TF, Gmkg. Peterskirchen 25 m² auf Fl. Nr. 646/7/TF, Gmkg. Peterskirchen
 - 1.7.5 private Ökotothfläche A1: 3.116 m² auf Fl. Nr. 646/7/TF und 646/8/TF, Gmkg. Peterskirchen A2: 1.063 m² auf Fl. Nr. 646/7/TF, Gmkg. Peterskirchen
 - 1.7.6 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Gehölzhecken aus Heistern und Sträuchern mit min. 2/3 der Länge der gekennzeichneten Flächen.
 - 1.7.7 Privater Grünstreifen, Mindestbreite 3,0 m; hier sind keine Anlagen, auch keine baurechtlich genehmigungsfreien Anlagen lt. BayBO zulässig. Ausnahme: Stützmauern gem. Ziff. 3.6
- 1.8 SONSTIGE FESTSETZUNGEN
 - 1.8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, § 9 Abs. 7 BauGB Fl. Nr. 632/18, 646/7/TF, 646/3/TF, 646/6, 648, 648/1, Gmkg. Peterskirchen
 - 1.8.2 Nutzungsschablone:
 - 1.8.3 Maßangabe in Meter
 - 1.8.4 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
 - 1.8.5 Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen, hier: Baumsturzzone 25 m zu Waldrand
2. PLANLICHE HINWEISE
 - 2.1 Bestehende Flurstücksgröße mit Grenzstein und Flurstücksnummer
 - 2.2 Bestehende Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer
 - 2.3 Höhenlinien gem. Aufmaß Coplan AG vom Okt. 2022
 - 2.4 Nummerierung der Baugrundstücke
 - 2.5 mögliche Wohngebäude
 - 2.6 mögliche Garagenstandorte
 - 2.7 Vorschlag Parzellierung
 - 2.8 vorhandene Gehölze
 - 2.9 Geltungsbereich der 7. Änderung
 - 2.10 Mit Geh-, Fahr- (GFR) und Leitungsleitungen (LR) zu belastende Fläche mit Angabe des Bestigntages

GFR = Waldesgenosse
LR = Stadt Eggenfelden, Erlassensurteilungen einschl. Zuleiter
Vorliegendes Deckblatt ersetzt sowohl den Ausgangsbebauungsplan von 1996 als auch das Deckblatt Nr. 7 zum Bebauungsplan 'Falterer Berg' für diesen Änderungs- und Erweiterungsbeitrag.

DECKBLATT NR. 9 ZUM BEBAUUNGSPLAN 'FALTERER BERG'



3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- 3.1 BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNDUNGSPLAN Die gründerischen Festsetzungen sind im Bebauungsplan beeinhaltet.
- 3.2 GELTUNGSBEREICH Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erstreckt sich auf die Fl.Nr. 632/18, 646/7/TF, 646/3/TF, 646/6, 648, 648/1, Gmkg. Peterskirchen
- 3.3 ART DER BAULICHEN NUTZUNG Das Bebauungsplangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt
- 3.4 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 - 3.4.1 Geschossflächenzahl GFZ = max. 0,60
 - 3.4.2 Grundflächenzahl GRZ = max. 0,40
 - 3.4.3 Anzahl der Vollgeschosse: max. II
 - 3.4.4 Max. zulässige Wandhöhe gemäß Planeintrag (Nutzungsschablone)

Für die Ermittlung der zulässigen Wandhöhen wird ein unterer Bezugspunkt in Form der Angabe eines Normalhöhenpunktes (NH) festgesetzt.

Als Wandhöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand (OK-Artik).
- 3.4.5 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebengebäuden im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 v. Hundert überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
- 3.4.6 Je Einzelhaus sind max. zwei Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte max. eine Wohneinheit zulässig. Dies gilt auch bei einer späteren Teilung der Parzellen.
- 3.5 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
 - 3.5.1 Max. zulässige traufseitige Wandhöhe bei Sattel- und Pultdach: 6,50 m, bei Flachdach: 7,00 m
 - 3.5.2 bei Satteldächern ist eine Dachneigung von 20° bis 30° zulässig
 - 3.5.3 bei Pultdächern ist eine Dachneigung von 5° bis 10° zulässig
 - 3.5.4 bei Flachdächern ist eine Dachneigung von 0° bis 5° zulässig
 - 3.5.5 Dachdeckung bei Pultdächern und Flachdächern: Folien- oder Blechdeckung (aus mattem Blech) sowie verglaste Teilbereiche
 - 3.5.6 Die eingetragene Firstrichtung gilt als Vorschlag. Eine abweichende Firstrichtung ist zulässig, soweit dies innerhalb der Baugrenzen möglich ist.
 - 3.5.7 Zulässig sind Solar Kollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bei gleicher Neigung wie die Dachfläche. Bei Flachdächern ist eine max. Neigung der Solar Kollektoren von max. 30° Grad und max. Höhe von 80 cm ab der Dachhaut zulässig. Freistehende Anlagen sind unzulässig.
- 3.6 HOHENLAGE DER GEBÄUDE, AUFSCHÜTTUNGEN, ABRÄUMUNGEN UND STÜTZMAUERN
 - 3.6.1 Stützelemente-mauern an den Grundstücksrändern sind bis zu 1,50 m Höhe zulässig. Als unterer Bezugspunkt gilt das Urd Gelände.
 - 3.6.2 Stützmauern in Form von Absturzsicherungen und zur Geländegestaltung innerhalb der Grundstücke sind bis zu einer Höhe von 1,50 m bei Parzellen 1 bis 4, bei Parzelle 5 in Teilbereichen von max. 15 % der Gesamtgrundstücksfläche bis 2,50 m zulässig. Als unterer Bezugspunkt gilt das Urd Gelände.
 - 3.6.3 Stützmauern bei Garagenzufahrten: Sofern Garagen an der Grundstücksgrenze errichtet werden, dürfen im Bereich der Garagenzufahrten Stützmauern errichtet werden. Auf Stützmauern dürfen Zäune nach den Regeln der Ziff. 3.8 errichtet werden. Die Stützmauern dürfen von der Straßenkante bis zur Vorderkante der jeweiligen Garage aufgeführt werden. Die Oberkante der Stützmauer darf im Bereich der Zufahrt max. 0,20 m über OK Erschließungsstraße liegen.
 - 3.6.4 Die Stützmauern dürfen aus Naturstein, Beton oder Gabelion ausgeführt werden.
 - 3.6.5 An-Auffüllungen sind bei Parzellen 1 bis 4 bis zu einer Höhe von 1,50 m, bei Parzelle 5 in Teilbereichen von max. 15 % der Gesamtgrundstücksfläche bis 2,50 m zulässig.
- 3.7 NEBENGEBAUDE, STELLPLÄTZE UND GARAGEN
 - 3.7.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen gem. Art. 57 BayBO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig
 - 3.7.2 Abweichend zum Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Eggenfelden gilt: Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen.
 - 3.7.3 Stauraum- und Stellplatzflächen sowie Garagenzufahrten sind in wasserundurchlässiger Bauweise (Schotter, Schotterstein, Splitt, Rasen-Pflaster, Rasengittersteine, Rasenfestensteine, a.) zu erstellen. Bituminöse befestigte Zufahrten sind unzulässig.
 - 3.7.4 Keller- oder Tiefgaragen sind zulässig.
 - 3.7.5 Bei Garagenzufahrten mit Gefälle zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ist eine Wasserinne mit Anschluss an die Grundstücksentwässerung zu erstellen, so dass vom Grundstück kein Wasser auf die öffentlichen Erschließungsflächen fließen kann. Diese ist in den jeweiligen Baunutzungen darzustellen.
- 3.8 EINFRIEDUNGEN
 - 3.8.1 Im gesamten Geltungsbereich sind Einzinzäunungen der Parzellen aus sockellosen Holz-, Gitter- oder Drahtzäunen mit max. 1,60 m Höhe zulässig. 15 cm Bodenfreiheit zur Unterkehrbarkeit für Kleintiere ist zu gewährleisten. Als unterer Bezugspunkt gilt das fertige Gelände.
 - 3.8.2 Mauern und Gabelionen sind als Einfriedung unzulässig; Einlagen von Gewebe- oder Kunststoffstreifen oder -folien in Zaunelemente sind nicht zulässig.
- 3.9 GRÜNDUNGSPLAN
 - 3.9.1 Öffentliche Grünflächen Die öffentlichen Grünflächen werden nach Planeintragen festgesetzt. Die öffentliche Grünfläche OGI ist mit dichtem Bewuchs zu bepflanzen. Nadelgehölze in öffentlichen Grünflächen sind unzulässig.
 - 3.9.2 Private Grünflächen Private Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Je 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochwüchsiger heimischer Laubbau oder Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten.
 - 3.9.3 Umsetzung, Pflanzenqualität, Mindestpflanzgrößen: Die Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der jeweiligen Gebäude fertig zu stellen.
 - 3.9.4 Die Pflanzqualität für Pflanzungen muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BD) entsprechen.
 - 3.9.5 Die Mindestpflanzgrößen der im Plan dargestellten Einzelbäume, Heister und Sträucher sind im Folgenden angegeben; es bedeutet: H=Hochstamm, Sol=Sollitär, Hei=Heister, Str=Sträucher, 3x=3 x verpflanzt, St=Stammumfang in cm, o.B./m.B.= ohne/mit Wurzelballen. Baumscheiben bzw. Pflanzstandorte von Bäumen sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft gegen Befahren zu sichern. Zur ausreichenden Versorgung mit Wasser und Nährstoffen ist je Einzelbaum in Straßenbereich ein Baumbevässerungssystem einzubauen.
 - 3.9.6 Auswahlliste für Bäume:
 - Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 14-16 cm, Heister, 2xv, 12x-150 cm Großkrönige Einzelbäume:
 - Acer platanoides - Spitz-Ahorn
 - Quercus robur - Stiel-Eiche
 - Lilja cordata - Winter-Linde
 - Klein- und mittelkrönige Einzelbäume
 - Acer campestre - Feld-Ahorn
 - Carpinus betulus - Hainbuche
 - Malus sylvestris - Wild-Äpfel
 - Prunus avium - Vogel-Kirsche
 - Prunus padus - gewöhnliche Traubeneisiche
 - Juglans regia - Walnuss
 - Sorbus aria - Mehlbeere
 - Rosa acuminata - Eberesche
 - Obstbaum in Sorten

- 3.9.5 Auswahlliste für Sträucher:
 - Mindestpflanzgröße: v. Str. ohne Ballen, Höhe 60-100 cm
 - Acer campestre - Feld-Ahorn
 - Carpinus betulus - Hainbuche
 - Corylus avellana - Hasel
 - Cornus mas - Kornelkirsche
 - Eunymus europaeus - Pfaffenhütchen
 - Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
 - Rosa canina - Hunds-Rose
 - Rosa majalis - Zimt-Rose
 - Prunus spinosa - Schlehe
- 3.9.6 Ausgleichsfläche A1:
 - Umwandlung von Intensivgrünland G11 durch Pflanzung von Heistern und Sträuchern in mesophile Gehölzhecken mit Saumbereichen (Breite 6 m) B112 sowie reinen Saumbereichen K122 (Breite 5 bzw. 3 m oder breiter, jeweils und nicht den zu pflanzen und zu unterhalten).
 - a) abschnittsweise 2- bis 3-reihige Gehölzpflanzung aus Heistern und Sträuchern auf mind. 2/3 der Länge der gekennzeichneten Fläche, Einzellänge mind. 15 m
 - b) Pflanzung in Gruppen zu mind. 5-7 einer Art
 - c) Reihenabstand 1 m, Abstand in der Reihe 1,5 m, Reihen diagonal versetzt
 - d) Heisteranteil ca. 5 %, Heister einzeln eingestreut
 - e) es ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 6.1 - Alpenvorland, Tertiäres Hügelland, Schotterplatten und schwäbisch-bayerische Jungmoränenlandschaft zu verwenden
 - f) die geplanten Hecken sind in den ersten 7 Jahren vor Wildverbiss zu schützen
 - g) Mahlen des Saumbereiches 1 max. 2 x jährlich (Breite ca. 5 bzw. 3 m oder breiter), das Mahlgut kann auf der Fläche verbleiben
- 3.9.7 Ausgleichsflächen A2 und A3:
 - Umwandlung von Intensivgrünland G11 in mäßig, extensiv genutztes artenreiches Grünland G212 Entwicklungs- und Erhaltungspflege
 - Abziehen des Oberbodens im Mittel 5-10 cm auf der gesamten dargestellten Fläche
 - Ansaat mit autochthoner Regio-Sauggemischtheit für artenreiches Grünland G212, RSM Regio 16 (Herkuftregion: Unterbayrische Hügelland- und Plattenebene)
 - in den ersten zwei Jahren ist ein Schirmpflanzschnitt durch 3-reihige Mahd durchzuführen
 - anschließend zweimalige Mahd / Jahr: Schnitt: 15.06.-10.07. 2. Schnitt 01.09.-30.09. (optimal in 1. Septemberhälfte)
 - kein Einsatz von organischen oder mineralischen Düngemitteln, Kalkung, chem. Pflanzenschutzmittel sowie Bioziden
 - Das Mahlgut ist von der Fläche zu entfernen. Keine Mulch- bzw. Schlegelmulch, kein Einsatz von Schlegel-Kreiselmäher
 - beim Auftreten von Problemkräutern oder Neophyten Pflege in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde einplanen
 - Änderungen von den planlichen und textlichen Vorgaben sind im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde grundsätzlich möglich
 - erwarteter Entwicklungszeitraum 20 Jahre
 - für die Ausgleichsfläche A3 ist ein Vertrag über die Sicherstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und die Bestellung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit abzuschließen
- 3.10 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND SONSTIGE FESTSETZUNG
 - 3.10.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Plan festgesetzt.
 - 3.10.2 Abweichend zu den Regelungen der BayBO werden zur Ermittlung der Abstandsflächen und Grenzabstände jeweilige Höhenbezugspunkte über NH festgesetzt.
 - 3.10.3 Für Garagen und Nebengebäude wird abweichend zu den Regelungen der BayBO als neue Geländeoberfläche die Straßenoberfläche im Bereich der gemeinsamen Grundstücksgränze festgesetzt. Die Länge dieser neuen Geländeoberfläche umfasst die Tiefe der Zufahrt und die Tiefe der Garage, maximal jedoch eine Länge von 18,0 m.
 - 3.10.4 Ausgehend von dieser neuen Geländeoberfläche darf die traufseitige Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden entlang der Grenzlinie im Mittel maximal 3,0 m betragen.
 - 3.10.5 Je Parzelle ist zur naturnahen Nutzung von Regenwasser eine Regenwasserzisterne mit mind. 3 m³ Speichervolumen zu errichten.
 - 3.10.6 Bei einer Bebauung innerhalb der Baumsturzzone (= 25 m) zur Waldgrenze, sind die Gebäude, in denen sich Personen dauerhaft aufhalten, so auszuführen, dass sie einem Baumschlag durch Wind- und Schneeeis widerstehen. Dies muss beim jeweiligen Bauftrag durch eine entsprechende Stütz nachgewiesen werden. Zusätzlich ist eine Haftungsausschlussklärung gegenüber den Waldesgenossen und gegenüber den Behörden auszustellen.
- 3.11 IMMISSIONSSCHUTZ
 - 3.11.1 Schlaf- und Kinderzimmer (alle Parzellen)
 - Zum Öffnen geeigneter Fenster und Türen von Schlaf- und Kinderzimmern sind grundsätzlich auf einer von der Bundesraute B20 abgewandten Fassadenseite (Nord- oder Ostfassade) zu orientieren, sowie mit einer fensterunabhängigen und ausreichend dimensionierten Lüftungsanlage (ausreichende Luftwechselzahl) auszustatten, sodass ein zwingendes Öffnen der Fenster und/oder Türen für Belüftungszwecke nicht notwendig ist.
 - Anmerkung: die Schalldämmung von Fenstern ist nur dann voll wirksam, wenn die Fenster geschlossen sind. Selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern ist ein ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Einzelbaugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass durch die Straßenverkehrs-lärmimmissionen an den für Schlaf dienenden Aufenthaltsräumen, nachts ein Beurteilungspegel bei geöffnetem Fenster von 45 dB(A) nicht überschritten wird.
 - 3.11.2 Parzellen 3 und 5
 - Ist eine natürliche Belüftung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 nur über die lüftungswand westlichen und südlichen Fassadenseiten möglich, sind diese grundsätzlich mit einer fensterunabhängigen, ausreichend dimensionierten Lüftungsanwendung auszustatten, sodass ein Öffnen der Fenster für Belüftungszwecke nicht zwingend notwendig ist.
 - 3.11.3 Parzellen 1, 2 und 4
 - Ist eine natürliche Belüftung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 nur über die lüftungswand westlichen und südlichen Fassadenseiten möglich, sind diese grundsätzlich mit einer fensterunabhängigen, ausreichend dimensionierten Lüftungsanwendung auszustatten, sodass ein Öffnen der Fenster für Belüftungszwecke nicht zwingend notwendig ist.
 - 3.11.4 Frei- und Außenwölbereiche Erdgeschoss (Parzellen 3 und 5)
 - Schutzbedürftige Frei- und Außenwölbereiche (z. B. Terrassen) die im Anschluss an die westlichen und/oder südlichen Fassaden entstehen, sind durch vorgehängte Glasfassaden, Glaselmente oder andere gleichwertige bauliche Lärmschutzmaßnahmen abzusichern, dass der tagsüber (6-22Uhr) geltende Orientierungspegel, Tag 45 dB (A) nach DIN 19005 in 2 m über der Mitte der als Frei- oder Außenwölbereiche genutzten Fläche eingehalten wird. Alternativ können diese Frei- und Außenwölbereiche im Anschluss an die östlichen und/oder nördlichen Fassaden entstehen.
 - 3.11.5 Frei- und Außenwölbereiche Erdgeschoss (Parzellen 1, 2, 4)
 - Ist eine natürliche Belüftung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 nur über die lüftungswand westlichen und/oder südlichen Fassaden entstehen, sind durch vorgehängte Glasfassaden, Glaselmente oder andere gleichwertige bauliche Lärmschutzmaßnahmen abzusichern, dass der tagsüber (6-22Uhr) geltende Orientierungspegel, Tag 45 dB (A) nach DIN 19005 in 2 m über der Mitte der als Frei- oder Außenwölbereiche genutzten Fläche eingehalten wird. Alternativ können diese Frei- und Außenwölbereiche im Anschluss an die östlichen und/oder nördlichen Fassaden entstehen.
 - 3.11.6 Frei- und Außenwölbereiche Obergeschoss (Parzellen 1, 2, 3 und 5)
 - Schutzbedürftige Frei- und Außenwölbereiche (z. B. Balkone) die im Anschluss an die westlichen und/oder südlichen Fassaden entstehen, sind durch vorgehängte Glasfassaden, Glaselmente oder andere gleichwertige bauliche Lärmschutzmaßnahmen abzusichern, dass der tagsüber (6-22Uhr) geltende Orientierungspegel, Tag 45 dB (A) nach DIN 19005 in 2 m über der Mitte der als Frei- oder Außenwölbereiche genutzten Fläche eingehalten wird. Alternativ können diese Frei- und Außenwölbereiche im Anschluss an die östlichen und/oder nördlichen Fassaden entstehen.
 - 3.11.7 Frei- und Außenwölbereiche Obergeschoss (Parzelle 4)
 - Ist eine natürliche Belüftung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Büroräume, Aufenthaltsräume etc.) ist durch den Bauherrn ein Nachweis der Anforderungen der DIN 4109 zu erbringen. Der Nachweis ist nach der jeweils bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109 zu führen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens der Genehmigungsbehörde vorzulegen.
4. TEXTLICHE HINWEISE
 - 4.1 Vom zuständigen Wasserwirtschaftsamt wird generell empfohlen, bei erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik etc.) ist das Landratsamt bzw. das Wasserwirtschaftsamt zu informieren.
 - 4.2 Bei beschichteten Metallblechen ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosionsschutzklasse "lang" nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.
 - 4.3 Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasserströmen sowie mit wild aufließendem Oberflächenwasser gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wird aufließendes Wasser darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.
 - 4.4 Das anfließende Niederschlagswasser, insbesondere von Dach- und unverschnittenen Höflächen, ist soweit es nach Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über ausreichend zu dimensionierende Versickerungsflächen (Grünflächen oder Mulden) zu versickern. Einer direkten Regenwasserversickerung ist grundsätzlich eine Voreinrichtung (Absetzschicht, -leiche, -becken bzw. Bodentfilter) vorzuschalten. Bei Planung oder Bau von Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung ist ggf. das ATV-DVVW-Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu beachten. Die Vorgaben für Niederschlagswassererstellungsverordnung (NVFV) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOC) bzw. in das Grundwasser (TRENOW) sind einzuhalten. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten. Die Versickerung ist nachzuweisen.
 - 4.5 Für Gründungen von Gebäuden oder sonstigen Bauten, welche in das Grundwasser reichen ist ein Wasserechtsverfahren erforderlich. Die Grundwasserstände dürfen nicht zum Nachteil Dritter beeinflusst werden. Entsprechende Antragsunterlagen sind beim Landratsamt einzureichen. Für eine Bauwerkserhaltung ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt, Sachgebiet Wasserrecht abzusprechen.
 - 4.6 Strom-, Wasser- und Fernwärmeleitungen sowie Abwasserkanäle sind in unterirdischer Bauweise und im Bereich privater Erschließungsflächen bzw. Wege zu verlegen. Ein Mindestabstand der Leitungen zu den festgesetzten Baumstandorten von 2,50 m ist durch den jeweiligen Spartenträger in jedem Fall einzuhalten. Ist dieser aufgrund des begrenzten Erschließungsraumes in Teilbereichen nicht möglich, so sind durch die Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen (vgl. Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsleitungen, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) vorzusehen. Zu beachten sind die Hinweise im Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" vom 11.07.2013 vom FGSV Verlag. Hinsichtlich der in den angelegten Schutzzonenbereich bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Pflanzungsbeschränkungen wird durch die Bayerwerk Netz GmbH ausdrücklich gemacht, dass Pläne für Bau- und Pflanzungsmaßnahmen jeder Art im rechteckigen zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen-, Versorgungs-, Ver- und Entsorgungssysteme, Kleinstbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufstufungen. Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumstandorte zulässig. Die Verlegung von Versorgungsleitungen und die Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundabstände sind im Plan festzusetzen. Für die Ausführung der Leitungsarbeiten ist ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfprotokoll der Einführung ist nach Auforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen. Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorstation benötigen wir, je nach Statistyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 qm und 35 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu den Gunsten der Bayerwerke zu sichern ist. Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass die Bayerwerke über die Statonsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können. Das Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten. Die "Sicherheitsweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.
 - 4.7 Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahmen anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubs ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialen in die durch zuweilen Bodenbeschädigungen und ausreichende dimensionierten Lüftungsanlagen (ausreichende Luftwechselzahl) auszustatten, sodass ein zwingendes Öffnen der Fenster und/oder Türen für Belüftungszwecke nicht notwendig ist.
 - 4.8 Forstwirtschaft: Die vom angrenzenden Wald ausgehenden Immissionen, insbesondere durch Waldarbeiten sind zu dulden. Waldarbeiten dürfen an Werktagen (incl. Samstagen) von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr durchgeführt werden. Die der Baumfallabstand 20 m beträgt und die Bäume am Waldrand bis zu 35 m Höhe aufweisen, wird ein Dachstuhlverankerung empfohlen. Solaranlagen / PV-Anlagen: Es wird darauf hingewiesen, dass die Verschattung der Anlagen durch den Wald zu dulden ist. Denkmalpflege: Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen. Deutsche Telekom Technik GmbH: Es wird die Bitte geäußert bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Beauftragt wird die Telekom mit der Errichtung von Kabel- und Freileitungen, die durch den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist, dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszone vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbauarbeiten für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt. Wir bitten dem Vorhaben aufzulegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauaufstellungsplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen und rechtzeitig eingeleitet werden kann. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 5 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, übliche durch die Baupflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden. Vodafone Kabel Deutschland GmbH: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldreimung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, wird benötigt mindestens drei Monate vor Baubeginn einen Auftrag an TDR-SBayerm.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

- 4.8.1 Im gesamten Geltungsbereich sind Einzinzäunungen der Parzellen aus sockellosen Holz-, Gitter- oder Drahtzäunen mit max. 1,60 m Höhe zulässig. 15 cm Bodenfreiheit zur Unterkehrbarkeit für Kleintiere ist zu gewährleisten. Als unterer Bezugspunkt gilt das fertige Gelände.
- 4.8.2 Mauern und Gabelionen sind als Einfriedung unzulässig; Einlagen von Gewebe- oder Kunststoffstreifen oder -folien in Zaunelemente sind nicht zulässig.
- 4.9 GRÜNDUNGSPLAN
 - 4.9.1 Öffentliche Grünflächen Die öffentlichen Grünflächen werden nach Planeintragen festgesetzt. Die öffentliche Grünfläche OGI ist mit dichtem Bewuchs zu bepflanzen. Nadelgehölze in öffentlichen Grünflächen sind unzulässig.
 - 4.9.2 Private Grünflächen Private Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Je 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochwüchsiger heimischer Laubbau oder Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten.
 - 4.9.3 Umsetzung, Pflanzenqualität, Mindestpflanzgrößen: Die Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der jeweiligen Gebäude fertig zu stellen.
 - 4.9.4 Die Pflanzqualität für Pflanzungen muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BD) entsprechen.
 - 4.9.5 Die Mindestpflanzgrößen der im Plan dargestellten Einzelbäume, Heister und Sträucher sind im Folgenden angegeben; es bedeutet: H=Hochstamm, Sol=Sollitär, Hei=Heister, Str=Sträucher, 3x=3 x verpflanzt, St=Stammumfang in cm, o.B./m.B.= ohne/mit Wurzelballen. Baumscheiben bzw. Pflanzstandorte von Bäumen sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft gegen Befahren zu sichern. Zur ausreichenden Versorgung mit Wasser und Nährstoffen ist je Einzelbaum in Straßenbereich ein Baumbevässerungssystem einzubauen.
 - 4.9.6 Auswahlliste für Bäume:
 - Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 14-16 cm, Heister, 2xv, 12x-150 cm Großkrönige Einzelbäume:
 - Acer platanoides - Spitz-Ahorn
 - Quercus robur - Stiel-Eiche
 - Lilja cordata - Winter-Linde
 - Klein- und mittelkrönige Einzelbäume
 - Acer campestre - Feld-Ahorn
 - Carpinus betulus - Hainbuche
 - Malus sylvestris - Wild-Äpfel
 - Prunus avium - Vogel-Kirsche
 - Prunus padus - gewöhnliche Traubeneisiche
 - Juglans regia - Walnuss
 - Sorbus aria - Mehlbeere
 - Rosa acuminata - Eberesche
 - Obstbaum in Sorten

- 4.8.3 Im gesamten Geltungsbereich sind Einzinzäunungen der Parzellen aus sockellosen Holz-, Gitter- oder Drahtzäunen mit max. 1,60 m Höhe zulässig. 15 cm Bodenfreiheit zur Unterkehrbarkeit für Kleintiere ist zu gewährleisten. Als unterer Bezugspunkt gilt das fertige Gelände.
- 4.8.4 Mauern und Gabelionen sind als Einfriedung unzulässig; Einlagen von Gewebe- oder Kunststoffstreifen oder -folien in Zaunelemente sind nicht zulässig.
- 4.9 GRÜNDUNGSPLAN
 - 4.9.1 Öffentliche Grünflächen Die öffentlichen Grünflächen werden nach Planeintragen festgesetzt. Die öffentliche Grünfläche OGI ist mit dichtem Bewuchs zu bepflanzen. Nadelgehölze in öffentlichen Grünflächen sind unzulässig.
 - 4.9.2 Private Grünflächen Private Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Je 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochwüchsiger heimischer Laubbau oder Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten.
 - 4.9.3 Umsetzung, Pflanzenqualität, Mindestpflanzgrößen: Die Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der jeweiligen Gebäude fertig zu stellen.
 - 4.9.4 Die Pflanzqualität für Pflanzungen muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BD) entsprechen.
 - 4.9.5 Die Mindestpflanzgrößen der im Plan dargestellten Einzelbäume, Heister und Sträucher sind im Folgenden angegeben; es bedeutet: H=Hochstamm, Sol=Sollitär, Hei=Heister, Str=Sträucher, 3x=3 x verpflanzt, St=Stammumfang in cm, o.B./m.B.= ohne/mit Wurzelballen. Baumscheiben bzw. Pflanzstandorte von Bäumen sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft gegen Befahren zu sichern. Zur ausreichenden Versorgung mit Wasser und Nährstoffen ist je Einzelbaum in Straßenbereich ein Baumbevässerungssystem einzubauen.
 - 4.9.6 Auswahlliste für Bäume:
 - Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 14-16 cm, Heister, 2xv, 12x-150 cm Großkrönige Einzelbäume:
 - Acer platanoides - Spitz-Ahorn
 - Quercus robur - Stiel-Eiche
 - Lilja cordata - Winter-Linde
 - Klein- und mittelkrönige Einzelbäume
 - Acer campestre - Feld-Ahorn
 - Carpinus betulus - Hainbuche
 - Malus sylvestris - Wild-Äpfel
 - Prunus avium - Vogel-Kirsche
 - Prunus padus - gewöhnliche Traubeneisiche
 - Juglans regia - Walnuss
 - Sorbus aria - Mehlbeere
 - Rosa acuminata - Eberesche
 - Obstbaum in Sorten



- 4.8.1 Im gesamten Geltungsbereich sind Einzinzäunungen der Parzellen aus sockellosen Holz-, Gitter- oder Drahtzäunen mit max. 1,60 m Höhe zulässig. 15 cm Bodenfreiheit zur Unterkehrbarkeit für Kleintiere ist zu gewährleisten. Als unterer Bezugspunkt gilt das fertige Gelände.
- 4.8.2 Mauern und Gabelionen sind als Einfriedung unzulässig; Einlagen von Gewebe- oder Kunststoffstreifen oder -folien in Zaunelemente sind nicht zulässig.
- 4.9 GRÜNDUNGSPLAN
 - 4.9.1 Öffentliche Grünflächen Die öffentlichen Grünflächen werden nach Planeintragen festgesetzt. Die öffentliche Grünfläche OGI ist mit dichtem Bewuchs zu bepflanzen. Nadelgehölze in öffentlichen Grünflächen sind unzulässig.
 - 4.9.2 Private Grünflächen Private Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Je 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochwüchsiger heimischer Laubbau oder Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten.
 - 4.9.3 Umsetzung, Pflanzenqualität, Mindestpflanzgrößen: Die Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der jeweiligen Gebäude fertig zu stellen.
 - 4.9.4 Die Pflanzqualität für Pflanzungen muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BD) entsprechen.
 - 4.9.5 Die Mindestpflanzgrößen der im Plan dargestellten Einzelbäume, Heister und Sträucher sind im Folgenden angegeben; es bedeutet: H=Hochstamm, Sol=Sollitär, Hei=Heister, Str=Sträucher, 3x=3 x verpflanzt, St=Stammumfang in cm, o.B./m.B.= ohne/mit Wurzelballen. Baumscheiben bzw. Pflanzstandorte von Bäumen sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft gegen Befahren zu sichern. Zur ausreichenden Versorgung mit Wasser und Nährstoffen ist je Einzelbaum in Straßenbereich ein Baumbevässerungssystem einzubauen.
 - 4.9.6 Auswahlliste für Bäume:
 - Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 14-16 cm, Heister, 2xv, 12x-150 cm Großkrönige Einzelbäume:
 - Acer platanoides - Spitz-Ahorn
 - Quercus robur - Stiel-Eiche
 - Lilja cordata - Winter-Linde
 - Klein- und mittelkrönige Einzelbäume
 - Acer campestre - Feld-Ahorn
 - Carpinus betulus - Hainbuche
 - Malus sylvestris - Wild-Äpfel
 - Prunus avium - Vogel-Kirsche
 - Prunus padus - gewöhnliche Traubeneisiche
 - Juglans regia - Walnuss
 - Sorbus aria - Mehlbeere
 - Rosa acuminata - Eberesche
 -