# STADT MOOSBURG A. D. ISAR

BEBAUUNGSPLAN NR.: 63

# „SONDERGEBIET AMPERAUEN“

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

in der Fassung vom: 12.04.2021

# BEBAUUNGSPLAN NR. 63
# STADT MOOSBURG A. D. ISAR

# "SO AMPERAUEN"
# LANDKREIS FREISING

FLURNUMMERN: 812/11, 813/3, 814/1, 817/6
TEILFLÄCHEN-FLURNUMMERN: 817/2, 819/1
ALLE GEMARKUNG MOOSBURG A. D. ISAR

PLANZEICHNUNG

# B E B A U U N G S P L A N
# N R . 6 3
# "SO AMPERAUEN"

DIE STADT MOOSBURG A.D. ISAR ERLÄSST GEMÄSS

- § 2 Abs. 1 SOWIE DER §§ 9 UND 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) NEUGEFASST IN DER DER BEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 2 G. v. 08.08.2020 BGBl. I S. 1728);
- § 11 BNatSchG IN VERBINDUNG MIT ART. 4 DES GESETZES ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR (BAYERISCHES NATURSCHUTZGESETZ - BayNatSchG) VOM 23. FEBRUAR 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 21. FEBRUAR 2020 (GVBl. S. 34) UND § 18 BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) VOM 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 290 V. VOM 19.06.2020 BGBl. I S. 1328;
- Art. 23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 22. AUGUST 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), ZULETZT GEÄNDERT DURCH § 3 DES GESETZES VOM 24. JULI 2020 (GVBl. S. 350);
- ART. 81 DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG (BayBO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 14.08.2007 (GVBl. S. 588), ZULETZT GEÄNDERT DURCH § 1 DES GESETZES VOM 23. DEZEMBER 2020 (GVBl. S. 663);
- VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG - BauNVO) NEUGEFASST DURCH BEKANNTMACHUNG VOM 21.11.2017 BGBl. I S. 3786;
- VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (PLANZEICHENVERORDNUNG - PlanZV) VOM 18. DEZEMBER 1990 (BGBL. 1991 I S. 58), DIE DURCH ARTIKEL 3 G. v. 04.05.2017 BGBl. I S. 1057 GEÄNDERT WORDEN IST, DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS
- SATZUNG DER STADT MOOSBURG A.D. ISAR ÜBER ABWEICHENDE MAßE DER ABSTANDSFLÄCHENTIEFE VOM 20.JANUAR 2021

# S A T Z U N G

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

## A FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANES

1.
1.1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

2. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Nutzungsschablone

| | |
|---|---|
| ART DER BAULICHEN NUTZUNG (z.B. SO Einzelhandel) | MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL (=GRZ) FÜR HAUPTANLAGEN (z.B. GRZ =0,80) |
| EMISSIONSKONTINGENT LEK TAGS / NACHTS (z.B. ... dB / ... dB) | MAX. ZULÄSSIGE WANDHÖHE (z.B. WH 11,0m) |

SO Einzelhandel — SONSTIGES SONDERGEBIET GEM. §11 BauNVO MIT ANGABE DER ZWECKBESTIMMUNG: "EINZELHANDEL"
VERKAUFSFLÄCHE LEBENSMITTELDISCOUNTER MAX. 1.200m²
VERKAUFSFLÄCHE DROGERIEMARKT MAX. 800m²
VERKAUFSFLÄCHE LEBENSMITTELVOLLSORTIMENTER MAX 2.000m²

GE — GEWERBEGEBIET GEM. §8 BauNVO

3. ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, BAUGRENZEN

3.1 BAUGRENZE MIT MASSANGABE IN METERN EINSCHLIESSLICH SEITLICHEN GRENZABSTÄNDEN

4. VERKEHRSFLÄCHEN

4.1 ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

4.2 F+R FUSS- UND RADWEG

4.3 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

4.4 SICHTDREIECK

4.5 ANBAUVERBOTSZONE MIT ANGABE DER BREITE GEM. § 9 FStrG

4.6 VERBOT VON EIN- UND AUSFAHRTEN

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG

5.1 FLÄCHEN FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG
HIER: AUFSTELLFLÄCHE FÜR ABFALLBEHÄLTER

6. GRÜNFLÄCHEN

6.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

6.2 PRIVATE GRÜNFLÄCHE

6.3 ZU PFLANZENDER BAUM IN DEN BAUGRUNDSTÜCKEN MIT FESTLEGUNG DES STANDORTBEREICHES; ARTENAUSWAHL NUR NACH ARTENLISTE D.2.1

6.4 ZU PFLANZENDE HECKE IN ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN MIT FESTLEGUNG DER ARTEN UND DES STANDORTBEREICHES; SIEHE ARTENLISTE D.1.1 UND 2.2

6.5 ANGRENZENDE GEHÖLZBESTÄNDE

7. HINWEISE

7.1 GRUNDSTÜCKSGRENZE MIT GRENZSTEIN

7.2 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

7.3 851 FLURSTÜCKNUMMER

7.4 VORHANDENE HAUPT- UND NEBENGEBÄUDE

7.5 NUMMER DER PARZELLE

7.6 BD D-1-7537-0162 BODENDENKMAL MIT AKTENNUMMER

8. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

8.1 GRENZE DES LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIETES "AMPERTAL IM LANDKREIS FREISING"

8.2 BIOTOP DER BAYERISCHEN BIOTOPKARTIERUNG NR. 7537-224

## B FESTSETZUNG DURCH TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 DIE ART DER BAULICHEN NUTZUNG WIRD DURCH PLANZEICHEN IN DER NUTZUNGS-SCHABLONE NACH A ZIFFER 2.1. FESTGESETZT.

1.2 IM GEWERBEGEBIET (GE) SIND ALLGEMEIN NUR NUTZUNGEN NACH § 8 ABS. 2 BauNVO ZULÄSSIG.

NICHT ZULÄSSIG SIND:
- MÜLLVERBRENNUNGSANLAGEN, SCHLACHTHÖFE, MÄSTEREIEN UND BITUMENMISCHANLAGEN;
- ABFALLBEHANDLUNGS- UND ABFALLVERWERTUNGSANLAGEN;
- ANLAGEN ZUR LAGERUNG ODER ZEITWEILIGEN LAGERUNG VON BESONDERS ÜBERWACHUNGSBEDÜRFTIGEN ABFÄLLEN UND SCHLÄMMEN;
- ANLAGEN ZUM UMSCHLAGEN VON BESONDERS ÜBERWACHUNGSBEDÜRFTIGEN ABFÄLLEN;
- ANLAGEN ZUR GEWINNUNG, BEARBEITUNG UND VERARBEITUNG VON ASBEST ODER ASBESTERZEUGNISSEN.
- LAGERPLÄTZE ALS SELBSTÄNDIGE ANLAGEN ODER MIT EINER LAGERFLÄCHE GRÖSSER ALS 50 % DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHE
- VERGNÜGUNGSSTÄTTEN JEGLICHER ART

GEM. § 8 ABS. 3 NR. 3 BauNVO SIND AUCH AUSNAHMSWEISE NICHT ZULÄSSIG.

EINZELHANDELSBETRIEBE MIT ZENTRENRELEVANTEN HAUPT- BZW. KERNSORTIMENTEN GEMÄSS "MOOSBURGER LISTE" SIND NICHT ZULÄSSIG.

EINZELHANDELSBETRIEBE MIT FOLGENDEM MIT FOLGENDEN ZENTRENRELEVANTEN HAUPT- BZW. KERNSORTIMENTEN SIND AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIG:

- ARZNEIMITTEL, MEDIZINISCHE UND ORTHOPÄDISCHE PRODUKTE: NICHT FREIVERKÄUFLICHE / VERSCHREIBUNGSPFLICHTIGE APOTHEKERWAREN UND PHARMAZEUTIKA, SANITÄTSBEDARF (MEDIZINISCHE UND ORTHOPÄDISCHE ARTIKEL)

AUCH AUSNAHMSWEISE NICHT ZULÄSSIG SIND WOHNUNGEN FÜR AUFSICHTS- UND BEREITSCHAFTSPERSONEN, SOWIE FÜR BETRIEBSINHABER UND BETRIEBSLEITER, DIE DEM GEWERBEBETRIEB ZUGEORDNET UND IHM GEGENÜBER IN GRUNDFLÄCHE UND BAUMASSE UNTERGEORDNET SIND (§ 8 ABS. 3 NR. 1 BauNVO).

ANLAGEN FÜR KIRCHLICHE, KULTURELLE, SOZIALE UND GESUNDHEITLICHE ZWECKE GEM. § 8 ABS. 3 NR. 2 BauNVO; KÖNNEN NUR AUSNAHMSWEISE ZUGELASSEN WERDEN.

1.3 IM BEREICH DES SONDERGEBIETES MIT DER ZWECKBESTIMMUNG "EINZELHANDEL" SIND GEMÄSS § 11 ABS. 3 SATZ 1 NR. 2 BauNVO GROSSFLÄCHIGE EINZELHANDELS-BETRIEBE FOLGENDER ART ZULÄSSIG:
- DISCOUNTER MIT EINER MAX. VERKAUFSFLÄCHE VON 1.200m²
- VOLLSORTIMENTER MIT EINER MAX. VERKAUFSFLÄCHE VON 2.000m²
- DROGERIEFACHMARKT MIT EINER MAX. ZULÄSSIGEN VERKAUFSFLÄCHE VON 800m²
- BÄCKEREICAFE MIT EINER MAX. ZULÄSSIGEN VERKAUFSFLÄCHE VON 65m²

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG WIRD BESTIMMT ÜBER DIE FESTSETZUNG DER MAXIMALEN WANDHÖHEN, IM BEZUG ZUR OBERKANTE DER ERSCHLIESSUNGSSTRASSE, UND DER MAXIMAL ZULÄSSIGEN GRUNDFLÄCHENZAHL.

2.2 DACHFORM UND DACHNEIGUNG:

SONDERGEBIET: ZULÄSSIG SIND PULTDÄCHER MIT EINER DACHNEIGUNG VON MAX. 10 GRAD. DIE WANDHÖHE DARF MAX. 10,00 m BETRAGEN.
EBENFALLS ZULÄSSIG SIND EXTENSIV UND INTENSIV BEGRÜNTE FLACHDÄCHER.

GEWERBEGEBIET:
ZULÄSSIG SIND EXTENSIV UND INTENSIV BEGRÜNTE FLACHDÄCHER. DIE WANDHÖHE DARF MAX. 11,0 m BETRAGEN.

2.3 DIE WANDHÖHE WIRD GEMESSEN AB OK ROHFUSSBODEN BIS ZUM SCHNITTPUNKT DER AUSSENKANTE AUSSENWAND MIT DER OBERKANTE DER DACHHAUT BZW. OBERKANTE ATTIKA.
BRANDWÄNDE DÜRFEN 50 cm HÖHER SEIN ALS DIE ZULÄSSIGE WANDHÖHE.
AUS ZWINGENDEN BETRIEBSTECHNISCHEN GRÜNDEN KÖNNEN IM RAHMEN DER EINZELBAUGENEHMIGUNG AUSNAHMEN ZUGELASSEN WERDEN (z.B. AUFZÜGE).

DIE OBERKANTE ROHFUSSBODEN IM ERDGESCHOSS DARF MAXIMAL 20 CM ÜBER OBERKANTE DER FERTIGEN STRASSE IM ZUFAHRTSBEREICH DER JEWEILIGEN PARZELLE LIEGEN.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

3.1 BAUWEISE:

SO: ABWEICHENDE BAUWEISE NACH § 22 ABS. 4 BauNVO, GEBÄUDELÄNGE BIS 180 m ZULÄSSIG.

GE: OFFENE BAUWEISE NACH § 22 ABS. 2 BauNVO.

3.2 ABSTANDSFLÄCHEN:
DIE ABSTANDSFLÄCHEN REGELN SICH NACH ART. 6 DER BayBO IN VERBINDUNG MIT DER SATZUNG DER STADT MOOSBURG A.D. ISAR ÜBER ABWEICHENDE MAßE DER ABSTANDSFLÄCHENTIEFE IN DER JEWEILS GÜLTIGEN FASSUNG

3.3. GARAGEN EINSCHLIESSLICH TIEFGARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE UND BAULICHE NEBENANLAGEN SIND NUR INNERHALB DER IM BEBAUUNGSPLAN FESTGESETZTEN BAUGRENZEN ZULÄSSIG.

4. IMMISSIONSSCHUTZ

IN DEN PARZELLEN 1 (SONDERGEBIET) BZW. 2 (GEWERBEGEBIET) SIND NUR SOLCHE VORHABEN (BETRIEBE UND ANLAGEN) ZULÄSSIG, DEREN GERÄUSCHE DIE EMISSIONSKONTINGENTE NACH DIN 45691:2006-12 IN HÖHE DER IM PLAN FÜR DIE PARZELLEN EINGETRAGENEN WERTE NICHT ÜBERSCHREITEN.
DIE PRÜFUNG DER EINHALTUNG DER LÄRMSCHUTZANFORDERUNGEN ERFOLGT FÜR BEIDE PARZELLEN NACH ABSTIMMUNG MIT DER BAUAUFSICHTSBEHÖRDE (NÄHERES SIEHE HINWEISE).
IM GEWERBEGEBIET SIND DIE IMMISSIONSRICHTWERTE (IRW) DER TA LÄRM DURCH DIE GERÄUSCHE VOM SONDERGEBIET EINZUHALTEN.
DIE AUFGEFÜHRTEN NORMEN SIND BEIM BEUTH VERLAG (BERLIN) HINTERLEGT

5. ÄUSSERE GESTALTUNG

5.1 EINDECKUNG DER DÄCHER UND AUSSENWÄNDE
DACH- UND WANDAUSSENFLÄCHEN: UNZULÄSSIG SIND GRELLE, LEUCHTENDE FARBEN UND GLÄNZENDE, STARK REFLEKTIERENDE MATERIALIEN. SONNENKOLLEKTOREN UND PHOTOVOLTAIKANLAGEN SIND BEI BERÜCKSICHTIGUNG IHRER BLENDWIRKUNG FÜR STRASSEN- UND LUFTVERKEHR ZULÄSSIG.

5.2 DIE BODENVERSIEGELUNG IST AUF DAS UNBEDINGT ERFORDERLICHE MASS ZU BESCHRÄNKEN. ZUR AUFRECHTERHALTUNG DER NATÜRLICHEN VERSICKERUNGSFÄHIGKEIT SIND DIE KFZ- STELLPLÄTZE SOWIE GARAGEN-ZUFAHRTEN VERSICKERUNGSFÄHIG ZU GESTALTEN (z. B. RASENGITTER-STEINE, RASENFUGENPFLASTER MIT MINDESTENS 3 CM FUGE, SCHOTTERRASEN).

5.3 AUFSCHÜTTUNGEN SIND NUR BIS 1,50 m HÖHE ZULÄSSIG.

5.4 ABGRABUNGEN NUR IM BEREICH DER ANLIEFERZONEN BIS 1,50 m ZULÄSSIG.

5.5 STÜTZMAUERN NUR IM BEREICH DER ANLIEFERZONEN BIS ZU EINER MAXIMALEN HÖHE VON 2,0 m ZULÄSSIG .

5.6 DIE VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN SIND UNTERIRDISCH ZU FÜHREN.

6. AUSSENWERBUNG

6.1 WERBEEINRICHTUNGEN SIND AN GEBÄUDEFASSADEN (NICHT JEDOCH ÜBER DIE VORHANDENE WANDHÖHE HINAUS) NUR AM ORT DER LEISTUNG ZULÄSSIG.
ZULÄSSIG SIND EIGENSTÄNDIGE WERBEPYLONEN UND FAHNENMASTEN.
ES GELTEN MAX. FOLGENDE MASSE:
- HÖHE (GESAMT): 7,50 m ÜBER OK GELÄNDE;

ES KÖNNEN MEHRERE WERBETAFELN ÜBEREINANDER ANGEORDNET WERDEN. BEI LICHTREKLAMEN SIND FARBMISCHUNGEN UND WECHSELLICHT UNZULÄSSIG. NICHT GESTATTET SIND REKLAMEFLÄCHEN ODER SCHRIFTEN ALLER ART AUF DACHFLÄCHEN.

6.2 BELEUCHTUNGSANLAGEN SIND SO ANZUBRINGEN, DASS KEINERLEI BLENDWIRKUNG ODER SONSTIGE BEEINTRÄCHTIGUNG FÜR DEN STRASSENVERKEHR AUFTRITT.

7. EINFRIEDUNGEN

ES SIND NUR MASCHENDRAHTZÄUNE UND DRAHTGITTERZÄUNE BIS 1,80 m HÖHE ZULÄSSIG. SOCKELMAUERN SIND UNZULÄSSIG.

8. SICHTFLÄCHEN

INNERHALB DER IM BEBAUUNGSPLAN GEKENNZEICHNETEN SICHTFLÄCHEN DÜRFEN AUSSER ZÄUNEN NEUE HOCHBAUTEN NICHT ERRICHTET WERDEN; WÄLLE, SICHTSCHUTZZÄUNE, ANPFLANZUNGEN ALLER ART UND ZÄUNE SOWIE STAPEL, HAUFEN U. Ä. MIT DEM GRUNDSTÜCK NICHT FEST VERBUNDENE GEGENSTÄNDE DÜRFEN NICHT ANGELEGT WERDEN, WENN SIE SICH MEHR ALS 0,80 m ÜBER DIE FAHRBAHNEBENE ERHEBEN.
EBENSOWENIG DÜRFEN DORT GENEHMIGUNGS- UND ANZEIGEFREIE BAUTEN ODER STELLPLÄTZE ERRICHTET UND GEGENSTÄNDE GELAGERT ODER HINGESTELLT WERDEN, DIE DIESE HÖHE ÜBERSCHREITEN. DIES GILT AUCH FÜR DIE DAUER DER BAUZEIT.

9. RUHENDER VERKEHR

DIE STELLPLATZSATZUNG DER STADT MOOSBURG A.D. ISAR IST IN DER JEWEILS GÜLTIGEN FASSUNG ANZUWENDEN.

## C HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN DURCH TEXT

1. WASSERVERSORGUNG UND GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNG:

a. SÄMTLICHE BAUVORHABEN MÜSSEN VOR FERTIGSTELLUNG AN DIE ZENTRALE WASSERVERSORGUNGSANLAGE SOWIE ABWASSERBESEITIGUNG ANGESCHLOSSEN SEIN.

b. DIE GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG ERFOLGT ÜBER EIN TRENNSYSTEM. DAS OBERFLÄCHENWASSER SOLL DESHALB IM PLANUNGSGEBIET SELBST VERSICKERT WEREN.

c. DIE GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNGSANLAGEN MÜSSEN DEN ANERKANNTEN REGELN DER TECHNIK (DIN 1986 ff UND ANDEREN) ENTSPRECHEN.

d. ENTWÄSSERUNG VERKEHRSFLÄCHEN:
VERSIEGELTE FLÄCHEN SOLLTEN AUF DAS UNBEDINGT ERFORDERLICHE MASS BESCHRÄNKT WERDEN. DAS NIEDERSCHLAGSWASSER AUS DEN ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN IST NACH DEN GÜLTIGEN TECHNISCHEN RICHTLINIEN DER TRENGW, DER NIEDERSCHLAGSWASSERFREISTELLUNGS-VERORDNUNG, DER
ATV A 138 (PLANUNG, BAU UND BETRIEB VON ANLAGEN ZUR VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER) UND DEM MERKBLATT DWA M 153 (HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN ZUM UMGANG MIT REGENWASSER) ZU REINIGEN UND IN DEN UNTERGRUND ZU VERSICKERN. DER GEFORDERTE MINDESTABSTAND VON 1,0 METERN VON VERSICKERUNGSANLAGEN ZUM MITTLEREN HÖCHSTEN GRUNDWASSERSPIEGEL IST ZU BEACHTEN UND EINZUHALTEN. GRÜNFLÄCHEN DÜRFEN AUCH MULDENFÖRMIG AUSGEBILDET WERDEN, UM GEGEBENENFALLS ALS SICKERMULDE ZU DIENEN. GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN MÜSSEN AUF PRIVATGRUND ENTWÄSSERT WERDEN.

e. ENTWÄSSERUNG DACHFLÄCHEN:
DAS NIEDERSCHLAGSWASSER IST VORRANGIG OBERIRDISCH ÜBER DIE SOGENANNTE BELEBTE BODENZONE (BEGRÜNTE FLÄCHEN, MULDEN, MULDEN-RIGOLENELEMENTE) ZU VERSICKERN. BEI DER VERSICKERUNG IN DAS GRUNDWASSER SIND DIE TECHNISCHEN REGELN ZUM SCHADLOSEN EINLEITEN VON GESAMMELTEM NIEDERSCHLAGSWASSER IN DAS GRUNDWASSER (TRENGW) ZU BEACHTEN UND EINZUHALTEN. DAS NICHT VERUNREINIGTE REGENWASSER (AUSGENOMMEN UNBESCHICHTETE METALLDÄCHER) KANN IN ROHRRIGOLEN VERSICKERT WERDEN. DABEI IST DER GEFORDERTE MINDESTABSTAND VON 1,0 M ZUM MITTLEREN HÖCHSTEN GRUNDWASSERSTAND EINZUHALTEN. DEN RIGOLEN SIND ENTSPRECHENDE ABSETZSCHÄCHTE ODER SEDIMENTATIONSSCHÄCHTE ODER ANDERE GEEIGNETE REINIGUNGSVORRICHTUNGEN VORZUSCHALTEN. DIE GEWÄHLTE REINIGUNGSVORRICHTUNG IST NACH DEM MERKBLATT DWA M 153 RECHNERISCH ZU BEMESSEN UND NACH ERFORDERLICHKEIT DER REINIGUNGSLEISTUNG ZU WÄHLEN. NICHT SICKERFÄHIGE BÖDEN UNTER DEN MULDEN ODER RIGOLEN SIND BIS ZUM ANSTEHENDEN KIESBODEN DURCH SICKERFÄHIGES MATERIAL ZU ERSETZEN. SCHICHT- UND GRUNDWASSER ES IST GRUNDSÄTZLICH MIT SCHICHT- UND VOR ALLEM GRUNDWASSER ZU RECHNEN. ES IST UNBEDINGT ERFORDERLICH, KELLER UND DIE DAMIT VERBUNDENEN BAUTEILE (Z.B. LICHTSCHÄCHTE, KELLERFENSTER, KELLERABGÄNGE, ETC.) GEGEN DRÜCKENDES WASSER UND AUFTRIEB ZU SICHERN, D.H. WASSERUNDURCHLÄSSIG AUSZUFÜHREN UND GGF. ZUSÄTZLICHE SICHERUNGSMASSNAHMEN VORZUNEHMEN.

f. ES WIRD DARAUF HINGEWIESEN, DASS IN GEWERBEGEBIETEN DIE „VERORDNUNG ÜBER DIE ERLAUBNISFREIE SCHADLOSE VERSICKERUNG VON GESAMMELTEM NIEDERSCHLAGSWASSER (NWFREIV) NICHT GRUNDSÄTZLICH VON DER ANWENDUNG AUSGESCHLOSSEN IST. BEI EINHALTEN BESTIMMTER VORAUSSETZUNGEN KANN AUCH IN GEWERBEGEBIETEN NIEDERSCHLAGSWASSER ERLAUBNISFREI VERSICKERT WERDEN. IST DIE BESEITIGUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS NICHT ERLAUBNISFREI, SIND RECHTZEITIG ENTSPRECHENDE WASSERRECHTLICHE ERLAUBNISSE ZU BEANTRAGEN. SCHICHT- UND GRUNDWASSER ES IST GRUNDSÄTZLICH MIT SCHICHT- UND VOR ALLEM MIT GRUNDWASSER ZU RECHNEN. ES IST UNBEDINGT ERFORDERLICH, KELLER UND DIE DAMIT VERBUNDENEN BAUTEILE (Z.B. LICHTSCHÄCHTE, KELLERFENSTER, KELLERABGÄNGE, ETC.) GEGEN DRÜCKENDES WASSER UND AUFTRIEB ZU SICHERN, D.H. WASSERUNDURCHLÄSSIG AUSZUFÜHREN UND GGF. ZUSÄTZLICHE SICHERUNGSMASSNAHMEN VORZUNEHMEN.

2. GEBÄUDE UND BAULICHE ANLAGEN SIND GEGEN SCHICHT-, HANG- UND GRUNDWASSER ZU SICHERN.

3. STROMVERSORGUNG:
DIE GEPLANTEN GEBÄUDE SIND AN DAS ÖFFENTLICH STROMNETZ ANZUSCHLIESSEN.

4. IMMISSIONSSCHUTZ

BEI DER NEUERRICHTUNG UND ÄNDERUNG VON BAUVORHABEN BZW. GENEHMIGUNGSVERFAHREN UND GENEHMIGUNGSFREISTELLUNGSVERFAHREN IST FÜR BEIDE PARZELLEN (D.H. IM SONDERGEBIET UND IM GEWERBEGEBIET) AUF BASIS DER ERMÄCHTIGUNG DER BAUVORLV § 1 MIT DER BAUAUFSICHTSBEHÖRDE IM LANDRATSAMT FREISING DIE VORLAGE EINES LÄRMSCHUTZGUTACHTENS AUF DER GRUNDLAGE DER BEURTEILUNGSVORSCHRIFT "TECHNISCHE ANLEITUNG ZUM SCHUTZ GEGEN LÄRM - TA LÄRM" (VOM 26.08.1998) ABZUSTIMMEN.

IN DEN LÄRMSCHUTZGUTACHTEN IST NACHZUWEISEN, DASS AN DEN MASSGEBLICHEN IMMISSIONSORTEN DIE IMMISSIONSKONTINGENTE NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN, DIE SICH AUS DEN FESTGESETZTEN EMISSIONSKONTINGENTEN $L_{EK}$ UNTER ANWENDUNG DER DIN 45691:2006-12, ABSCHNITT 5 ERGEBEN. ALS EMITTIERENDE KONTINGENTFLÄCHEN SIND JEWEILS DIE GESAMTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN INKL. DER PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN ANZUSETZEN, MIT AUSNAHME DER ANBAUFREIE ZONE SÜDÖSTLICH DER ST 2085, DER FÜR EIN- UND AUSFAHRTEN VERBOTENEN GRÜNFLÄCHEN UND DER DREIECKS-GRÜNFLÄCHE IM NORDOSTEN.

DIE KONTINGENTFLÄCHEN, DIE DAS VERWENDETE RECHENPROGRAMM AUF BASIS DER PLANVERSION VOM 25.01.2021 ERMITTELTE, WERDEN NACHFOLGEND ANGEGEBEN:

KONTINGENTFLÄCHEN:

| Parzelle Nr. | Kontingentfläche in m² |
|---|---|
| 1 (SO) | 14.140 |
| 2 (GE) | 3.000 |

IMMISSIONSORTE: BEI UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN IST EIN IMMISSIONSORT GEMÄSS TA LÄRM ZIFFER 2.3 UND ANHANG A.1.3B ANZUSETZEN.

IM GEWERBEGEBIET SOLLEN AUSSENBAUTEILE VON SCHUTZBEDÜRFTIGEN NUTZUNGEN EIN GESAMT-SCHALLDÄMM-MASS VON R'W,GES = 35 DB ERREICHEN. FENSTERUNABHÄNGIGE SCHALLGEDÄMPFTE LÜFTUNGEN WERDEN EMPFOHLEN.

5. ALLGEMEINE BELANGE DES ABWEHRENDEN BRANDSCHUTZES:

a. DAS HYDRANTENNETZ IST NACH DEN TECHNISCHEN REGELN DES DEUTSCHEN VEREINS DES GAS- UND WASSERFACHES e.V. (DVGW) - ARBEITSBLÄTTER W 331 UND W 405 - AUSZUBAUEN. GEGEBENENFALLS IST DER LÖSCHWASSERBEDARF NACH DEM ERMITTLUNGS- UND RICHTWERTVERFAHREN DES EHEM. BAYER. LANDESAMTS FÜR BRAND- UND KATASTROPHENSCHUTZ ZU ERMITTELN. DER HYDRANTENPLAN IST VOM KREISBRANDRAT GEGENZUZEICHNEN.

b. DIE ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN SIND SO ANZULEGEN, DASS SIE HINSICHT- LICH DER FAHRBAHNBREITE, KURVENKRÜMMUNGSRADIEN USW. MIT DEN FAHR- ZEUGEN DER FEUERWEHR JEDERZEIT UND UNGEHINDERT BEFAHREN WERDEN KÖNNEN. DIE TRAGFÄHIGKEIT MUSS DAZU FÜR FAHRZEUGE BIS 16 T (ACHSLAST 10 T) AUSGELEGT SEIN. HIERZU WIRD AUCH AUF DIE DIN 14 090 „FLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR AUF GRUNDSTÜCKEN" VERWIESEN.
ES MUSS INSBESONDERE GEWÄHRLEISTET SEIN, DASS GEBÄUDE GANZ ODER MIT TEILEN IN EINEM ABSTAND VON HÖCHSTENS 50 M VON DEN ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN ERREICHBAR SIND.

c. AUS AUFENTHALTSRÄUMEN VON NICHT ZU EBENER ERDE LIEGENDEN GESCHOSSEN MUSS DIE RETTUNG VON PERSONEN ÜBER ZWEI VONEINANDER UNABHÄNGIGE RETTUNGSWEGE GEWÄHRLEISTET SEIN. BEI BAULICHEN ANLAGEN OHNE BESON- DERE ART UND NUTZUNG UND EINER BAUHÖHE UNTERHALB DER HOCHHAUS- GRENZE KANN DER ZWEITE RETTUNGSWEG AUCH ÜBER DIE LEITERN DER FEUERWEHR SICHERGESTELLT WERDEN, WENN DIE FEUERWEHR ÜBER DAS ERFORDERLICHE RETTUNGSGERÄT (z.B. DREHLEITER DL(K) 23-12 o.ä.) VERFÜGT. SOFERN INNERHALB DER HILFSFRIST VON 10 MINUTEN DER ZWEITE RETTUNGSWEG ÜBER ENTSPRECHEND AUSREICHENDE LEITERN DER FEUERWEHR NICHT SICHER- GESTELLT WERDEN KANN, SIND ZWEI VONEINANDER UNABHÄNGIGE BAULICHE RETTUNGSWEGE (NOTWENDIGE TREPPEN) ERFORDERLICH.

d. BEI AUFENTHALTSRÄUMEN IM DACHGESCHOSS MÜSSEN DIE NOTWENDIGEN FENSTER MIT LEITERN DER FEUERWEHR DIREKT ANLEITERBAR SEIN (ZWEITER RETTUNGSWEG).

e. DIE FEUERWEHR IST BEI DER ANSIEDLUNG VON INDUSTRIE- UND GEWERBEBETRIEBEN ODER ANDERER BESONDERER EINRICHTUNGEN (z.B. VERWENDER VON RADIOISOTOPEN O.Ä.), DIE AUFGRUND DER BETRIEBSGRÖSSE UND -ART UND/ODER DER GELAGERTEN, HERGESTELLTEN ODER ZU VERARBEITENDEN STOFFE (z.B RADIOAKTIVE STOFFE, SÄUREN, BRENNBARE FLÜSSIGKEITEN, AGGRESSIVE GASE ETC.) EINEN BESONDEREN GEFAHRENSCHWERPUNKT BILDEN, ENTSPRECHEND AUSZURÜSTEN.

6. BEI ERRICHTUNG VON BETRIEBEN, BEI DENEN WASSERGEFÄHRDENDE STOFFE UND GEFAHRENSTOFFE VERWENDET WERDEN, SIND DIE BESTIMMUNGEN DER WASSERGESETZE DER ANLAGE UND FACHBETRIEBSVERORDNUNG DER VERORDNUNG ÜBER BRENNBARE FLÜSSIGKEITEN UND DER ERGANGENEN RECHTSVORSCHRIFTEN ANZUWENDEN.

7. ES WIRD DARAUF HINGEWIESEN, DASS SICH SÜDWESTLICH DES PLANUNGSGEBIETES EIN BODENDENKMAL IN UNMITTELBARER NÄHE BEFINDET. FÜR DIE DURCHFÜHRUNG DIESER MASSNAHME UND FÜR BODENEINGRIFFE ALLER ART IST EINE DENKMALRECHTLICHE ERLAUBNIS GEM. ART. 7.1 BayDSchG NOTWENDIG, DIE IN EINEM EIGENSTÄNDIGEN ERLAUBNISVERFAHREN BEI DER UNTEREN DENKMALSCHUTZBEHÖRDE ZU BEANTRAGEN IST.

8. DIE ABFALLSATZUNG DES LANDKREISES FREISING IST ZU BEACHTEN.

9. DAS VORHANDENE UND FERTIGE GELÄNDE IST IN DEN BAUANTRÄGEN, IN DEN ANSICHTEN SOWIE IM ERDGESCHOSSGRUNDRISS UND IN DEN SCHNITTEN MIT KOTIERUNG DARZUSTELLEN.

10. ZU WERBEEINRICHTUNGEN AN DEN GEBÄUDEFRONTEN UND ZU WERBEPYLONEN SIND JEWEILS GESONDERTE PLÄNE DER BAUGENEHMIGUNGSBEHÖRDE VORZULEGEN.

11. ANLAGEN DER AUSSENWERBUNG BEDÜRFEN IM SINNE DES § 9 FStrG DER ZUSTIMMUNG DES ZUSTÄNDIGEN STRASSENBAUAMTES UND EINER BAUGENEHMIGUNG.

12. FOLGENDE LICHTTECHNISCHE PRÜFKRITERIEN SOLLTEN BEACHTET WERDEN:

- WAHL DES STANDORTES DER BELEUCHTUNGSANLAGEN SO, DASS EMPFINDLICHE BIOTOPE DURCH REICHWEITE DES LICHTES NICHT BETROFFEN WERDEN
- MINIMIERUNG DER EINGESETZTEN LICHTMENGE SO WEIT WIE MÖGLICH, SOWOHL VON DER ANZAHL DER LAMPEN ALS AUCH VON DER LEISTUNG (WATTZAHL) DER EINZELNEN LAMPEN
- DIE LEUCHTGEHÄUSE SOLLTEN DAS LICHT NUR IN DIE TATSÄCHLICH GEWÜNSCHTE RICHTUNG ABSTRAHLEN. ZUR MINIMIERUNG DER LATERALEN REICHWEITE SOLLTEN LEUCHTEN MÖGLICHST NIEDRIG INSTALLIERT WERDEN.
- AUF DIE FLÄCHENHAFTE AUSLEUCHTUNG HELLER FASSADEN SOLLTE GANZ VERZICHTET WERDEN. LICHT-DURCHSTRAHLTE GLASBAUTEN SOLLTEN MIT ABDUNKELUNGSEINRICHTUNGEN (UV-FILTERNDES GLAS)VERSEHEN WERDEN. INSEKTENFREUNDLICHE AUSSENBELEUCHTUNGEN MIT UV-ARMEN LICHTSPEKTREN (NATRIUMDAMPFLAMPEN) SOLLTEN IN DER REGEL GEGENÜBER ALLEN ANDEREN LAMPENTYPEN BEVORZUGT WERDEN.
- AUSSENLEUCHTEN MÜSSEN INSEKTENDICHT SCHLIESSEN (OHNE KÜHLSCHLITZE O.Ä.)
- DER BETRIEB VON BELEUCHTUNGSANLAGEN SOLLTE NUR ZU DEN UNBEDINGT ERFORDERLICHEN ZEITEN ERFOLGEN, SOWOHL DURCH JAHRESZEITLICHE (NÄCHTLICHE) SCHALTTECHNIK. AUSSERDEM SOLLTE DARAUF GEACHTET WERDEN, DASS NÄCHTLICHE BELEUCHTUNGSINTERVALLE EINGERICHTET WERDEN.

13. UNVERMEIDBARE LÄRM-, STAUB- UND GERUCHSEMISSIONEN DURCH LAND-WIRTSCHAFTLICHE BETRIEBE UND VON LANDWIRTSCHAFTLICHEN NUTZFLÄCHEN (z.B. NACHTARBEIT ZUR ERNTEZEIT) SIND ZU DULDEN.

14. FÜR DIE NEU AUSGEWIESENEN BAULICHEN NUTZUNGEN IM EINFLUSSBEREICH DER STAATSSTRASSE GGF. NOTWENDIGEN LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN SIND DURCH DEN BAUTRÄGER SELBST ZU VERANLASSEN. DIESBEZÜGLICH KÖNNEN KEINE ERSATZANSPRÜCHE ODER SONSTIGE FORDERUNGEN GEGENÜBER DER BRD, DEM FREISTAAT BAYERN ODER DEREN BEDIENSTETEN GELTEND GEMACHT WERDEN.

15. SCHONENDER UMGANG MIT DEM SCHUTZGUT BODEN:
BEI ALLEN BAU- UND PLANUNGSMASSNAHMEN SIND DIE GRUNDSÄTZE DES SPARSAMEN UND SCHONENDEN UMGANGS MIT BODEN ZU BEACHTEN UND ENTSPRECHEND ANZUWENDEN.
DER NACHWEIS ÜBER DEN SCHONENDEN UMGANG MITDEM SCHUTZGUT BODEN KANN ÜBER EIN BODENMANAGEMENTKONZEPT ERFOLGEN.

16. DA DAS GRUNDSTÜCK KÜNFTIG HÖHERWERTIG GENUTZT WIRD ALS BISHER, SIND DIE MASSNAHME- UND PRÜFWERTE DES WIRKUNGSPFADES BODEN- MENSCH, DES BUINDESBODENSCHUTZGESETZES UND DER DER BUNDESBODENSCHUTZ-VERORDNUNG EINZUHALTEN.

17. ES WIRD EMPFOHLEN BAULICHE ANLAGEN UND DEREN DACHFLÄCHEN FÜR DEN EINSATZ VON ANLAGEN ZUR GEWINNUNG ERNEUERBARER ENERGIEN IN BETRACHT ZU ZIEHEN. INSBESONDERE FÜR DIE NUTZUNG UND GEWINNUNG VON SOLARENERGIE (Z.B. PHOTOVOLTAIK UND SOLARTHERMIE)

## D GRÜNORDNUNG

1.0 **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN**

1.1 FÜR DIE AUF DEN ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN IM BAUGEBIET FESTGESETZTEN STRAUCHPFLANZUNGEN ENTLANG DER LÄRMSCHUTZWAND SIND FOLGENDE ARTEN ZU VERWENDEN:

LONICERA XYLOSTEUM - HECKENKIRSCHE, V.STR.100-150, 25 %
PRUNUS SPINOSA - SCHLEHE, V.STR. 100-150, 25 %
ROSA CANINA - HUNDS-ROSE, V.STR. 100-150, 25 %
ROSA RUBIGINOSA - ZAUNROSE, V.STR. 100-150, 25 %

PFLANZUNG 2 -REIHIG, PFLANZABSTAND 1,50 m, REIHENABSTAND 1 m,
ES IST AUTOCHTHONES (HEIMISCHES) PFLANZMATERIAL DES WUCHSBEZIRKES NR. 6.1 - ALPENVORLAND DER WUCHSBEZIRKSKARTE DES BAYERISCHEN LANDESAMTES FÜR UMWELTSCHUTZES ZU VERWENDEN.
ZU DEN ANGRENZENDEN LANDWIRTSCHAFTLICHEN NUTZFLÄCHEN IST BEI BAUMPFLANZUNGEN 4 m, BEI STRAUCHPFLANZUNGEN EIN ABSTAND VON MIND. 2 M EINZUHALTEN.

1.2 DIE PFLANZMASSNAHMEN AUF DEN ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN SIND IN DER NÄCHSTEN PFLANZPERIODE NACH FERTIGSTELLUNG DER ERSCHLIESSUNGS-STRASSEN DURCHZUFÜHREN. DIE PFLANZUNGEN SIND FACHGERECHT ZU ERSTELLEN, BIS ZU IHRER BESTANDSSICHERUNG ENTSPRECHEND ZU PFLEGEN UND GEGEN WILDSCHÄDEN ZU SCHÜTZEN. AUSFÄLLE SIND UMGEHEND ZU ERSETZEN.

1.3 DIE ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN SIND MIT EINER BLUMEN-/KRÄUTERWIESE (SAATGUT AUTOCHTHONER HERKUNFT) EINZUSÄEN.

1.4 DER ALS "ZU ERHALTEN" FESTGESETZTE BAUMBESTAND ENTLANG DER ST 2085 IST WÄHREND DES BAUSTELLENBETRIEBES VOR BEEINTRÄCHTIGUNGEN ZU SCHÜTZEN. FOLGENDE REGELWERKE SIND DABEI ZU BERÜCKSICHTIGEN: DIN 18920, ZTV BAUM, RAS-LP4.

1.5 GEPLANTE RODUNGS- UND RÜCKSCHNITTMASSNAHMEN AN GEHÖLZEN HABEN AUSSERHALB DER GESETZLICHEN SCHONZEIT, ALSO NUR IN DER ZEIT VOM 01.10. BIS 28.2. ZU ERFOLGEN.

1.6 DIE PFLANZMASSNAHMEN AUF DEN ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN SIND IN DER NÄCHSTEN PFLANZPERIODE NACH FERTIGSTELLUNG DER GEBÄUDE DURCHZUFÜHREN. DIE PFLANZUNGEN SIND FACHGERECHT ZU ERSTELLEN, BIS ZU IHRER BESTANDSSICHERUNG ENTSPRECHEND ZU PFLEGEN UND GEGEN WILDSCHÄDEN ZU SCHÜTZEN. AUSFÄLLE SIND UMGEHEND ZU ERSETZEN. ES IST AUTOCHTHONES PFLANZMATERIAL ZU VERWENDEN.

1.7 DIE AUSGLEICHSFLÄCHEN (INSGESAMT 15.282 qm) WERDEN AUF Fl.NR1062 (7614 qm) UND FL.NR. 1062/4 (5110 qm) GEMARKUNG MOOSBURG, AUSGEWIESEN.
DIE MASSNAHMEN HIERZU SIND IM AUSGLEICHSFLÄCHENPLAN UND IN DER BEGRÜN-DUNG NÄHER ERLÄUTERT (ENTWICKLUNG HIN ZUR ARTENREICHEN FEUCHTWIESE).

1.8 DIE AUSGLEICHSFLÄCHEN WERDEN ALS BESTANDSTEIL DEM BEBAUUNGSPLAN VERBINDLICH ZUGEORDNET.

1.9 DIE AUSGLEICHSFLÄCHEN WERDEN DEM LANDESAMT FÜR UMWELT NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES GEMELDET.

2.0 **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR BAUGRUNDSTÜCKE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN:**

2.1 ES SIND AUF DEN PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN UND AUF DEN BAUGRUNDSTÜCKEN BAUMPFLANZUNGEN DURCHZUFÜHREN. FÜR DIE ZU PFLANZENDEN BÄUME SIND ARTEN AUS FOLGENDER LISTE ZU VERWENDEN:

ACER PLATANOIDES - SPITZ-AHORN (= BAUM 1. ORDNUNG; AN PARKPLÄTZE)
ACER CAMPESTRE - FELD-AHORN
CARPINUS BETULUS - HAINBUCHE
PRUNUS AVIUM - VOGEL-KIRSCHE
SORBUS AUCUPARIA - EBERESCHE
SORBUS INTERMEDIA - MEHLBEERE

PFLANZGRÖSSE: HST., 4XV., STU 18-20 cm
ES IST AUTOCHTHONES (HEIMISCHES) PFLANZMATERIAL DES WUCHSBEZIRKES NR. 6.1 - ALPENVORLAND DES WUCHSBEZIRKSKARTE DES BAYERISCHEN LANDESAMTES FÜR UMWELTSCHUTZ ZU VERWENDEN.
ZU DEN ANGRENZENDEN LANDWIRTSCHAFTLICHEN NUTZFLÄCHEN IST EIN ABSTAND VON 4 M EINZUHALTEN.

2.2 FÜR DIE AUF PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN ZUR EINGRÜNUNG FESTGESETZTE STRAUCHPFLANZUNGEN SIND FOLGENDE ARTEN ZU VERWENDEN:

AMELANCHIER LAMARCKII - FELSENBIRNE, V.STR. 100-150
BERBERIS VULGARIS - BERBERITZE, V.STR. 100-150
CORNUS MAS - KORNELKIRSCHE, V.STR. 100-150
CORNUS SANGUINEA - HARTRIEGEL, V.STR. 100-150
CORYLUS AVELLANA - HASEL, V.STR. 100-150
LIGUSTRUM VULGARE - LIGUSTER, V.STR., 100-150
LONICERA XYLOSTEUM - HECKENKIRSCHE, V.STR.100-150
ROSA CANINA - HUNDS-ROSE, V.STR. 100-150
ROSA PIMPINELLIFOLIA - BIBERNELL-ROSE, V.STR. 100-150
VIBURNUM LANTANA - WOLL. SCHNEEBALL, V.STR.100-150

PFLANZUNG ZWEI- BIS DREIREIHIG; PFLANZABSTAND 1,50 m, REIHENABSTAND 1 m, VERSETZT
ES IST AUTOCHTHONES (HEIMISCHES) PFLANZMATERIAL DES WUCHSBEZIRKES NR. 6.1 - ALPENVORLAND DES WUCHSBEZIRKSKARTE DES BAYERISCHEN LANDESAMTES FÜR UMWELTSCHUTZ ZU VERWENDEN.
DIE EINGRÜNUNG IST MIT BÄUMEN AUS LISTE D.2.1 ZU ERGÄNZEN.
ZU DEN ANGRENZENDEN LANDWIRTSCHAFTLICHEN NUTZFLÄCHEN IST BEI STRAUCHPFLANZUNGEN EIN ABSTAND VON MIND. 2 M UND BEI BAUMPFLANZUNGEN MINDESTENS 4 M EINZUHALTEN.

2.3 PKW-STELLPLÄTZE SIND IN WASSERDURCHLÄSSIGER BAUWEISE ZU ERSTELLEN.
ES IST DIE GÜLTIGE STELLPLATZSATZUNG DER GEMEINDE ANZUWENDEN.

2.4 ALS BESTANDTEIL DES BAUANTRAGS IST EIN FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN IM MASSSTAB 1 : 200 VORZULEGEN.
JE 1000 qm WASSERUNDURCHLÄSSIGE FLÄCHE IST HIERIN ZUSÄTZLICH EIN GROSSBAUM NACHZUWEISEN. (ARTEN SIEHE D2.1)
DIE MINDESTPFLANZFLÄCHENGRÖSSE BETRÄGT JE GROSSBAUM 4 x 4 METER.

2.5 DIE FERTIGSTELLUNG DER FESTGESETZTEN PFLANZUNGEN IST, WENN MÖGLICH BEI BEZUGSFERTIGKEIT DER GEBÄUDE NACHZUWEISEN, SPÄTESTENS JEDOCH IN DER DARAUFFOLGENDEN PFLANZPERIODE.
DIE PFLANZUNGEN SIND FACHGERECHT ZU ERSTELLEN, BIS ZU IHRER BESTANDS-SICHERUNG ENTSPRECHEND ZU PFLEGEN UND GEGEN WILDSCHÄDEN ZU SCHÜTZEN. AUSFÄLLE SIND UMGEHEND ZU ERSETZEN.

3.0 **ARTENSCHUTZRECHTLICHE MASSNAHMEN (SIEHE SPEZIELLE ARTENSCHUTZ-RECHTLICHE PRÜFUNG - saP):**
..........................................................................................................................................

4.0 **HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN:**

4.1 ES WIRD EMPFOHLEN, FENSTERLOSE FASSADEN MIT KLETTERPFLANZEN ZU BERANKEN.

4.2 ES WIRD EMPFOHLEN, FLACHDÄCHER ZU BEGRÜNEN.

4.3 ES WIRD EMPFOHLEN, SOLARENERGIE ZU NUTZEN.

4.4 ANFALLENDES ERDMATERIAL IM ZUGE DER BAUFELDFREIMACHUNG IST ABZUFAHREN UND FACHGERECHT ZU ENTSORGEN.

4.5 DIE GEPLANTEN BAUMASSNAHMEN HABEN IN NATURSCHONENDER 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-)REGENEREIGNISSEN UND BEI HOHER BODENFEUCHTIGKEIT IST DER BETRIEB VON SCHWEREN BAUMASCHINEN AUF ACKER-, GRÜN- UND ROHBODEN-FLÄCHEN ZUR VERMEIDUNG VON ZUSÄTZLICHER BODENVERDICHTUNG ZU UNTER-LASSEN (VGL. § 1 ABS. 3 SATZ 2 BNATSCHG).
- GEM. § 2 ABS. 1 BNATSCHG IST SICH GENERELL SO ZU VERHALTEN, DASS NATUR UND LANDSCHAFT NICHT MEHR ALS NACH DEN UMSTÄNDEN UNVERMEIDBAR BEEINTRÄCHTIGT WERDEN.
- ZUR VERMEIDUNG VON STÖRUNGEN GEM. § 39 ABS. 1 SATZ 1 BNATSCHG IST DIE BAUSTELLE MIT INSEKTENFREUNDLICHEN LEUCHTMITTELN ZU BELICHTEN. GENERELL SIND BAUMASSNAHMEN IN DÄMMERUNGS- BZW. NACHTSTUNDEN JEDOCH ZU VERMEIDEN.
- BEI ALLEN BAUMASSNAHMEN SIND NUR INERTE, UMWELTFREUNDLICHE STOFFE UND ÖLE ZULÄSSIG.

## E VERFAHRENSVERMERKE

1. DER STADTRAT VON MOOSBURG A.D. ISAR HAT IN DER SITZUNG VOM 14.03.2016 GEMÄSS § 2 ABS. 1 BauGB DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 63 "SO AMPERAUEN" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE AM 05.02.2021 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

2. DIE FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BauGB MIT ÖFFENTLICHER DARLEGUNG UND ANHÖRUNG FÜR DEN VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES IN DER FASSUNG VOM .......................... HAT IN DER ZEIT VOM .......................... BIS .......................... STATTGEFUNDEN.

3. DIE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BauBG FÜR DEN VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES IN DER FASSUNG VOM .......................... HAT IN DER ZEIT VOM .......................... BIS .......................... STATTGEFUNDEN.

4. ZU DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES IN DER FASSUNG VOM .......................... WURDEN DIE BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 2 BauGB IN DER ZEIT VOM .......................... BIS .......................... BETEILIGT.

5. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES IN DER FASSUNG VOM .......................... WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BauBG IN DER ZEIT VOM .......................... BIS .......................... ÖFFENTLICH AUSGELEGT.

6. DIE STADT MOOSBURG A.D. ISAR HAT MIT BESCHLUSS DES STADTRATES VOM .......................... DEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS § 10 ABS. 1 BauGB IN DER FASSUNG VOM .......................... ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

MOOSBURG, DEN .....................................

.......................................................................
- SIEGEL- JOSEF DOLLINGER
ERSTER BÜRGERMEISTER

7. AUSGEFERTIGT:

MOOSBURG, DEN .....................................

.......................................................................
- SIEGEL- JOSEF DOLLINGER
ERSTER BÜRGERMEISTER

10. DER SATZUNGSBESCHLUSS ZU DEM BEBAUUNGSPLAN WURDE AM ...................... GEMÄSS § 10 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 BEREITGEHALTEN 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.

MOOSBURG, DEN .....................................

.......................................................................
- SIEGEL- JOSEF DOLLINGER
ERSTER BÜRGERMEISTER

BLATT 1

STADT MOOSBURG A.D. ISAR
LANDKREIS FREISING

# B E B A U U N G S P L A N
# NR. 63
# "SO AMPERAUEN"

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
M 1:1000 BLATT 1

ENTWURF 12.04.2021

WACKER
ARCHITEKT - STADTPLANER

JOSEF DOLLINGER
ERSTER BÜRGERMEISTER


Wacker Planungsgesellschaft
Stadtplanung Hochbau Wohnungswesen
Bauleitung Denkmalpflege Sanierungen
Wacker Planungsgesellschaft mbH & Co. KG
Peter Wacker Dipl.-Ing. — Architekt, Gundelindenstr. 16, 80805 München, www.wacker-architekt.de, Tel.: 08756/9605-0
Michael Wacker Dipl.-Ing. Stadtplaner — Architekt VFA, Bahnhofstr. 3, 85405 Nandlstadt, info@wacker-architekt.de, FAX: 08756/9605-22