

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 BauGB, des Art. 81 Abs. 2 BauVO und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern wird die Gemeinde diesen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Hammerau B" als Satzung beschließen.

1. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

§ 1 Rechtsgrundlage

Für den im Umfang der Planzeichnung dargestellten Bereich wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung gemäß § 8 und § 9 BauGB als Satzung erlassen.

§ 2 Bestandteile

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Hammerau B" besteht aus der Planzeichnung mit den Festsetzungen durch Planzeichen und durch Text, den Hinweisen durch Planzeichen und Text sowie den nachrichtlichen Übernahmen.

Der Begründung mit Umweltbericht, dem Schallschutzgutachten, der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), in Aufstellung, der Eingriffs-/Ausgleichsplanung (in Aufstellung).

§ 3 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan "Hammerau B" ergibt sich aus der Planzeichnung.

2. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

§ 4 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

GI Industriegebiet nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO. Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen, Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

GE Gewerbegebiet nach § 9 Abs. 1 BauNVO. Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

§ 5 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 18 bis 20 BauNVO)

Baugebiet

Grundstück	Bestandteile	Grundfläche	Grundfläche	Grundfläche
Grundstück	Grundfläche	Grundfläche	Grundfläche	Grundfläche
Dachfläche	Grundfläche	Grundfläche	Grundfläche	Grundfläche
Wandfläche	Grundfläche	Grundfläche	Grundfläche	Grundfläche

Nutzungscharaktere

GRZ 2.0 max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,8

GFZ 2.4 max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), z.B. 2,4

Höherbezugspunkt mit Angabe der Höhe in m über NN, z.B. 434,50'

Wdh Wandhöhe als Höchstmaß in Metern z.B. 11,0 m über dem Höhenbezugspunkt

WH 11,0 m

Die Wandhöhe wird gemessen vom Höhenbezugspunkt des jeweiligen Baugebiets bis zum Scheitelpunkt der höchsten tragenden Außenwand mit der Dachhaut. Bei Flachdächern wird die Wandhöhe gemessen vom Höhenbezugspunkt des jeweiligen Baugebiets bis zum höchsten Punkt der Außenwand.

§ 6 Bauweise, Baugrenzen

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

Baugrenze

a abweichende Bauweise hier: Zulässigkeit von Gebäuden mit einer Länge von über 50 m

Hauptfirstrichtung

(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
hier: Abgrenzung Baugebiete / Baugebietsteilflächen

§ 7 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Einfahrtenbereich

Geh- und Fahrrecht zugunsten GE 3.2, Breite 4,0 m

§ 8 Grünflächen / Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 25 und Abs. 6 BauGB)

private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen hier: Erhalt von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und § 178 BauGB)

Planangebot

Pfg 1 Straßenzwischenraum

Pfg 2 mesophilisches Gebüsch / Hecken

mäßig artenreiches Säubere und Strauchentypen fischer bis mäßig trockener Standorte

Pfg 3 mesophilisches Gebüsch / Hecken

artenreiches Extensivgrünland

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Baum Bestand, zu erhalten

Baum Planung, zu pflanzen

§ 9 Gestalterische Festsetzungen

SD Dachform Satteldach

PD Dachform Pultdach

FD Dachform Flachdach

8° - 35° Dachneigung, z.B. 8° - 35°

§ 10 Sonstige Planzeichen

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

§ 11 Art der baulichen Nutzung

(1) Der in der Planzeichnung mit GI gekennzeichnete Bereich wird nach § 9 Abs. 1 BauNVO als Industriegebiet genutzt. Tätigkeiten nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind zulässig. Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

(2) Der in der Planzeichnung mit GE gekennzeichnete Bereich wird nach § 9 Abs. 1 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt. Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind unzulässig.

§ 12 Maß der baulichen Nutzung

(1) Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung festgesetzt durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) in Verbindung mit der Wandhöhe, der Dachform sowie der Dachneigung.

§ 13 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsfächen, Bauweise

(1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in Plan festgesetzt.

(2) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur auf überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO.

(3) Auf auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur private Grün- und Erschließungsflächen (i.a. unversickerbare Gleisanlagen) zulässig.

(4) Abstandsfächen: Die Geltung der Bestimmungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayVO wird angeordnet.

(5) Bauweise: Die Geltung der Bestimmungen des § 22 Abs. 2 BauNVO wird für alle Baugebiete angeordnet. Abweichend hiervon sind gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.

§ 14 Abtragungen / Aufschüttungen

(1) Flächige Geländeüberänderungen (Auffüllungen und Abgrabungen) des vorhandenen natürlichen Geländes sind im Bereich der Gebäude- und Erschließungsflächen zulässig. Sie sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

(2) Der Anschlus an das vorhandene natürliche Gelände der Nachbargrundstücke muss dabei Übergangsge herge stellt werden.

§ 15 Gestaltung der baulichen Anlagen

Dächer:

(1) Dachform und Dachneigung sind in der Planzeichnung festgesetzt.

(2) Dachneigungen sind nur in Natur- und Grautönen zulässig. Flachdächer sind unter Berücksichtigung von Dachneigungen (z.B. Belüchtungs- und Belüftungseinrichtungen) und technischen Anlagen extensiv zu begrünen. Die Vegetationsdecke muss mindestens 10 cm dick sein. Die Ausführung erdenschichtiger Bauweisen (Vegetationsstageschicht kombiniert mit Sicker- und Filterschicht) ist nicht zulässig. Die Flächen sind auf Dauer zu unterhalten.

(3) Die Vegetationsschicht für Grünflächen über Tragflächen muss mit einer Dicke von mindestens 60 cm hergestellt werden. Die Flächen sind gründergerecht anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Bei Baum pflanzungen muss die Vegetationsschicht im Bereich der Bäume punktförmig mit einer Dicke von mindestens 100 cm hergestellt werden und ein Wurzelraumvolumen von mindestens 16 m³ pro Baum zur Verfügung stehen.

(4) Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind als zusammenhängende Flächen in, an und auf den Dächern zulässig, soweit eine von ihnen ausgerichtete Benützung für die Verkehrsteilnehmer auf angrenzenden Straßen ausgeschlossen ist.

(5) Technische Anlagen und sonstige Aufbauten auf Dächern (z.B. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie, Aufzugsanlagen, Lüftungsanlagen und Kamine) müssen um das Maß ihrer Höhe von der Vorderkante des Dachanschlusses zurückversetzt werden. Ihre Anordnung und sonstige Aufbauten auf Dächern, welche die Vorderkante des Dachanschlusses um maximal 1,0 m überschreiten. Technische Anlagen und sonstigen Aufbauten auf Dächern müssen sich in ihrer Anordnung orthogonal an der Anordnung der Baubau gerien orientieren, ausgenommen Solarteilen. Technische Anlagen und sonstige Aufbauten dürfen die festgesetzte Wandhöhe um maximal 2,5 m überschreiten.

Fassaden:

(6) Zulässig sind Fassadenoberflächen aus Glas, beschichtetem Metall, Sichtbeton und Putz in Weiß- und Grautönen.

Einfriedigungen:

(7) Zaune sind mit mind. 10 cm Bodenabstand herzustellen. Mauern bzw. Wände sind mit bodenbündigen Durchlässen an ca. 20x15 cm im Abstand von ca. 15 m herzustellen. So wird ein Durchgang von Kleintieren ermöglicht.

§ 16 Verkehrs- und Versorgungsanlagen

(1) Zufahrten zu privaten Grundstücksflächen sind nur im Bereich der gekennzeichneten Einfahrtenbereiche zulässig.

§ 17 Grünordnung

(1) Baumpflanzungen in öffentlichen und privaten Flächen

Einzelbaumpflanzungen gemäß Planzeichnung

In der gemäß Planzeichnung für die Pflanzung von Einzelbäumen dargestellten Lage ist je ein standortgerechter, heimischer Laubbau I. Ordnung gemäß Planzeichne 1 zu pflanzen, soweit vorhanden unterirdische Leitungen und / oder gestaute Gebäudeneigenge bzw. Zu- / Durchdrichten nicht entgegenstehen. Können im Einzelfall aus angrenzenden Gärten die Baumpflanzungen in der gemäß Planzeichnung dargestellten Lage nicht durchgeführt werden, sind die Bäume in veränderter Lage, jedoch möglichst ortsnah, zu pflanzen.

Sonstige Baumpflanzungen

Auf privaten Grundstücksflächen ist, ausgenommen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft sowie Flächen mit Planzeichen, Pflanzungen mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbau I. oder II. Ordnung bzw. ein Obstbaum gemäß Planzeichne 1 pro eingetragene 1.000 m² Grundstücksfläche zu pflanzen.

Planzeichne 1
Bäume I. Ordnung (Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit (Draht-)Balen, Stammumfang 20-25 cm): Acer campestre (Feld-Ahorn), Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Quercus robur (Stiel-Eiche), Tilia cordata (Winter-Linde)

Planzeichne 2
Bäume II. Ordnung (Hochstamm 3 x verpflanzt, mit (Draht-)Balen, Stammumfang 18-20 cm): Carpinus betulus (Hainbuche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Prunus avium (Vogelkirsche), Prunus spinosa (Trauben-Kirsche)

Planzeichne 3
Obstbäume (Hochstamm 3 x verpflanzt, mit (Draht-)Balen, Stammumfang 14-16 cm): Malus domestica in Sorten (Kulturapfel i.S.), Pyrus communis in Sorten (Kulturbirne i.S.)

(2) Planangebote

Planangebot (Pfg 1)
An westlichen Rand der mit Pfg 2 gekennzeichneten Flächen ist in Nord-Süd-Richtung eine dreireihige Strauch-pflanzung mit Gehölzen gemäß Planzeichne 2 anzulegen. Der Abstand der Pflanzreihen sowie der Abstand der Pflanzen innerhalb der Reihen betragen je 1,5 m gemessen von der Mitte des Pflanzlochs bei Pflanzung. Die Reihen sind versetzt zueinander zu pflanzen. Nach je 1. - 15. Juni, 2. März ab 1. September, die Maßhalt ist nach Abtrocknung abzufahren. Eine Mächnahme sowie der Einsatz von Bio- und Herbiziden oder Düngemitteln sind auf der gesamten Fläche des Pfg 1 unzulässig.

Planangebot (Pfg 2)
An westlichen Rand der mit Pfg 2 gekennzeichneten Flächen ist in Nord-Süd-Richtung eine dreireihige Strauch-pflanzung mit Gehölzen gemäß Planzeichne 2 anzulegen. Der Abstand der Pflanzreihen sowie der Abstand der Pflanzen innerhalb der Reihen betragen je 1,5 m gemessen von der Mitte des Pflanzlochs bei Pflanzung. Die Reihen sind versetzt zueinander zu pflanzen. Nach je 1. - 15. Juni, 2. März ab 1. September, die Maßhalt ist nach Abtrocknung abzufahren. Eine Mächnahme sowie der Einsatz von Bio- und Herbiziden oder Düngemitteln sind auf der gesamten Fläche des Pfg 2 unzulässig.

Planangebot (Pfg 3)
An nördlichen Rand der mit Pfg 3 gekennzeichneten Flächen ist in West-Ost-Richtung eine dreireihige Strauch-pflanzung mit Gehölzen gemäß Planzeichne 2 anzulegen. Der Abstand der Pflanzreihen sowie der Abstand der Pflanzen innerhalb der Reihen betragen je 1,5 m gemessen von der Mitte des Pflanzlochs bei Pflanzung. Die Reihen sind versetzt zueinander zu pflanzen. Nach je 1. - 15. Juni, 2. März ab 1. September, die Maßhalt ist nach Abtrocknung abzufahren. Eine Mächnahme sowie der Einsatz von Bio- und Herbiziden oder Düngemitteln sind auf der gesamten Fläche des Pfg 3 unzulässig.

Zusätzlich wird die Pflanzung von mindestens 6 Obstbäumen gemäß Planzeichne 3 festgesetzt. Es sind autochthone Bäume verwenden.

Planangebot (Pfg 4)
An westlichen Rand der mit Pfg 2 gekennzeichneten Flächen ist in Nord-Süd-Richtung eine dreireihige Strauch-pflanzung mit Gehölzen gemäß Planzeichne 2 anzulegen. Der Abstand der Pflanzreihen sowie der Abstand der Pflanzen innerhalb der Reihen betragen je 1,5 m gemessen von der Mitte des Pflanzlochs bei Pflanzung. Die Reihen sind versetzt zueinander zu pflanzen. Nach je 1. - 15. Juni, 2. März ab 1. September, die Maßhalt ist nach Abtrocknung abzufahren. Eine Mächnahme sowie der Einsatz von Bio- und Herbiziden oder Düngemitteln sind auf der gesamten Fläche des Pfg 4 unzulässig.

Planangebot (Pfg 5)
Die verbleibenden mit Pfg 2 gekennzeichneten Flächen sind mit standortgerechtem, autochthoem Saatgut (Ansaamischung „Blumenwiese“, Produktionsraum 8, Herkunftsgebiet 17) anzulegen. Die Pflege erfolgt über eine Heilmähne im zweijährigen Turnus, das Mähgut ist nach Abtrocknung abzufahren. Eine Mächnahme sowie der Einsatz von Bio- und Herbiziden oder Düngemitteln sind auf der gesamten Fläche des Pfg 5 unzulässig.

Planangebot (Pfg 6)
Die verbleibenden mit Pfg 3 gekennzeichneten Flächen sind mit standortgerechtem, autochthoem Saatgut (Ansaamischung „Blumenwiese“, Produktionsraum 8, Herkunftsgebiet 17) anzulegen. Die Pflege erfolgt über eine Heilmähne im zweijährigen Turnus, das Mähgut ist nach Abtrocknung abzufahren. Eine Mächnahme sowie der Einsatz von Bio- und Herbiziden oder Düngemitteln sind auf der gesamten Fläche des Pfg 6 unzulässig.

Planangebot (Pfg 7)
Die verbleibenden mit Pfg 3 gekennzeichneten Flächen sind mit standortgerechtem, autochthoem Saatgut (Ansaamischung „Blumenwiese“, Produktionsraum 8, Herkunftsgebiet 17) anzulegen. Die Pflege erfolgt über eine Heilmähne im zweijährigen Turnus, das Mähgut ist nach Abtrocknung abzufahren. Eine Mächnahme sowie der Einsatz von Bio- und Herbiziden oder Düngemitteln sind auf der gesamten Fläche des Pfg 7 unzulässig.

Planangebot (Pfg 8)
Die verbleibenden mit Pfg 3 gekennzeichneten Flächen sind mit standortgerechtem, autochthoem Saatgut (Ansaamischung „Blumenwiese“, Produktionsraum 8, Herkunftsgebiet 17) anzulegen. Die Pflege erfolgt über eine Heilmähne im zweijährigen Turnus, das Mähgut ist nach Abtrocknung abzufahren. Eine Mächnahme sowie der Einsatz von Bio- und Herbiziden oder Düngemitteln sind auf der gesamten Fläche des Pfg 8 unzulässig.

Planangebot (Pfg 9)
Die verbleibenden mit Pfg 3 gekennzeichneten Flächen sind mit standortgerechtem, autochthoem Saatgut (Ansaamischung „Blumenwiese“, Produktionsraum 8, Herkunftsgebiet 17) anzulegen. Die Pflege erfolgt über eine Heilmähne im zweijährigen Turnus, das Mähgut ist nach Abtrocknung abzufahren. Eine Mächnahme sowie der Einsatz von Bio- und Herbiziden oder Düngemitteln sind auf der gesamten Fläche des Pfg 9 unzulässig.

Planangebot (Pfg 10)
Die verbleibenden mit Pfg 3 gekennzeichneten Flächen sind mit standortgerechtem, autochthoem Saatgut (Ansaamischung „Blumenwiese“, Produktionsraum 8, Herkunftsgebiet 17) anzulegen. Die Pflege erfolgt über eine Heilmähne im zweijährigen Turnus, das Mähgut ist nach Abtrocknung abzufahren. Eine Mächnahme sowie der Einsatz von Bio- und Herbiziden oder Düngemitteln sind auf der gesamten Fläche des Pfg 10 unzulässig.

C. TEXTLICHE HINWEISE

1. Arten- und Naturschutz

Auf Grund der geänderten Rechtslage hinsichtlich des europäischen Artenschutzrechts dat die Baueinführung nur außerhalb der Vogelzone erfolgen, also nur zwischen 30. September und 01. März. Adressante ist für die Einzelbauvorhaben bei der Regierung von Oberbayern die Zulassung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme (§ 45 Abs. 7 Satz 5 BauRBV) zu beantragen oder Antrag auf Befreiung (§ 67 Abs. 1 Satz 1 BauRBV) von den Vorschriften des § 44 Abs. 1 BauRBV zu stellen.

2. Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Satz 2 DStMG. Die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Satz 2 DStMG.

Art. 8 Satz 2 DStMG: "Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde oder dem Landratsamt für Denkmalschutz anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten bedarf des Übergangs. Nimmt der Finder an, dass die Funde gefährlich haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit."

Art. 8 Satz 2 DStMG: "Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet."

3. Altlasten

Sollten während der Baumaßnahmen Bodennachforschungen angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt/Bezirksamt Land zu verständigen.

4. Altlastbeseitigung

Die Altlastenbeseitigung erfolgt im gemeindeüblichen Rahmen auf Landratsamt. Am Tag der Lösung ist der Altlast an der nächstgelegenen, von den Entsorgungsfahrzeugen befahrenen Straße bereit zu stellen, wenn der Altlast nicht durch den Betreiber entsorgt wird.

5. Entwässerung / Versickerung

Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuführen und zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belaste Oberfläche zu vermeiden. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach dem allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linearformige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren.

Im Bereich von Altlastenstandorten, Altstandorten, Altlasten, Auffüllungen mit belastetem Material ist von einer Versickerung von Niederschlagswasser abzuhehen. Es ist sicher zu stellen, dass belastete Bereiche nicht mit Niederschlagswasser durchdrückt werden (Sickerlagel ist zu beachten). Sollte dies trotzdem beachtet werden, so ist dafür bei der Kreisverwaltungsbehörde eine Wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine gestaltungsfreie Versickerung bzw. Gewässerentlastung erfolgt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserentlastungsverfahren (NWFV) bzw. des Genehmigungsverfahrens (Art. 18 BauVO) nicht gegeben sind, ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine Wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Entwässerungsantrag einzureichen, der frühzeitig mit dem Landratsamt/Bezirksamt Land abzustimmen ist. Durch den Bauherrn ist die Funktionsfähigkeit der verordneten Systeme und das erforderliche Gesamtsystem an Hinblick auf die Altlasten, Altstandorten und Versickerungsmaßnahmen nachzuweisen.

Die wesentlichen Bestimmungen insbesondere des § 2 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (Befriedliche Erlaubnis oder Bewilligung bei einer Bemänglung der Gestalter, Grundwasseranhebung und Untertreibung) und die § 62 WHG (Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) sind einzuhalten.

Sollte belastetes Material ausgelesen werden, sind die Dichtigkeit nach einer Zwischenprüfung von kontaminiertem Material entgegen, so darf diese Zwischenprüfung nur in niederschlagswassergerichter Form erfolgen.

6. Bodenschutz

Gem. § 20 BauGB ist Methoden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Änderungen der Erdoberfläche angewandt wird, in nützbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Verengung zu schützen.

Dabei ist belaste Oberboden ist vor Baubeginn jeder Maßnahme abzuheben, in nützbarem Zustand zu erhalten und wieder einzubauen. Ansonsten ist dieser vor Vernichtung zu schützen. Die Zwischenlagerung des Oberbodens muss in Mieten von max. 2 m Höhe und 4 m Breite am Böschungfuß erfolgen.

Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen bedient werden. Das zwischengelagerte Bodennmaterial ist durch Zwischenreissat zu begrünen, sofern keine direkte Verwertung vorgesehen ist. Bei einer Lagerungsdauer über sechs Monate ist das Zwischenlager gemäß DIN 19731 mit teilweilanzun-, winterharten und stark-wasserzertrennenden Pflanzen zu begrünen.

7. Energie

Zur Förderung der Energieersparnis und Nutzung erneuerbarer Energien wird auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - EEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1720), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237) verwiesen.

8. Baumschutz

Der Bestand der Bäume ist die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationszonen beim Baumaßnahmen“ zu beachten. Bestandsbäume sind während der Bauzeit in der Ausführung der Bauwerke mit einem geschützten Sockelring, Höhe mindestens 2 m zu schützen. Die RAS LP „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Absatz 4 - Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren“ ist zu beachten.

9. Freizeiteinstellung

Der Bauantrag ist ein qualifizierter Freizeiteinstellungsplan im Maßstab 1:200 beizugeben. Er ist aus diesen Festsetzungen zu entwickeln.

10. DIN-Vorschriften

Die in den Festsetzungen und Hinweisen genannten Gesetze, DIN-Vorschriften und sonstigen Richtlinien können im Baumaß der Gemeinde Ainning erlassen werden.

A. PLANLICHE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

IN BEARBEITUNG

Landesgrenze Deutschland - Österreich

Grundstücksgrenze Bestand

Flurkatasternummer

Bestandsgebäude

Durchgang, Durchfahrt, Loggia, Vordächer

Gebäude geplant

Zufahrt geplant

bestehende Trafostation

Bemaßung in Metern, z.B. 4,0 m

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Baum Bestand, zu erhalten (Naturdenkmal)

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Bestand / Neuerichtung unterirdisch

SW Schmutzwasser-Ableitung

RW Regenwasser-Ableitung

W Wasserversorgung

Anbauvorbeszone Bundesstraße B20, Breite 20 m ab Außenkante der befestigten Fahrbahn

Sichtschneide Bundesstraße 20 (B20) mit Maßlange Scheinleuchte in Metern

Innhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen keine hochbaulichen Anlagen errichtet werden.

Wahl-, Sichtschneidzäume, Aufpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Häufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnoberfläche erheben. Ebenso wenig dürfen auf den Flächen geneigte- und angelegte Bauten oder Stützpunkte errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

Ausgleichsflächen des Landschaftspflegerechts gemäß § 2 Abs. 1 (07.02.2019) zur Bepflanzung Hammerauer Mühlbach (gem. Planfeststellungsbeschluss vom 07.02.2019)

Darstellung Hammerauer Mühlbach mit Grüngrübel (gem. Planfeststellungsbeschluss vom 07.02.2019)

Darstellung Verrohrung Hammerauer Mühlbach (gem. Planfeststellungsbeschluss vom 07.02.2019)

private Gleisanschließung - Gleisbett/Schwellentrasse (b= 2,60 m) für Bahrschienen Bestand

geplante private Gleisanschließung - Gleisbett/Schwellentrasse (b= 2,60 m) für Bahrschienen Ausbaustufe 1 (AS1 Neubau und Ausbaustufe 2 AS2 mit Rückbau Gleisbett)

geplante private Gleisanschließung - Gleisbett/Schwellentrasse (b= 2,60 m) für Bahrschienen Ausbaustufe 2 (AS2 Neubau = Endausbau)

Biotope mit Nummer (amtliche Kartierung)

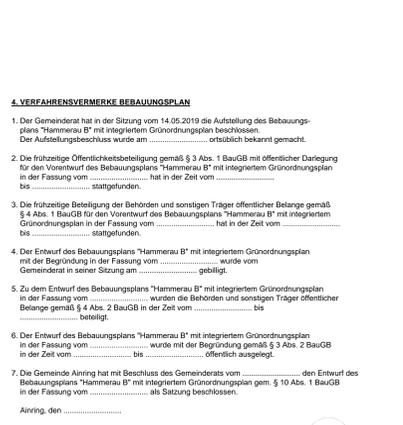
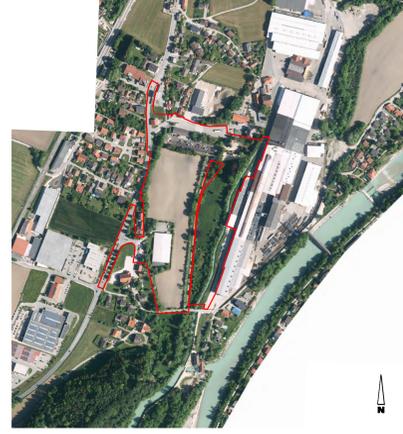
Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Bodendenkmal mit Nummer (amtliche Kartierung)

Altlastenverdächtige Biotektonischen/Ökotope z.B. Altlastenkataster Nr. 17200488 auf Flur-Nr. 1739100

Trinkwasserschutzzgebiet "Annahöhe"



4. VERFAHRENSVERMERKE BEBAUUNGSPLAN

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.05.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans "Hammerau B" mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ersichtlich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung für den Vorentwurf des Bebauungsplans "Hammerau B" mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans "Hammerau B" mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis

4. Der Entwurf des Bebauungsplans "Hammerau B" mit integriertem Grünordnungsplan mit der Begründung in der Fassung vom wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom gebilligt.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans "Hammerau B" mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis

6. Der Entwurf des Bebauungsplans "Hammerau B" mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom öffentlich ausgelegt.

7. Die Gemeinde Ainning hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Entwurf des Bebauungsplans "Hammerau B" mit integriertem Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB Ainning, den

Bebauungsplan "Hammerau B" Gemeinde Ainning

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

(Siegel)

(Siegel)

(Siegel)

(Siegel)

(Siegel)

(Siegel)

(Siegel)

ÜBERSICHTSLAGEPLAN MIT GELTUNGSBEREICH M 1:10.000

Planung
Logo verde Ralph Kulak
Landschaftsarchitekten GmbH
Isarstraße 73B
84028 Landshut
T 0871-89090
F 0871-89008
kulak@logoverde.de

Verfahrensstand: § 3 Abs. 1 / § 4 Abs. 1 BauGB
Landshut, den 17.11.2023
HB = 841 / 1520 (128m)