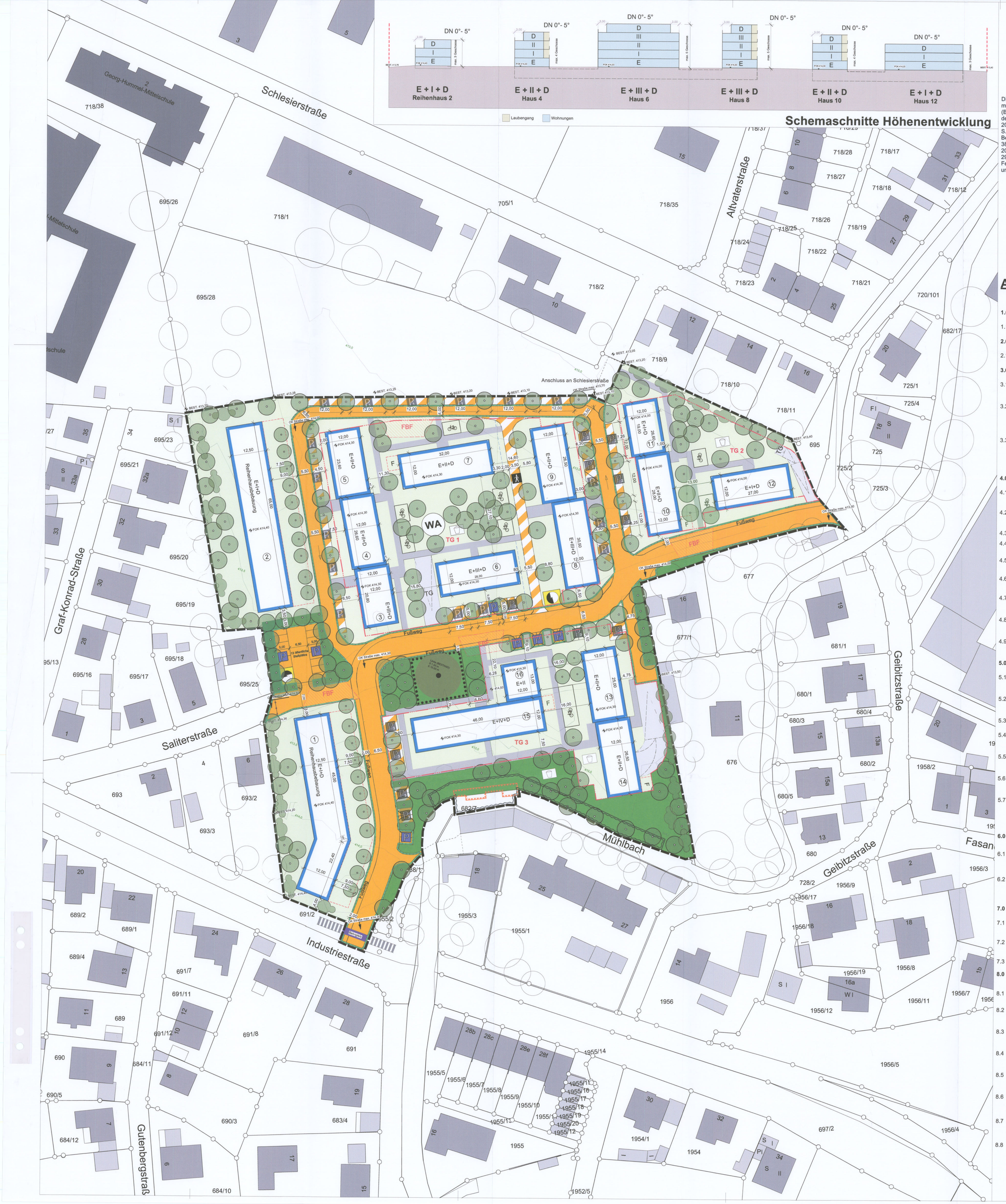


Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan
Nr. 77 „Rockermaier-Areal“

Präambel

Die Stadt Moosburg a.d. Isar erlässt aufgrund der §§ 1, 1a, 2, 2a, 8 bis 10 im Rahmen des §12 Abs. 1 i. V. m. §13a des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017, des Art.81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, Berr BS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408), des Art. 23 der Gemeindeordnung - GO - für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98), dem § 11 Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Bekanntmachung der Fassung vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.v. 29.09.2017 bzw. 01.04.2018 und des Art. 4 des Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz v. 24. Juli 2019 (GVBl. S. 405) und durch § 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408)

folgenden

Bebauungsplan Nr. 77

zur Wohnbebauung „Rockermaier-Areal“

als

Satzung.

A Festsetzungen durch Planzeichen

1.0 Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

2.1 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

3.0 Überbaubare Flächen, Baugrenzen

3.1 Baugrenze mit Maßangaben in Metern einschließlich seitlichen Grenzabständen

3.2 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen

F Fluchttreppen zur Sicherstellung des 2. baulichen Rettungsweges

3.3 Begrenzung Tiefgaragen

TG 1-3 Nummerierung 1-3 Gemeinschaftstiefgaragen

4.0 Verkehrsflächen

4.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Breitangaben

4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

4.3 Öffentliche Stellplätze

4.4 Besucherstellplätze mit nachgestellter Nr. 1-3 Zuordnung der Besucherstellplätze zu den Quartieren der Tiefgaragen;

4.5 Fußgängerweg öffentlich zugänglich (Eigentümerweg)

4.6 hindernisfreier Geländestreifen für Feuerwehr

4.7 Straßenbegrenzungslinie

4.8 bauliche Sperrung für motorisierten Individualverkehr

4.9 Fahrtrichtung bei Einbahnstraßenregelung

5.0 Grünflächen

5.1 Öffentliche Grünfläche

5.2 Spielplatz

5.3 Kleinbäume zu pflanzen (Bereich ① bzw. ②) Standort variabel / Vorgartenbereich bindend

5.4 Pro zu pflanzender Baum in öffentlichen und privaten Grünflächen mit Festlegung der Art und des Standortbereichs; siehe Artenliste

5.5 Zu erhaltender Baum im Naturschutzbereich (vgl. A 5.7)

5.4 Abgrabungen sind nicht zulässig.

5.5 Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

5.6 Technische Nebenanlagen (z.B. für Entlüftungen der Tiefgaragen) müssen einen Mindestabstand von 2,50m zu Hauptbaukörpern und zur Grundstücksgrenze einhalten.

5.7 Tiefgaragen unter den Innenhöfen sind mit mindestens 70cm (60cm mit Retentionseinrichtung) vegetationsfähigen Erdreich zu überdecken. Im Bereich von Baumpflanzungen sind zusätzliche Aufhügelungen bis 60cm zulässig.

6.0 Einfriedungen

6.1 Einfriedungen und Mauern gemäß BayBO Art. 57 (1) Punkt 7a sind zulässig.

7.0 Schallimmissionsschutz

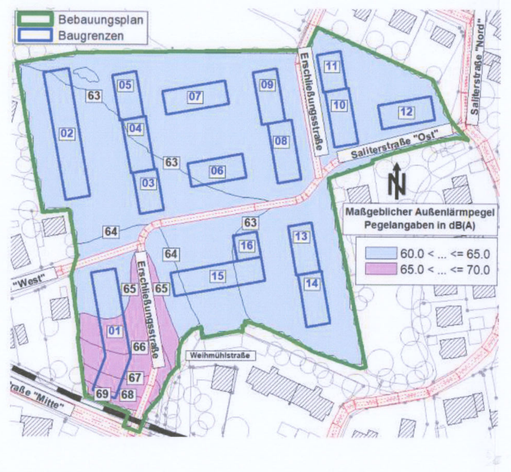
7.1 Bau-Schallämm-Maß

7.1.1 Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind Vorkehrungen nach der zum Zeitpunkt des Bauantrags baurechtlich eingeführten DIN 4109 zum Schutz vor Verkehrs- und Anlagengeräuschen zu treffen.

7.1.2 Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen abhängig vom maßgeblichen Außenlärmpegel L_a und der Raumart mindestens folgendes Gesamtschalldämmmaß, jedoch mindestens $R'_{w,ges}$ 30 dB erreichen:

- für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, etc
-> $R'_{w,ges} = L_a - 30dB$

- für Büroräume und Ähnliches
-> $R'_{w,ges} = L_a - 35dB$



B Festsetzungen durch Text

1. **Art der baulichen Nutzung**

1.1 Die Art der baulichen Nutzung wird nach Art. 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

2. **Maß der baulichen Nutzung**

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird nach Art. 16 Abs. 2 Satz 3 in Verbindung mit Abs. 3 BauNVO über die maximale Größe der Grundflächen und der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschossen festgesetzt.

2.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten Grenzabstände sind einzuhalten. Sofern die festgesetzten Baufelder nicht vollständig ausgenutzt werden, sind Abweichungen bei den Grenzabständen zulässig. Die Abstandsflächen nach der BayBO brauchen nicht nachgewiesen werden, wenn die Festsetzungen zu Baugrenzen, Höhenlage und Zahl der zulässigen Vollgeschosse eingehalten werden.

Überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Untergeordnete Gebäudeteile dürfen in geringfügigem Ausmaß gemäß Art. 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO über die Baugrenze vortreten. Zu den untergeordneten Gebäudeteilen zählen Wandpfeiler, Gesimsabsätze, Fensterbänke, Antiltraufen, Abflussrohre, Kellerschächte, Stufen an Kellereingängen, Lüftungsschächte für Tiefgaragen, Fensterflügeln und -läden, Fenstergitter, Beleuchtungskörper, Gesimse, Vordächer und Risalite, wenn sie im Verhältnis zu der zugehörigen Außenwand untergeordnet sind und nicht mehr als 1,50m vortreten. Ein derartiges Vor- oder Überschreiten von untergeordneten Gebäudeteilen stellt keinen Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes dar und schließt eine Genehmigungsfreistellung gemäß Art. 58 BayBO nicht aus.

3.2 In den Baufeldern 1 und 2 werden mit einer Geschossigkeit von maximal E+I+D Reihenhäuser innerhalb der Baugrenzen errichtet.

3.3 Balkone und Loggien dürfen die Baugrenzen maximal um 1,50m überschreiten.

3.4 Attika- bzw. Dachgeschosse sind außer im Bereich der Treppenhäuser mit Dachtermassen auszubilden. Die Anordnung der Dachtermassen bzw. der Rückspring der Außenwände im Dachgeschoß auf 1,80m reduziert werden.

3.5 Außerhalb der für die Hauptgebäude festgesetzten Baugrenzen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig.

3.6 Bei versprungenden Baufeldern können die Baugrenzen im Bereich der Versprünge durch Aufenwände einschließlich ihrer Verkleidungen jeweils um bis zu 40cm überschritten werden.

3.7 Tiefgaragen sind nur innerhalb der eingezeichneten Grenzen zulässig. Dabei werden Gemeinschaftstiefgaragen gemäß folgender Tabelle ausgebildet:

TG 1:	Gebäude Nr. 3-9
TG 2:	Gebäude Nr. 10-12
TG 3:	Gebäude Nr. 13-16

3.7.1 Den Wohnungen zugeordnete Stellplätze sind unterirdisch in den Tiefgaragen zu errichten.

3.7.2 Die Anzahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach der zum Zeitpunkt der 1. Auslegung des Bebauungsplans gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Moosburg.

3.7.3 Besucherstellplätze sind gemäß den zeichnerischen Festsetzungen oberirdisch zu errichten. Darüber hinausgehende erforderliche Besucherstellplätze können auch in Tiefgaragen angeordnet werden.
Die oberirdischen Stellplätze sind entsprechend ihren Nummerierungen in der Zeichnung 1-3 zur jeweiligen Tiefgarage gleicher Zahl zuzuordnen. Stellplätze ohne numerische Zuordnung mit blauem Planzeichen sind öffentliche Stellplätze.

3.7.4 Die vorgeschlagenen Tiefgaragenzufahrten können nach planerischen Erfordernissen in Lage und Ausformung angepasst werden.

3.7.5 Es sind Fahrradstellplätze zu errichten. Diese sollen überwiegend unterirdisch in direkter Anbindung an die jeweiligen Tiefgaragen errichtet werden und können auch zentral für die angebundenen Gebäude zusammengefasst werden.

3.7.6 In den in der Planzeichnung vorgeschlagenen Bereichen für Nebenanlagen (vgl. Hinweise A.8.7) können Fahrradabstellhäuser errichtet werden.

4.0 Höhenlage

4.1 Die OK Fertigfußboden der Gebäude im Erdgeschoss darf den jeweiligen Höhenbezugspunkt nicht überschreiten. Die Höhenbezugspunkte sind der Planzeichnung zu entnehmen.

4.2 Die OK Straßenverkehrsfläche darf den jeweiligen Höhenbezugspunkt nicht überschreiten. Die Höhenbezugspunkte sind der Planzeichnung zu entnehmen.

5.0 Äußere Gestaltung

5.1 Dachform und Dachneigung sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen in den Schemaschnitten auszuführen.

5.1.1 Als Dachdeckung werden überwiegend extensive Dachbegrünung und Metalldeckungen zugelassen.

5.1.2 Bei der Planung, Nutzung und Gestaltung von Photovoltaik- und/oder Solarthermieanlagen auf den Dachflächen ist auf ein ruhiges, homogenes Gesamtscheinungsbild zu achten.

5.2.1 Die Außenwände sind ortsüblich zu verputzen oder einheitlich mit Holz, WPC oder Faserzementplatten zu verkleiden.

5.2.1 Photovoltaikanlagen und Solarthermieanlagen sind auch an Fassaden zulässig, sofern sie sich gestalterisch einfügen (z.B. als Brüstungselemente an Balkonen und Loggien) und nur vertikal verbaut werden. Aufständerungen sind hier nicht zulässig.

5.3 Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die KFZ-Stellplätze versickerungsfähig zu gestalten.

5.4 Abgrabungen sind nicht zulässig.

5.5 Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

5.6 Technische Nebenanlagen (z.B. für Entlüftungen der Tiefgaragen) müssen einen Mindestabstand von 2,50m zu Hauptbaukörpern und zur Grundstücksgrenze einhalten.

5.7 Tiefgaragen unter den Innenhöfen sind mit mindestens 70cm (60cm mit Retentionseinrichtung) vegetationsfähigen Erdreich zu überdecken. Im Bereich von Baumpflanzungen sind zusätzliche Aufhügelungen bis 60cm zulässig.

6.0 Einfriedungen

6.1 Einfriedungen und Mauern gemäß BayBO Art. 57 (1) Punkt 7a sind zulässig.

7.0 Schallimmissionsschutz

7.1 Bau-Schallämm-Maß

7.1.1 Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind Vorkehrungen nach der zum Zeitpunkt des Bauantrags baurechtlich eingeführten DIN 4109 zum Schutz vor Verkehrs- und Anlagengeräuschen zu treffen.

7.1.2 Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen abhängig vom maßgeblichen Außenlärmpegel L_a und der Raumart mindestens folgendes Gesamtschalldämmmaß, jedoch mindestens $R'_{w,ges}$ 30 dB erreichen:

- für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, etc
-> $R'_{w,ges} = L_a - 30dB$

- für Büroräume und Ähnliches
-> $R'_{w,ges} = L_a - 35dB$

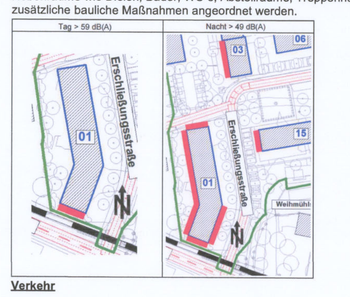
7.2 Grundrissorientierung (= Architektonische Selbsthilfe) und Lüftungsanlagen
Zum Belüften notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind an den mit Planzeichen [redacted] gekennzeichneten Fassaden nicht zulässig (die Spalte Nacht gilt nur für Schlaf- und Kinderzimmer). Alternativ besteht die Möglichkeit,

a. dass der schutzbedürftige Aufenthaltsraum ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen (z.B. eingezogener Balkon, teilumbauter Balkon, vorspringendes Gebäudeteil) erhält – in den Vorbauzim bzw. von dem Fenster des schutzbedürftigen Aufenthaltsraums darf der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags bzw. 49 dB(A) nachts nicht überschritten werden – oder,

b. dass vor dem zu öffnenden Fenster des schutzbedürftigen Aufenthaltsraums bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten (Prallscheiben, verglaste Loggien, Laubengänge, Schiebetüren für Schlafzimmer, kalte Wintergärten) oder besondere Fensterkonstruktionen auf schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden. In den Vorbauten bzw. vor dem Fenster des schutzbedürftigen Aufenthaltsraums darf der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags bzw. 49 dB(A) nachts nicht überschritten werden. Für Schlaf- und Kinderzimmer ist sicherzustellen, dass bei einem teilgeöffneten Fenster bei gewährleisteter Belüftbarkeit ein Innenraumpegel von Lp,In = 30 dB(A) nachts nicht überschritten wird,

c. Falls nachweislich eine Maßnahme nach a) oder b) nicht umgesetzt werden kann, muss der Raum mittels einer fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungseinrichtung belüftet werden. Der Innenraumpegel der Lüftungseinrichtung in Aufenthaltsräumen von Tag / Nacht Lp,innen = 30 / 25 dB(A) muss eingehalten werden.

Nebenräume wie Diele, Bäder, WC's, Abstellräume, Treppenhäuser oder glw. dürfen ohne zusätzliche bauliche Maßnahmen angeordnet werden.



8.0 Verkehr

8.1 Die neuen Erschließungsstraßen sind mindestens mit "Zone 30" auszuweisen. In Teilbereichen (Zentraler Platz, nördliche Umfahrung, westliche Wendeplatte) können diese auch als verkehrsberuhigter Bereich (Spielstraße) angelegt werden.

8.2 Die nördliche Umfahrung (interne Erschließungsstraße) ist als Einbahnstraße mit Fahrtrichtung gemäß zeichnerischer Festsetzung auszuweisen.

9.0 Sonstige Festsetzungen

9.1 Es sind gemeinschaftliche Müllsammelräume in ausreichender Zahl und Größe in den Untergeschossen der jeweiligen Gebäude herzustellen. Diese können dabei für zusammengebaute Gebäude in zentralen Sammelräumen zusammengefasst werden, sofern die Erreichbarkeit für die Bewohner dauerhaft sichergestellt und die fußläufige Entfernung zumutbar ist.

9.2 Freistehende oder angebaute oberirdische Müllsammelräume sind nicht zulässig.

C Hinweise zum Bebauungsplan

1. Stromversorgung und Telekommunikation
Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel angeschlossen. Die Verteiler-Schränke für EVU, Fernmeldewesen, Kabelfernsehen und Straßenbeleuchtung werden nach der Festlegung der Versorgungsträger auf Privatgrund gestellt.

2. Wasserwirtschaft

2.1 Schmutzwasser

Das häusliche Schmutzwasser ist im Trennsystem einzuleiten. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 u.a.) erstellt werden.

2.2 Niederschlagswasser
Privatgrundstücke:
Unverschmutztes Niederschlagswasser ist soweit technisch möglich auf dem Grundstück zu versickern.
Dabei sollen versiegelte Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt werden.
Grundstückszufahrten müssen auf dem Privatgrundstück entwässert werden.
Das Niederschlagswasser ist vorrangig oberirdisch über die sog. belebte Bodenzone (begrünte Flächen, Mulden und Muldenrigolenelemente) zu versickern.
Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die „technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TrenGW) einzuhalten.
Der Mindestabstand der Sohle des Sickerelementes zum anstehenden Grundwasser beträgt gemäß TrenGW 1,00 Meter.
Auf die Einhaltung der Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiVV wird verwiesen.
Nicht sickerfähige Böden unter den Mulden oder Rigolen sind bis zum anstehenden Kiesboden durch sickerfähiges Material zu ersetzen. Andere technische Möglichkeiten, z.b. gepufferte Ableitung des Niederschlagswasser über einen Vorfluter, können gepruft werden.
Auf die Veröffentlichung des Landesamtes für Umwelt „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“ wird verwiesen.

2.3 Drainagewasser
Das anfallende Drainagewasser der Privatgrundstücke muss auf diesen versickert werden und darf nicht in oberirdische Sickeranlagen eingeleitet werden.

2.4 Schicht- und Grundwasser
Es ist grundsätzlich mit Schicht- und v.a. Grundwasser zu rechnen. Es ist unbedingt erforderlich, Keller und die damit verbunden Bauteile (z.B. Lichtschächte, Kellertreppen, Kellerabgänge, etc.) gegen drückendes Wasser und Auftrieb zu sichern, d.h. wasserundurchlässig auszuführen und ggf. zusätzliche Sicherungsmaßnahmen vorzusehen.

2.5 Trinkwasserversorgung
Vor Fertigstellung der baulichen Anlagen muss die Trinkwasserversorgung gesichert sein. Jedes Grundstück ist dabei mit einem eigenen Hausanschluss zu versehen. Dies gilt auch bei Grundstücksteilungen.

2.6 Planung
Es ist grundsätzlich vor Baubeginn ein Entwässerungsplan mit Darstellung der Ableitung von Oberflächen und Schmutzwasser bei der Stadtverwaltung vorzulegen.

3. Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln – DVGW Arbeitsblatt W 331 und 405 – auszubauen. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen.

4. Feuerwehr
Die Zufahrt für die Feuerwehr muss bis zu einem Abstand von maximal 50 m von jedem Hauszugang sichergestellt werden. Notwendige Anleitertungen oder der zweite bauliche Rettungsweg sind nachzuweisen.

5. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung zutage kommen unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DschG und müssen dem Landesamt unverzüglich gemeldet werden.

6. Das vorhandene und fertige Gelände ist in den Bauantragen, in den Ansichten sowie im Entwässerungsentwurfs und in den Schnitten mit Kolierung darzustellen.

7. Schallimmissionsschutz

7.1 Die genannten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Moosburg eingesehen werden.

7.2 Ausnahmsweise kann von der Festsetzung Punkt B 7.1 abgewichen werden, wenn schalabschirmende Gebäude oder Gebäudeteile errichtet und durch Begutachtung im Rahmen des Bauantrags damit verminderte erforderliche Bauschalldämm-Maße nachgewiesen werden.

7.3 Ausnahmsweise kann von der Festsetzung Punkt B 7.2 abgewichen werden, wenn durch Begutachtung im Rahmen des Bauantrags nachgewiesen wird, dass die Verkehrslärmimmissionen durch bereits realisierte Gebäude oder andere schallmindernde Maßnahmen vor Ort soweit reduziert wurden, dass der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV (59 dB(A) tags / 49 dB(A) nachts) an den betroffenen Fassaden (Planzeichen) eingehalten werden kann.

7.4 Die DIN 4109 ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten. Bei den festgesetzten Bau-Schallämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderungen nach DIN 4109:2018 "Schallschutz im Hochbau" unter Berücksichtigung des Verkehrslärms (Bahn Prognose 2030, Straße Prognose 2030) und des Immissionsrichtwerts der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet.

7.5 Im Rahmen der Harmonisierung der europäischen Normen gibt es neben der Einzahlangabe für das bewertete Schalldämm-Maß so genannte Spektrum-Anpassungswerte „C“. Beispielsweise: R_w (C;C_{tr}) = 37 (-1;-3). Der Korrekturwert „C_{tr}“ berücksichtigt den städtischen Straßenverkehr mit den tieffrequenten Geräuschanteilen. Im obigen Beispiel ergibt sich eine Schalldämmung für den Straßenverkehrslärm, der um 3 dB geringer ausfällt, als das Schalldämm-Maß R_w. Aufgrund dessen empfehlen wir, bei der Auswahl der Bauteile darauf zu achten, dass die Anforderung mit Berücksichtigung des Korrekturwerts C_{tr} erreicht wird.

7.6 außeliegende Klima- und Heizgeräte
Der Immissionsbeitrag aus ggf. vorhandenen außenliegenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luftwärmepumpen) muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die E-DIN45680:2020-06 zu beachten.

7.7 Mit dem Bauantrag für die erste Baureihe parallel zur Industriebahnstrecke sind eine Erschütterungsuntersuchung durchzuführen und ggf. notwendige Kompensationsmaßnahmen aufzuzeigen.

8. Unvermeidbare Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen durch land- und forstwirtschaftliche Betriebe und von land- und forstwirtschaftlichen Flächen (z.B. Nachtarbeiten zur Erntezeit) sind zu dulden.

9. Altlastverdachtsflächen
Im Bebauungsplangebiet sind keine Altlastverdachtsflächen bekannt. Bei evtl. Auftreten von Altlasten oder verdächtigem Material ist auf die Separierung des Materials, die Untersuchung auf entsprechende Parameter und ggf. die ordnungsgemäße Entsorgung bzw. Verwertung zu achten. Zusätzlich ist unverzüglich das LRA Freising - SG 41 zu informieren.
Die Prüfwerte des Bodenschutzgesetzes und der Bodenschutzverordnung sind nachweislich einzuhalten um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

D Energie und Nachhaltigkeit

1. Für einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz und zum sparsamen Verbrauch von Energie sollten die Gebäude mindestens im KfW-55 Standard erichtet werden.

2. Baumaterialien sollten unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit und dem ressourcenschonenden Umgang bei der Herstellung verwendet werden.

3. Der Heizenergiebedarf sollte durch regenerative Energien gedeckt werden. Dazu ist eine Anbindung an das örtliche Nahwärmenetz zu favorisieren. Alternativen können sein: Blockheizkraftwerk(e), Wärmepumpen, Solarthermie, Pelletheizungen u.ä. oder auch Kombinationen aus diesen.

4. Photovoltaikanlagen und Solarthermieanlagen sind zulässig. Diese können gestalterisch verträglich auf Dachflächen oder Fassaden errichtet werden. Vgl. dazu auch B 5.1.2 und B 5.2.1.

E/1 Grünordnung/Festsetzungen

1.0 Baumschutz und Gehölzpflanzung

1.1 Die durch Planzeichen festgesetzten Neupflanzungen sind zu pflegen und vor Beschädigungen zu schützen. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen. Es gilt die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“. Als Mindestgröße von Baumscheiben werden 4,00 m² in Belagsflächen und 4,00 m² zwischen Stellplätzen festgesetzt. Unabhängig davon ist die Einbringung von Baumsubstrat (entsprechend Vorgabe ZtV Vegi/TraBAU/LM München) vorzusehen, für Kleinbäume mind. 9m³ / für Großbäume mind. 16m³. Nach Möglichkeit sind die Baumwechseln als Vegetationsflache auszubilden. Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von unterirdischen Versorgungseinrichtungen (Energie und Wasserversorgung, Fernmeldeleitungen etc.) gepflanzt werden (DIN 18920). Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, ist der Einbau von Schutzmaßnahmen erforderlich, um die Baumwurzeln von den Versorgungsleitungen fernzuhalten.

1.2 Baum- und Gehölzpflanzungen
Die zu pflanzenden standortgerechten Gehölze sollen nach Möglichkeit heimische Arten sein. Bei zu pflanzenden Bäumen sind die festgesetzten Qualitäten zu verwenden. Wo erforderlich, ist ein stabiler Anfahrschutz vorzusehen.

Bäume 1. Ordnung:
Hochstamm oder mehststämmige Solitärs, Stammumfang in 1 m Höhe mind. 20 cm, mit Ballen

Bäume 2. + 3. Ordnung:
Hochstämme oder mehrstämmige Solitärs Stammumfang in 1 m Höhe mind. 18 cm, mit Ballen

Sträucher:
Mindestpflanzgröße 60-100 cm

1.3 In **Straßenräumen** sind für die durch Planzeichnung festgesetzten Bäume folgende Arten zu verwenden:

Erschließungsstraße		
Carpinus betulus Umfahrung	Hainbuche	HST, STU 20-25 cm
Celtis australis Platzbereich an der Linde	Zürgelbaum	HST, STU 20-25 cm
Pyrus calleryana Chanticleer Öffentlicher Parkplatz	Chinesische Wildbirne	HST, STU 20-25 cm
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche	HST, STU 20-25 cm

Die Auswahl trägt den veränderten Klimabedingungen Rechnung und entspricht den Empfehlungen der GALK (Gartenamtsleiterkonferenz Deutschland)

1.4 Bei den in den Planzeichen festgesetzten zu pflanzenden Bäumen ist eine veränderte räumliche Anordnung aus gestalterischen oder funktionalen Gründen zulässig. Die Anzahl der festgesetzten Bäume bleibt bindend. ";

2.0 Private Freiflächen
Private Freiflächen sind zu mind. 60 % zu begrünen (einzusaten und / oder zu bepflanzen). Pro angefangene 400 m2 Grundstücksfläche ist ein Baum 2. / 3. Ordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen. Als Abschirmung und Hinterpflanzung von Einfriedungen sind geschnittene Laubhecken bis max. 2 m Höhe zulässig. Bei frei wachsenden Pflanzungen sind überwiegend heimische Gehölze zu verwenden. Festgesetzte Bäume sind anzurechnen. Nachfolgend aufgeführte Gehölze sind zulässig:
- Einfriedsträucher aus: Fichte, Thuja, Scheinzypresse
- Nadelgehölze, sowie sie eine Höhe von mehr als 1,50 m erreichen - Trauerformen

3.0 Öffentliche Grünflächen
Die öffentlichen Grünflächen sind zu begrünen und zu bepflanzen (siehe Begründung). Der Oberbodenaufbau ist möglichst gering zu halten. Die Fuß- und / oder Radwege in öffentlichen Grünflächen sind möglichst unversiegelt zu gestalten. Von der festgesetzten Lage kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrliche oder gestalterische Gründe dies erfordern. Innerhalb der Grünstreifen im Straßenraum sind Wege für notwendige Fußgängerquerungen zulässig.

4.0 Fertigstellung der Grünflächen
Für Grünflächen wird der Fertigstellungstermin auf spätestens zwei Jahre nach Fertigstellung der Gebäude festgesetzt.

5.0 Baumbestand
Die Linde im öffentlichen Platzbereich ist zu erhalten. Entsprechende Maßnahmen nach DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sind vorzunehmen.

6.0 Bodenschutz
Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Bei der Durchführung der Baumaßnahme ist auf die Grundsätze des Bodenschutzes zu achten. Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, so dass er wiederverwendungsfähig bleibt. Das bedeutet eine getrennte Lagerung des belebten Oberbodens in niedrigen Mieten in einer Höhe von max. 2,50 m und Begrünung mit einer Leguminosensaat.

7.0 Maßnahmen zum besonderen Artenschutz
Die in der Anlage der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung enthaltenen Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen sind entsprechend der fachlichen und zeitlichen Vorgaben umzusetzen.

E/2 Grünordnung/Hinweise

1.0 Grenzabstand
Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis 50 AGBGB hingewiesen.

2.0 Gefährdung
Die Bäumeanhäufungen über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen sind zu beachten.

3.0 Vorschläge zur Pflanzenauswahl

3.1 Die planerische Vorgabe einer gesamthaftlichen ökologischen Stadtentwicklung beinhaltet auch die Verwendung vorwiegend heimischer oder naturnaher Pflanzen bei der Durchführung öffentlicher oder privater Freiflächen. Neu zu erstellende Pflanzungen sollen einen naturnahen Charakter erhalten. Dies gilt insbesondere auf Flächen im Übergang zur freien Landschaft. Wo möglich sollte auch Spontanvegetation ein Raum zur Entwicklung zugestellt werden. Für den Straßenraum und wichtige öffentliche Bereiche sind bereits Baumarten festgelegt worden. Die nachfolgenden Pflanzenlisten für den privaten/öffentlichen Bereich stellen lediglich eine Auswahl geeigneter Pflanzen dar, ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Pflanzausschlüsse sind in den Festsetzungen zu entnehmen.

3.2 Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus incana	Grauerle
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Amelanchier (Hochstamm)	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus betulus Fastigiata	Säulen-Hainbuche
Crataegus (Hochstamm)	Weißdorn/Rotdorn
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Malus in verschiedenen Sorten	Apfelbaum
Salix alba	Blut-Pflaume
Salix caprea	Zwirbnirsche
Sophora japonica	Chinesische Wildbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia tomentosa	Silber-Linde
Obstbäume Halb- oder Hochstamm in Arten und Sorten. (Beratung durch Kreisfachberater Landratsamt Freising)	

3.3 Heckengehölze

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche
Ligustrum vulgare	Liguster
Ligustrum ovalifolium	Liguster
Ribes alpinum	Alpenbeere
Taxus baccata	Eibe

3.4 Sträucher

Amelanchier	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa rubiflora	Hunde-Rose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Salix viminalis	Korbweide
Salix spec.	Weiden in Arten
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Salix	verschiedene Arten
Viburnum lantana u. a.	Weiße
Viburnum opulus	Wolliger Schneeball
	Gemeiner Schneeball

Zusätzlich zu den genannten Arten können auf privaten Flächen bis zu 50 % Ziersträucher und nicht heimische Gehölze verwendet werden.

F Verfahrensvermerke

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 02.05.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan wird gem. §13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans
in der Fassung vom 13.07.2020
wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
in der Zeit vom 03.09.2020 bis 03.11.2020 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans
in der Fassung vom 17