

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1  Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO;
Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1 - 5 BauNVO sind nicht
zulässig.

2.0 BAUWEISE, BAUGRENZE

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

- 2.1  Baugrenze
- 2.2  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen
und Gemeinschaftsanlagen, hier:
Gemeinschaftstiefgarage mit Rampen und Rampenüberdachungen
- 2.3  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen
und Gemeinschaftsanlagen, hier:
Müllhäuschen, Gartengerätehäuser, Fahrradunterstellen (§ 9 Abs. 1
Nr. 4 und 22 BauGB)
- 2.4  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen
und Gemeinschaftsanlagen, hier: Stellplätze

3.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

- 3.1 TH maximal zulässige traufseitige Wandhöhe gem. Planeintrag
in Meter bezogen auf den jeweiligen Höhenbezugspunkt
- 3.2 FH maximal zulässige Firsthöhe gem. Planeintrag
in Meter bezogen auf den jeweiligen Höhenbezugspunkt
- 3.3  festgesetzter Höhenbezugspunkt in Meter über NHN für das
jeweilige Gebäude, z.B. 527,70 m ü. NHN (§ 9 Abs. 3 BauGB)

4.0 VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11)

- 4.1  Ein- und Ausfahrtsbereich Gemeinschaftstiefgarage
- 4.2  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:
- 4.2.1  öffentliche Parkplätze
- 4.2.2  öffentlicher Gehweg

4.3  Straßenverkehrsfläche, öffentlich

4.4  Straßenbegrenzungslinie

5.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

5.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB, Innenkante maßgebend)

5.2  Abgrenzung des Maßes der Nutzung, hier: unterschiedliche traufseitige Wand- und Firsthöhen bezogen auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt

5.3  Bemaßung

6.0 GRÜNORDNUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25)

6.1 zu pflanzende Einzelbäume:

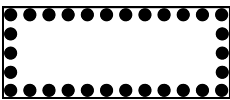
6.1.1  Baum I. Ordnung (Hochstamm) nach Artenliste in den textl. Festsetzungen zur Grünordnung, Punkt IV.3.1, eine lagemäßige Standortverschiebung um bis zu maximal 5 m unter Einhaltung der Anzahl ist erlaubt.

6.1.2  Baum II. Ordnung (Hochstamm) nach Artenliste in den textl. Festsetzungen zur Grünordnung, Punkt IV.3.2, eine lagemäßige Standortverschiebung um bis zu maximal 5 m unter Einhaltung der Anzahl ist erlaubt.

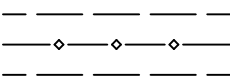
7.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

7.1 zu erhaltende Einzelbäume:

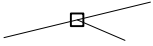
7.1.1  Laubbaum Bestand

7.2  Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

8.0 HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 21 BauGB)

8.1  bestehende Gas-Hauptleitung mit Darstellung des beidseitigen Schutzstreifens von je 3,0 m

9.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- | | | |
|-------|---|--|
| 9.1 |  | Flurstücksgrenze |
| 9.2 | 436/9 | Flurstücksnummer |
| 9.3 |  | Bestandsgebäude |
| 9.4 |  | amtlich kartierte Denkmäler inner- und außerhalb des Geltungsbereiches (digitalisiert, Quelle BayernAtlas 12/2023) |
| 9.4.1 |  | Bodendenkmal |
| 9.4.2 |  | Baudenkmal |

10.0 HINWEISE

- | | | |
|------|---|-----------------|
| 10.1 |  | Abbruch Gebäude |
|------|---|-----------------|

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 FESTSETZUNGEN NACH BAUGB UND BAUNVO

- 1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO;
Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1 - 5 BauNVO sind nicht
zulässig.

- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, § 18, § 19, § 21 a BauNVO)

- 1.2.1 GRZ/GR Grundflächenzahl (GRZ): max. 0,4
Die GRZ darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauNVO
bis zu einer maximalen GRZ von 0,6 überschritten werden. Zusätzlich darf
die GRZ durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu
einer maximalen GRZ von 0,8 überschritten werden.

Die Grundfläche (GR) wird für die 3 Hauptbaukörper mit jeweils max.
225 m² festgesetzt.

- 1.2.2 TH maximal zulässige traufseitige Wandhöhe (TH) in Metern bezogen auf den
festgesetzten Höhenbezugspunkt für das jeweilige Gebäude.
Angabe für die Hauptgebäude.

Hauptgebäude: TH gem. Planeintrag

Für die Wandhöhe der Hauptgebäude gilt das Maß vom festgesetzten
Höhenbezugspunkt für das jeweilige Gebäude gem. Planeintrag Punkt II.3.3
bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis
zum oberen Abschluss der Wand bzw. Oberkante Attika Flachdach.

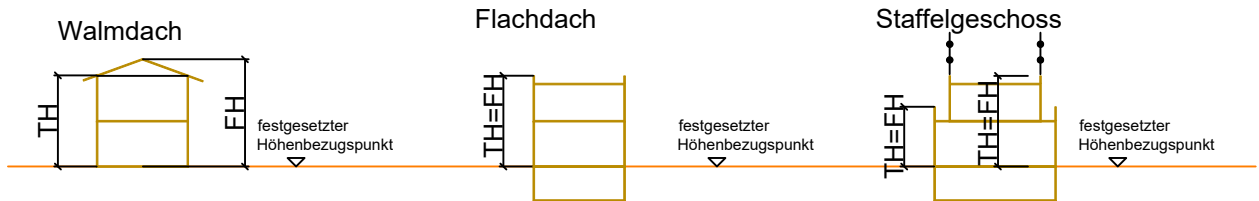
Die Oberkante Fertigfußboden (OK. FFB) der Nebenanlage gem.
Planzeichen II.2.3 (Müllhäuschen, Gartengerätehäuser,
Fahrradunterstellen) muss zwingend der Oberkante Fertigfußboden der
unmittelbar angrenzenden Garage auf Flur-Nr. 436/14, Gemarkung
Puchheim entsprechen. Die Traufhöhe (= OK. Attika bzw. Dachrand) ist bis
max. 3,0 m über natürlichem Gelände zulässig.

- 1.2.3 FH maximal zulässige Firsthöhe (FH) in Metern bezogen auf den festgesetzten
Höhenbezugspunkt für das jeweilige Gebäude gem. Planeintrag.
Angabe für die Hauptgebäude.

Hauptgebäude: FH gem. Planeintrag

Für die Firsthöhe der Hauptgebäude gilt das Maß vom festgesetzten
Höhenbezugspunkt für das jeweilige Gebäude gem. Planeintrag Ziffer II.3.3
bis zum First.

Schemaschnitt:



1.2.4 Dachaufbauten

- 1.2.4.1 Bei Flachdächern sind Dachaufbauten und technische Aufbauten zulässig, wenn
- die Anlagen eine maximale Höhe von 2,5 m, gemessen von der Oberkante der max. zulässigen Wandhöhe, nicht überschreiten,
 - sie mindestens 2,0 m von der Außenkante der höchsten Außenwand zurückversetzt sind.
 - Solarenergieanlagen sind auch aufgeständert zulässig, sie müssen jedoch mind. 1,0 m von der Attika zurückversetzt sein.

- 1.2.4.2 Bei geneigten Dächern (Walmdach) sind Dachaufbauten und technische Aufbauten mit Ausnahme von Kaminen unzulässig.
Solarenergieanlagen sind zulässig, die Module müssen in die Dachhaut integriert sein oder dachparallel zur Dachhaut liegen. Eine Aufständigung ist unzulässig.

1.3 Staffelgeschosse

Bei den Baukörpern ist an allen Gebäudeseiten zwingend das oberste Geschoss als ein Staffelgeschoss durch Rücksprung der Fassade an diesen Seiten von mind. 2,0 m auszubilden.

1.4 Bauweise

offene Bauweise (o)

1.5 Abstandsflächen

Die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) vom 27.01.2021 (geändert 18.05.2021) der Stadt Puchheim findet Anwendung.

1.6 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB)

Außerhalb der Baugrenzen sind **nur** folgende Anlagen zulässig:

- Fußwege,
- Fahrradabstellflächen ohne Überdachung mit einer Fläche insgesamt bis zu 50 m² und einer Tiefe bis zu 3,0 m,
- Anlagen, die der Gartennutzung, der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen, ausgenommen Gebäude,
- Terrassen, auch mit Überdachungen, mit einer Fläche insgesamt bis zu 100 m² und einer Tiefe bis zu 2,0 m,
- Gartenpavillone mit einer Fläche insgesamt bis zu 30 m²,
- Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß den Festsetzungen dieser Satzung,
- Einfriedungen gemäß den Festsetzungen dieser Satzung.

Ebenso dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Somit sind Müllhäuschen, Gartengerätehäuser und Fahrradunterstellen nur innerhalb der hierfür festgesetzten Baugrenze für Nebenanlagen Ziffer II.2.3, die Gemeinschaftstiefgarage mit Rampen und Rampenüberdachungen innerhalb der hierfür festgesetzten Baugrenze für Nebenanlagen Ziffer II.2.2, die Stellplätze innerhalb der hierfür festgesetzten Baugrenze für Nebenanlagen Ziffer II.2.3 sowie alle innerhalb der Baugrenzen Ziffer II.2.1 zulässig.

- 1.7 Vor die Außenwand vortretende Bauteile
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Untergeordnete Vorbauten und Erker sowie Balkone mit einer Tiefe von max. 2,0 m und einer Länge von max. 4,0 m pro Balkon dürfen über die Baugrenze hinausragen. Von gegenüberliegenden Nachbargrenzen müssen sie mindestens 3,0 m entfernt bleiben.
- 1.8 Dächer
(§ 9 Abs. 25 a BauGB, § 9 Abs. 23 b BauGB)
Begrünte Flachdächer sind auf mindestens 80% der gesamten Flachdachflächen mit einer mindestens extensiven Begrünung mit artenreicher standortheimischer Saatgutmischung auszuführen. Die Vegetationsflächen müssen eine mindestens 6 cm starke durchwurzelbare Schicht enthalten. Davon ausgenommen sind Flachdächer mit Terrassennutzung auf den Staffelgeschossen.

2.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH Art. 81 BayBO

- 2.1 Dachform/ Dachneigung
Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen:
Hauptgebäude:
- Walmdach 12° - 18°,
- begrüntes Flachdach bis 5°.
Nebenanlagen:
- begrüntes Flachdach bis 5°.
- 2.2 Dachdeckung
Für geneigte Dächer sind Ziegel und Dachsteine in Rottönen oder ausschließlich beschichtete Blechdeckungen in Rottönen zulässig. Dachdeckungen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind nicht zulässig.
- 2.3 Einfriedung / Zaunsockel
Zum öffentlichen Straßenraum sind lebende Einfriedungen (Hecken) aus standortgerechten Gehölzen zulässig.
An seitlichen Grundstücksgrenzen sind ausschließlich Holzzäune zulässig.
Die Einfriedungshöhe ist bis max. 1,2 m ab fertigem Gelände zulässig.
Die Satzung über die Höhe von Einfriedungen in der Stadt Puchheim (Einfriedungssatzung - EfS) vom 20.11.2007 findet keine Anwendung.
- Zaunsockel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt. Zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.
- 2.4 Brüstungsgeländer Staffelgeschosse
Die Absturzbrüstungen der Staffelgeschosse sind zu mind. 55 % der Gesamtlänge je Gebäudeseite als transparente Geländer auszuführen.

3.0 FESTSETZUNGEN ZU STELLPLÄTZEN (Art. 81 BayBO)

- 3.1 **Stellplatzschlüssel PKW-Parkplätze**
Abweichend von der Satzung über die Zahl und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge in der Stadt Puchheim (Stellplatzsatzung - Stells) sind mind. 14 PKW-Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.
- 3.2 **Stellplatzschlüssel Fahrradabstellplätze**
Die erforderlichen Fahrradabstellplätze für Seniorenwohnen sind gem. Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder in der Stadt Puchheim (Fahradabstellplatzsatzung - FAbS) vom 28.09.2023 nachzuweisen.
- 3.3 **Befestigung PKW-Stellplätze und Wege (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
PKW-Stellplätze und Wege sind zwingend mit wasserdurchlässiger Befestigung zu gestalten (z. B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster oder andere wasserdurchlässige Belagsarten).

4.0 AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN

- 4.1 **Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**
Innerhalb des Baugrundstückes sind Aufschüttungen von maximal 1,5 m, ausgehend vom natürlichen Gelände, zulässig, jedoch nicht höher als 527,70 m ü. NHN. Auf einem mindestens 1,0 m breiten Streifen entlang der Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen und auf einem mindestens 2,0 m breiten Streifen entlang der Grundstücksgrenzen zu den Nachbargrundstücken sind keinerlei Aufschüttungen / Abgrabungen zulässig (Beibehaltung des natürlichen Geländes). Die randlichen Geländemodellierungen dürfen nur in Form von zu bepflanzenden Böschungen (nicht steiler als 1 : 2) erfolgen.
- 4.2 **Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Die Ausbildung von Stützmauern entlang der Grenzen ist unzulässig. Innerhalb des Baugrundstücks sind nur Natursteinmauern ohne Beton zur Gartengestaltung (z. B.: Trockenmauer, Zyklopen- und Bruchsteinmauerwerk) bis zu einer maximalen Höhe von 0,5 m zulässig.

5.0 WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- 5.1 **Niederschlagswasser (Oberflächenwasser)**
Generell darf kein Niederschlagswasser dem Kanal zugeführt werden.
Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind auf dem Grundstück breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, zu versickern. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine Versickerung z.B. mittels Zisternen, Mulden-Rigolen oder Rigolen einschließlich Vorreinigung zu realisieren.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1.0 UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

Allgemeines

Die nicht mit Anlagen überbauten privaten Vegetationsflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen. Die Vegetationsflächen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen und nach Nutzungsaufnahme /-beginn der Gebäude fertigzustellen. Nach- und Ersatzpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen.

Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den privaten Vegetationsflächen wird die Verwendung der in Punkt IV.3.0 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt.

In den nicht mit Anlagen überbauten Flächen ohne Pflanzaufgaben und um die Gebäude sind ergänzend für strauchartige und bodendeckende Bepflanzung Ziersträucher zugelassen.

Für freiwachsende Hecken u. Gehölzgruppen:

Pflanzdichte 1 Stück / 1,5 m² bei Reihenpflanzung:

Pflanzqualitäten:	Bäume I. Ordnung:	Hochstamm, 3xv., STU 20 - 25 cm
	Bäume II. Ordnung:	Hochstamm, 3xv., STU 14 - 16 cm oder Heister, 2xv., 150 - 200 cm
	Sträucher:	2xv., 100 - 150 cm bzw. 60 - 100 cm

2.0 FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

2.1 Nicht überbaute Grundstücksfläche

Die nicht überbaute und nicht befestigte Grundstücksfläche muss begrünt werden. Diese Flächen sind als Rasen, Wiesen- oder Pflanzfläche auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 1/7 der begrünt Fläche muss mit Sträuchern aus der Artenliste Punkt IV.3.3 bepflanzt werden. Die Bestandsgehölze dürfen dazu angerechnet werden.

2.2 Begrünung Tiefgarage

Die Tiefgaragenüberdeckung muss im Bereich der nicht befestigten bzw. überbauten Flächen eine mind. 60 cm starke durchwurzelbare Schicht enthalten, für Baumpflanzungen eine mind. 100 cm starke durchwurzelbare Schicht.

3.0 ZU VERWENDENDEN GEHÖLZE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

3.1 Bäume I. Ordnung:

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

3.2 Bäume II. Ordnung:

Malus domestica	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
alle Obst- und Nussbäume (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm)	
Obstbäume	als standortgerechte und regionaltypische Arten und Sorten
Juglans regia	Walnuss als Sämling

3.3 Sträucher:

Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

4.0 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

5.0 MASSNAHMEN ZUM NATUR- UND ARTENSCHUTZ
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Auf die beiliegende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 für das „altersgerechte Wohnen“ vom 28.08.2023 durch das Büro Bio Consulting Renner, Puchheim wird verwiesen.

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung müssen durchgeführt werden, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Maßnahmen:

5.1.1 Rodung und Gebäudeabbruch sind in Begleitung und zur Kontrolle mit einer extra zu beauftragenden ökologischen Baubegleitung durchzuführen.

5.1.2 Maßnahmen betreffend die Bauausführung

M1 Vorgaben zur Gehölzentnahme

Bäume und Sträucher sind nur im Zeitraum zwischen 01. Oktober bis 28. Februar zu roden.

Größere Bäume sind vor der Fällung kurz auf Höhlungen und Spalten und auf möglichen Besatz durch Fledermäuse von einem Fachbiologen zu überprüfen. Bei Besatz ist die Untere Naturschutzbehörde einzubeziehen.

M3 Gebäudeabbruch

Der Gebäudeabriss muss zwingend im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Vor dem Abbruch muss das Schlupfloch unter dem Giebelbereich (vgl. Abbildung saP) auf Fledermausbesatz durch einen Fachbiologen geprüft werden. Bei Besatz ist die Untere Naturschutzbehörde einzubeziehen. Kann der Abbruch nicht im Oktober stattfinden, muss die Spalte nach einer Überprüfung im Oktober verschlossen werden. Die Abbrucharbeiten müssen untertags stattfinden.

5.1.3 Verminderung von betriebsbedingten Störungen von Fledermäusen und Brutvögeln

M4 Beleuchtung des Geländes

Verbindlicher Einsatz von UV-armen Leuchtmitteln (LED-Leuchte (2500°K bis 3500°K) oder Natriumdampflampen) während der Bauphase und als zukünftige

Gebäudebeleuchtung der neuen Bauten

- keine dauerhafte Gebäudebeleuchtung, sondern Bewegungsmelder
- verbindlicher Verzicht auf Beleuchtungseinrichtungen mit ungerichtetem frei strahlendem Beleuchtungsbereich
- verbindlicher Einsatz von Beleuchtungseinrichtungen mit einem Hauptstrahlwinkel von unter 70° für Wege, Abstellplätze etc.
- Die Lampen sind so auszurichten, dass ausschließlich die Bauwerke/Bauflächen beleuchtet werden.
- keine direkte Beleuchtung der als Leitstrukturen dienenden Bäume

5.2 Maßnahmen zum Schutz von Bestandsbäumen

Der Wurzelbereich sowie Stamm und Krone der Bestandsbäume sind durch geeignete Maßnahmen (Stammschutz, Baumschutzzaun, Wurzelschutzvorhang usw.) während der Bauarbeiten zu schützen. Die gesamte Kronentraufe, also der von der Krone überdeckte Bereich, zuzüglich 1,50 Meter gilt als Wurzelbereich. In diesem Bereich sind Baumaßnahmen unzulässig. Belastungen wie Ablagerung, Aufstellen von Maschinen und Material, Befahrung, Verunreinigung, Verdichtung und Versiegelung des Bodens sowie Bodenauf- und -abtrag sind unzulässig. Die Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen (R SBB) und die DIN 18920 sind einzuhalten.

V. HINWEISE

1.0 SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES

Großbäume:	Baumgruben: 200 x 200 x 100 cm
Kleinbäume:	Baumgruben: 150 x 150 x 80 cm
Gehölze:	Auftrag Oberboden: 20 - 30 cm
Rasen:	Auftrag Oberboden: 10 - 15 cm

2.0 GRENZABSTÄNDE FÜR BEPFLANZUNGEN

Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten:

Zu Nachbargrundstücken:	2,0 m	bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe
	0,5 m	bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m

Im Übrigen wird auf die Vorgaben des AGBGB verwiesen.

3.0 BODENDENKMÄLER

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist das Bodendenkmal D-1-7834-0002 "Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung" kartiert.

Im Bereich von Bodendenkmälern bedürfen Bodeneingriffe aller Art (auch bereits für die Befahrung mit schwerem Gerät) einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG. Dazu ist ein eigenständiges Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

4.0 AUSHUBARBEITEN / ALTLASTEN

Hinsichtlich der durchgeführten orientierenden Schadstoffuntersuchung wird auf das beiliegende geotechnische Gutachten - Voruntersuchung gemäß DIN 4020, Nr. P22531 vom 23.03.2023, Grundbaulabor München GmbH, München (Anlage 2) verwiesen. Im Zuge der Geländearbeiten wurden lokal künstlich aufgefüllte Böden bis in Tiefen von 0,5 m festgestellt. Dieses im Zuge des Aushubs anfallende sensorisch auffällige Material ist zu entnehmen, zu separieren und zu beproben.

Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

5.0 SAAT- UND PFLANZGUT

Für Ansaaten und Pflanzungen im Planungsgebiet wird die Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzgut empfohlen.

6.0 ERNEUERBARE ENERGIEN / NACHHALTIGKEIT

Die Nutzung von erneuerbaren Energien und Solarenergie wird grundsätzlich empfohlen, dabei sollte eine gestalterisch verträgliche Einbindung in das Bauwerk bzw. in die Dachlandschaft beachtet werden. Der Aspekt der Nachhaltigkeit sollte beachtet werden. Weiterführende Vereinbarungen hinsichtlich des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln.

7.0 HOCHWASSER / STARKREGENEREIGNISSE

Ein grundsätzliches Risiko für Hochwasser (Starkregenereignisse, Hochwasser, Kanalrückstau, Grundhochwasser) kann nicht ausgeschlossen werden.

Das Planungsgebiet liegt in keinem Überschwemmungsgebiet oder wassersensiblen Bereich, aber mit hoch anstehendem Grundwasser ist zu rechnen. Eine Wahrscheinlichkeit von Überschwemmungen kann nicht angegeben werden.

Entsprechend den Informationen durch das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe werden u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten und Überschwemmungen empfohlen:

- Alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude sollten bis zu den relevanten Höhen verschlossen werden.
- Unterkellerungen sollten wasserdicht ausgeführt werden.
- Es sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

Hierzu ist die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums zu beachten (https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/2022-02_Hochwasserschutzfibel_9.Auflage.pdf). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Niederschlagswasser darf nicht auf öffentliche Flächen oder Nachbargrundstücke geleitet werden.

8.0 KAMPFMITTEL

Vor Ausführung der Erdarbeiten und eventueller Spezialtiefbauarbeiten wird empfohlen, für das Grundstück eine digitale Luftbilddauswertung hinsichtlich Kampfmittelverdacht durchführen zu lassen.

ZUGÄNLICHKEIT DER TECHNISCHEN NORMEN, RICHTLINIEN ETC.

Alle technischen Normen, Richtlinien, Arbeitsblätter und sonstigen technischen Vorschriften auf die der Bebauungsplan in seinen planlichen und textlichen Festsetzungen verweist, werden bei der Stadt bei der Auslegung zur Einsicht bereit gehalten.