

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- A) BEBAUUNGSPLAN
- Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS.1 NR.1 i. V. m. Nr. 5 BAUGB)
- Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr
- Zulässig sind Gebäude und Einrichtungen für:**
- Feuerwehr mit dazugehörigen Gebäuden sowie allen Nebenanlagen,
 - KFZ- und Fahrrad-Stellplätze sowie deren Zufahrten,
 - Ein- und Ausfahrten sowie Zugänge.
2. Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof
- Zulässig sind Gebäude und Einrichtungen für:**
- Friedhof mit dazugehörigen Gebäuden sowie allen Nebenanlagen,
 - KFZ- und Fahrrad-Stellplätze sowie deren Zufahrten,
 - Ein- und Ausfahrten sowie Zugänge.
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)
- 2.1 Zulässige Grund-/ Geschossflächenzahl
- | Nutzung | Grundflächenzahl (GRZ) / Grundfläche (GR) § 17 I V. m. § 18 BauNVO | Geschossflächenzahl (GFZ) / Geschossfläche (GF) § 17 I V. m. § 20 BauNVO |
|-----------|--|--|
| Feuerwehr | max. 0,6 | max. 0,8 |
| Friedhof | max. 6,300 m² | max. 800 m² |
- 2.2 Höhe baulicher Anlagen
- 2.2.1 Wandhöhe
- Bereich Fläche für Gemeinbedarf - Feuerwehr
- | Nutzung | Höhenkote |
|------------------------|----------------|
| Feuerwehr/Hauptzugang | 611,50 m ü. NN |
| Feuerwehr - Umhangshof | 608,00 m ü. NN |
| Friedhof | 607,50 m ü. NN |
- Bereich Öffentliche Grünfläche - Friedhof
- | Nutzung | Höhenkote |
|----------|-------------|
| Friedhof | max. 7,00 m |
- Definition:
- Feuerwehr: Die Wandhöhe ist zu messen ab FFK-Untergeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. Oberkante der technischen Anlage.
- Friedhof: Die Wandhöhe ist zu messen ab FFK bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. Oberkante der technischen Anlage.
- 2.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
- Die FFK der untersten Geschossenebene (EG / UG) aller Gebäude und baulicher Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs ist auf das jeweilige Geländeniveau folgender Tabelle zu legen.
- | Nutzung | Höhenkote |
|-------------------------|----------------|
| Feuerwehr - Hauptzugang | 611,50 m ü. NN |
| Feuerwehr - Umhangshof | 608,00 m ü. NN |
| Friedhof | 607,50 m ü. NN |
- Eine Höhendifferenz bis max. 0,75 m ist zulässig.
3. FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
- Eine detaillierte Firstrichtung wird nicht festgesetzt. Die Firstrichtung für Satteldächer (SD) hat jedoch parallel zur längeren Gebäudeseite zu erfolgen.
4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geregelt. Gebäude und baulichen sind dabei nur innerhalb dieser Flächen zulässig. Auf die Festsetzung durch Planzeichen zu Baugrenzen wird Bezug genommen.
5. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- 5.1 Öffentliche Verkehrsflächen
- Die Straßenflächen innerhalb der Straßenbegrenzungslinie werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die Höhenlage orientiert sich dabei am bestehenden Gelände. Abweichungen der Höhenlage sind dabei in dem Umfang zulässig, wie es die technischen Anforderungen der Erschließung erfordern.
- 5.2 Private Verkehrsflächen
- 5.2.1 Zufahrten
- Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Ein- und Ausfahrten zu erfolgen. Die Höhenlage orientiert sich dabei an der öffentlichen Verkehrsfläche sowie am bestehenden Gelände. Abweichungen der Höhenlage sind dabei in dem Umfang zulässig, wie es die technischen Anforderungen der Erschließung erfordern.
- 5.2.2 Stellplätze
- Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder sind ausschließlich innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) auf den jeweiligen Baugrundstücken anzudeuten. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich dabei entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Aying in der jeweils gültigen Fassung.
- Hinweis:
- Der Stellplatznachweis ist abhängig von der tatsächlichen Nutzung und im Zuge der Einzelgenehmigung nachzuweisen.
6. DEZENTRALE NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG (§ 9 ABS. 1 NR.14 BAUGB)
- Auf den privaten Grundstücken sind ausreichende Rückhalte- bzw. Versickerungsanlagen zur Sammlung sowie ggfs. zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu errichten (dezentrale Rückhaltung sowie Versickerung von Niederschlagswasser).
- Die Rückhalte-/ Versickerungseinrichtungen sind in Form von oberirdischen Becken oder Mulden bzw. als unterirdische Zisternen oder Rigolenysteme auszubilden. Verschmutztes Regenwasser ist vor der Einleitung auf den einzelnen Baugrundstücken entsprechend zu behandeln (Merktblatt DWA-M 153, Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser).
- Hinweis:
- Ein Nachweis der Dimensionierung hat in den nachgeordneten Verfahren auf Ebene der Entwässerungsplanung zu erfolgen.
7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)
- 7.1 Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen
- Dachform:
- Bereich Feuerwehr: Satteldach (SD)/ Pultdach (PD)
- Bereich Friedhof: Satteldach (SD)/ Pultdach (PD)/ Zeltdach (ZD)
- Dachneigung: bei SD: 15 - 25°
DN: 10°
bei PD: max. 10°
bei ZD: max. 45°
- Dachdeckung: alle harten Deckungen sowie Foliendach und Gründach; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut; aufgeständerte Konstruktionen sind unzulässig.
- Dachaufbauten: unzulässig; zulässig nur in Form von notwendigen technischen Anlagen.
- 7.2 Regenerative Energien
- Zur Förderung regenerativer Energienutzungen für Solarthermie oder Photovoltaikanlagen werden im Bereich der Gemeinbedarfsfäche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr Dachanlagen auf den Gebäuden entsprechend der zulässigen Grundfläche für zulässig erklärt. Zudem sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien zu treffen.
- Bei geeigneten Dächern sind diese Anlagen entsprechend dem Verlauf der Dachneigung zu errichten. Aufgeständerte Konstruktionen sind nicht zulässig.
- Im Bereich der Öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Friedhof sind regenerative Energien unzulässig.
- 7.3 Abstandsflächen
- Die Tiefe der Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereiches bemisst sich ausschließlich gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.
- 7.4 Einfriedungen
- Art und Ausführung: Holzzaun, Metallzaun sowie lebende Zäune; die Einfriedung ist so zu gestalten, dass sie für Kleintiere keine Barriere darstellt (mind. 15 cm Bodenabstand).
- Höhe der Einfriedung: Im Bereich des Friedhofs sind zudem Mauern zulässig. max. 2,00 m ab fertigtem Gelände; bei Mauern: max. 1,50 m ab fertigtem Gelände.
- Sockel: unzulässig; zulässig; bei Mauern: zulässig.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 7.5 Gestaltung des Geländes
- Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches darf nur in der Form verändert werden, wie es hinsichtlich der festgesetzten Nutzung erforderlich ist. Das Geländenniveau hat sich dabei am Niveau der jeweiligen Erschließungsstraße zu orientieren.
- Abgrabungen/Aufschüttungen:**
- Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 1,00 m zulässig. Im Bereich der Feuerwehr sind zur Einrichtung der Untergeschoss-Nutzung überdes Abgrabungen bis max. 3,50 m zulässig.
- Stützmaern:**
- Art und Ausführung: Sichtbeton/ Steintrittkerbe (Gabionen) Natursteinmauern; max. 2,50 m ab fertigtem Gelände.
- Höhe: Im Bereich von Gebäuden und baulichen Anlagen sind in Höhe und Dimensionierung der technischen Anforderungen zulässig. Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden. Stützmauern unmittelbar an der Grundstücksgrenze sind unzulässig. Hier sind Höhenunterschiede über natürliche Böschungen auszugleichen.
- Hinweis:
- Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen. Gemäß § 37 WHG sind Abgrabungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderungen bezüglich wie anfließenden Wassers nicht zum Nachteil Dritter erfolgen. Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen.
- 7.6 Werbeanlagen
- Werbeanlagen sind grundsätzlich nicht zulässig.
- B) GRÜNORDNUNGSPLAN
- Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
8. VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLATZE, ZUFUHRTEN, ZUGÄNGE
- Auf eine geringstmögliche Befestigung ist zu achten: untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen – mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassererhaltende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht – sind mit unversiegelten und/ oder teilversiegelten Belägen zu befestigen.
- Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen ist.
- Die Stellplätze im Freibereich sind als befestigte Flächen mit Versiegelungsbeschränkung auszuführen, wobei der Durchlässigkeitsgrad der Belagsdecke der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens anzupassen ist. Vorgesehen sind Porenpflaster, Rasenpflaster, Sandpflaster, Sandpflaster, Rasengitterpflaster, Schotterrasen und vergleichbare Beläge.
9. NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und nicht anderweitig für betriebliche Zwecke genutzten Freiflächen innerhalb des Planungsbereiches sind gemäß Art. 7 Abs. 1 BauBO wasserundurchlässig herzustellen und zu begrünen oder als Pflanzflächen auszubilden. Diese sind entweder als Rasen- oder Wiesenflächen zu gestalten oder flächig mit Bodendeckern und/ oder Stäuben zu versetzen und gegebenenfalls mit Gehölzen zu überstellen.
- Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.
10. ENTWICKLUNGSMASSNAHMEN/ PFLEGE MASSNAHMEN
- Die in der Planandstellung definierten Baum/ Strauchpflanzungen stellen eine Mindestanzahl an Pflanzungen dar. Die Anzahl und die Lage der Baum/ Strauchpflanzungen sind mit Ausnahme der straßenanmpflingenden Gehölze variabel, wobei das planerische Konzept im Grundriss einzuhalten ist.
- Bei der Mahd sind tierschonende, schneidende Werkzeuge zu verwenden. Die Schnitthöhe beträgt 10-15 cm. Anfallendes Mähgut ist am darauffolgenden Tag abzuführen und ordnungsgemäß zu verwerten. Der Einsatz von Düngung, Pflanzenschutzmitteln und Kalkung ist nicht gestattet. Bei der Mahd sind jeweils 10% Bruchstücke zu belassen.
- Die nachstehenden Gestaltungsmaßnahmen sind dauerhaft zu unterhalten und entsprechend u. g. Vorgaben zu pflegen.
- 10.1 Straßenbegleitgrün
- Entwicklungsmaßnahmen:**
- Für die Ansaat ist eine saftverträgliche Saatgutmischung zu verwenden.
- Pflanzmaßnahmen:**
- Eine Mahd ist jederzeit nach Bedarf möglich.
- 10.2 Private, nicht überbaubare Grundstücksfläche zur Randeingrünung
- Auf der Fläche sind gemäß Festsetzung durch Planzeichen Pflanzgebote umzusetzen. Diese sind als geschlossene Baum/ Strauchpflanzungen zu entwickeln. Ausfallende Gehölze sind in der jeweils nächstfolgenden Planperiode zu ersetzen.
- 10.3 Artenschutzmaßnahmen
- Leuchtmittel**
- Bei den Außen-, Parkplatz-, Werbeanlagen- und Straßenbeleuchtungen sind ausschließlich insektenunschädliche Leuchtmittel (Natriumdampf-Lampen oder LED „warmweiß“ mit max. 2700 K) zu verwenden.
- Es ist darauf zu achten, dass die Abstrahlung nach oben verhindert und das Licht gezielt auf die zu beleuchtenden Flächen, d. h., nach unten gerichtetem Licht, gelenkt wird. Strahler und Bodenleuchten sind daher nicht zulässig. Die Parkplatz- und Werbeleuchtung ist außerhalb der Öffnungszeiten oder spätestens ab 23:00 bis 6:00 Uhr abzuschalten.
- Schutz vor Vogelschlag**
- Zur Verminderung von Vogelschlag und damit der Tötung von Tieren ist für Glasflächen und – Fassaden mit einer Größe von mehr als 5 m² ausschließlich die Verwendung von Vogelschutzglas zulässig.
- 10.4 Pflanzgebote und Pflanzbindungen
- Entpflichtung:**
- Auf den dargestellten Standorten sind Bäume der Artenlisten 11.1 oder optional 11.2 zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang in der folgenden Planperiode zu ersetzen. Der Standort kann bei etwaiger Grundstücksparzellierung durch Verschoben von bis zu 5,00 m vom Planantrag angepasst werden.
- Die durch die Planbindung geschützten Bäume sind zu unterhalten und bei Abgang entlang zu ersetzen.
- Baum-/ Strauchpflanzungen:**
- Beschriftlich ist die Anlage mesophiler Gebüsche mit einzelnen Überblättern.
- Die Strauchpflanzungen sind mindestens dreifach vorzunehmen. Es gelten ein Pflanzabstand in der Reihe von 1,5 m und ein Reihenabstand von 1,0 m, wobei die Reihen auf Lücke zu setzen sind. Die Pflanzung hat in Gruppen von 7-9 Stück einer Art (Artenliste 11.3) zu geschehen.
 - Auf die Fläche verteilt sind gemäß Pflanzstellung Bäume der Artenliste 11.1 oder optional 11.2 zu pflanzen. Die Pflanzarbeiten sind in der nach der Fertigstellung der Baumaßnahmen folgenden Planperiode fachmännisch auszuführen.
11. ARTENLISTEN
- Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen autochthonen Pflanzmaterials zu achten. Die Verwendung von Nadelgehölzen und Scheinzypressen ist nicht zulässig.
- 11.1 Gehölze 1. Ordnung
- Einzelgehölz: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 12-14 cm, Straßenraumprofil, falls erforderlich.
- Pflanzung in der Fläche: verpflanzter Heister, ohne Ballen, Höhe 150-200 cm:
- *Acer palmatum* Feld-Ahorn
 - *Acer pseudoplatanus* Berg-Ahorn
 - *Alnus glutinosa* Schwarz-Erle
 - *Betula pendula* Sand-Birke
 - *Fraxinus excelsior* Gemeine Esche
 - *Quercus robur* Stiel-Eiche
 - *Tilia cordata* Winter-Linde
- und andere standortheimische Arten.
- 11.2 Gehölze 2. und 3. Ordnung
- Einzelgehölz: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 12-14 cm, Straßenraumprofil, falls erforderlich.
- Pflanzung in der Fläche: verpflanzter Heister, Höhe 125-150 cm:
- *Acer campestre* Feld-Ahorn
 - *Carpinus betulus* Hainbuche
 - *Malus sylvestris* Holz-Äpfel
 - *Prunus avium* Vogel-Kirsche
 - *Pyrus pyrastra* Holz-Birne
 - *Sorbus aucuparia* Gemeine Eberesche
 - *Sorbus aria* Mehlschneise
- und andere standortheimische Arten.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 11.3 Sträucher
- Mindestqualität: Strauch, mind. 4 Triebe, Höhe 60-100 cm:
- *Berberis vulgaris* Berberitze
 - *Cornus mas* Kornelkirsche
 - *Cornus sanguinea* Roter Hartriegel
 - *Corylus avellana* Haselnuss
 - *Crataegus monogyna* Weißdorn
 - *Elaeagnus europaeus* Pfaffenhütchen
 - *Ligustrum vulgare* Liguster
 - *Lonicera xylosteum* Rote Heckenkirsche
 - *Rosa gallica* Essigrose
 - *Rosa glauca* Roblättrige Rose
 - *Rosa rugosissima* Weinrose
 - *Rosa spinosissima* Büchsenrose
 - *Rosa tomentosa* Filzrose
 - *Rubus fruticosus* Brombeere
 - *Rubus idaeus* Himbeere
 - *Salix aurita* Öhrchen-Weide
 - *Salix caprea* Salweide
 - *Salix cinerea* Grau-Weide
 - *Salix viminalis* Flecht-Weide
 - *Viburnum lantana* Wolliger Schneeball
- und andere standortheimische Arten.
12. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH
- Die erforderliche Ausgleichsfläche wird zum Entwurf des Bebauungsplans bereitgestellt.

HINWEISE DURCH TEXT

1. PLANGRUNDLAGE
- Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) der Bayerischen Vermessungsverwaltung wurde von der Gemeinde Aying zur Verfügung gestellt.
- Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt und als Eigentumsnachweis nicht geeignet, da keine Gewähr für Maßhaltigkeit und Richtigkeit gegeben ist.
2. FREIFLÄCHENGESTALTUNG
- In den Einzelgenehmigungsverfahren kann durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 6 Abs. 2 BauVO die Erstellung eines detaillierten Freiflächengestaltungsplans durch einen qualifizierten Fachplaner angeordnet werden, um eine ausreichende, den Standortverhältnissen entsprechende Eingrünung der Freiflächen zu gewährleisten und eine Umsetzung der gründerischen Festsetzungen sicherzustellen.
3. BODENSCHUTZ – SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
- Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu sichern und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuhäufen und in Mieten (max. 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Die Oberbodenschicht oberhalb mit Gründüngung anzubringen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen beladen werden. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.
4. NACHBARSCHAFTSRECHT
- Bei allen Planungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:
- 2,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe,
 - 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe,
 - bis zu 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen für Gehölze höher als 2,00 m.
5. DENKMALSCHUTZ
- Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Bodendenkmäler (z. B. Keramik-, Metall-, oder Knochenfunde) sind unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Abau von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 DSOAG wird verwiesen.
6. FÜHRUNG UND SCHUTZ VON VER- UND ENTWASSERUNGSLEITUNGEN
- Die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen sowie aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen im Einvernehmen mit den Leitungsträgern unterirdisch erfolgen. Bei Anpflanzung von Bäumen und Großstäuchen ist zu berücksichtigen, dass die Ver- und Entwässerungsleitungen ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Bei kleineren Strüchern ist ein Mindestabstand von 1,50 m ausreichend.
7. IMMISSIONEN DURCH DIE LANDWIRTSCHAFT
- Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzen landwirtschaftlichen Nutzflächen an. Im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen die Anlieger mit zeitweise bedingten Geruchsmissionen (Gülle, Mist, Pflanzenschutzmittel), Staubmissionen (Erntedrusch, Trocknernebel) und Lärmmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) rechnen. Die Bauwerber sind entsprechend darauf hinzuweisen.
8. GRUNDWASSERSCHUTZ
- Die Freilegung von Grundwasser ist beim zuständigen Landratsamt umgehend anzuzeigen. Für eine ggf. erforderliche Wasserverschaltung ist beim zuständigen Landratsamt (Wasserschutz) rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.
9. UMGANG MIT WASSERGEFAHRENDEN STOFFEN
- Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (§§ 62 WHG) sowie für das Einleiten von Produktionsabwässern in die Sammelkanalisation (§§ 58 WHG) wird auf die wasserrechtliche Anzeigepflicht, Genehmigungsbedürfnisse hingewiesen.
10. NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG
- Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 zu erfolgen.
- Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und PKW-Stellflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten.
- Es wird weiterhin empfohlen, bei versickerungsfähigem Untergrund das Niederschlagswasser von den Dachflächen und den Grundstückszufahrten nicht in den Regenwasserkanal einzuleiten, sondern mittels breitflächiger Versickerung über die befestigte Bodenzone dem Untergrund zuzuführen oder über geeignete Rückhalteeinrichtungen (z.B. Teichanlagen, Regenwasserzisternen) zu sammeln. Im Vorfeld ist die ausreichende Sickerfähigkeit des Untergrundes nachzuweisen. Für eine schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagsfeststellungsvorgang (NWFv) maßgebend. Weiterhin sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TREGW) zu beachten. Bei Dachdurchlässen mit Zink-, Blei- oder Kupferhalt, die eine Gesamtfäche von 50m² überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich. Bei beschichteten Metallrohren ist mindestens die Korrosionsschutzklasse II nach DIN 55928-8 bzw. Korrosivitätsklasse C 3 (Schutzdauer: lang) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten, eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.
- Falls es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen sollte, darf dieses nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.
- Geeignete Schutzmaßnahmen gegen wild abfließendes Wasser und Schichtenwasser sind vorzusehen, z.B. die Anordnung des Erdgeschosses mindestens 50 cm über Geländeniveau und die wasserichte Ausführung des Kellergeschosses (das bedeutet auch, dass alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchdringungen wasserdicht oder anderweitig geschützt sein müssen). Detaillierte Empfehlungen zum Objektschutz und baulichen Vorwerke enthält die Wassererschutzhilfe des Bundesumweltministeriums (www.bmu.de: Suchbegriff: „Hochwasserschutzhilfe“).
- Ein entsprechender Entwässerungsplan ist zusammen mit dem Bauantrag vorzulegen.
11. ATTLASTEN
- Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind der Gemeinde Aying nicht bekannt. Diese Feststellung bestätigt jedoch nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt München, Sachgebiet Wasserrecht, staatliches Abfallrecht, Bodenschutzrecht zu melden.
12. ABFALLRECHT
- Größe, Zahl und Art der Abfallbehälter richten sich nach den Bestimmungen der jeweiligen geltenden Satzung. Kann der angefallene Müll nicht direkt durch die Müllfahrzeuge abgeholt werden, muss von den Abfallbesitzern dieser zu dem nächsten anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden. Auf § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (DGUV-Vorschrift 43) wird verwiesen.
13. ARTENSCHUTZ
- Zur Einhaltung des Verletzungs- und Tötungsverbotes nach Art. 44 Abs. 1 Nummer 1 Bundesnaturschutzgesetz darf die Baufeldfreimachung grundsätzlich nur in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar erfolgen. Soll die Baufeldfreimachung in der Zeit vom 1. März bis Ende September erfolgen, so sind ab Anfang März geeignete Vergrümmungsmaßnahmen (z.B. Übersparung der Flächen mit Flatterblenden oder Bearbeitung des Oberbodens in wöchentlichem Abstand) durchzuführen.
14. GEHÖLZPFLANZUNGEN IM STRASSENRAUM
- Bei Baum- und Strauchpflanzungen ist darauf zu achten, dass diese nicht in das Lichtraumprofil hineinragen dürfen und die Straße eine lichte Durchfahrtsbreite von 4,0 m gewährleisten muss.
15. DIN-NORMEN
- Die in den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Gemeinde eingesehen werden. Die betreffenden DIN-Vorschriften usw. sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.
16. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan umfasst die verschiedenen Grundstücksflächen der Flurnummern 1732-Teilfläche, 1732/2-Teilfläche und 1732/3-Teilfläche der Gemarkung Peiß mit einer Fläche von ca. 225 m².
17. INKRAFTTRETEN
- Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan "Friedhof und Feuerwehr Aying" erfolgt gemäß § 10 BauGB und wird im Regelverfahren durchgeführt.

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
- Die Gemeinde Aying hat in der Sitzung vom _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.
2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN
- Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ durchgeführt.
3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
- Der Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom _____ wird mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegt.
4. SATZUNGSBESCHLUSS
- Die Gemeinde Aying hat mit Beschluss vom _____ den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.
5. AUSGEGERTIGT
- Nach Abschluss des Verfahrens bedürfen die Baupläne der Ausfertigung.
- Gemeinde Aying, den _____ 1. Bürgermeister
6. INKRAFTTRETEN
- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan 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 Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan 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.
- Gemeinde Aying, den _____ 1. Bürgermeister

B E B A U U N G S P L A N
MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

NR. 42 GEMEINBEDARF
WESTLICH PREIBER STRABE
FRIEDHOF UND FEUERWEHR

GEMEINDE LANDKREIS AYING
REGIERUNGSBEZIRK MÜNCHEN OBERBAYERN

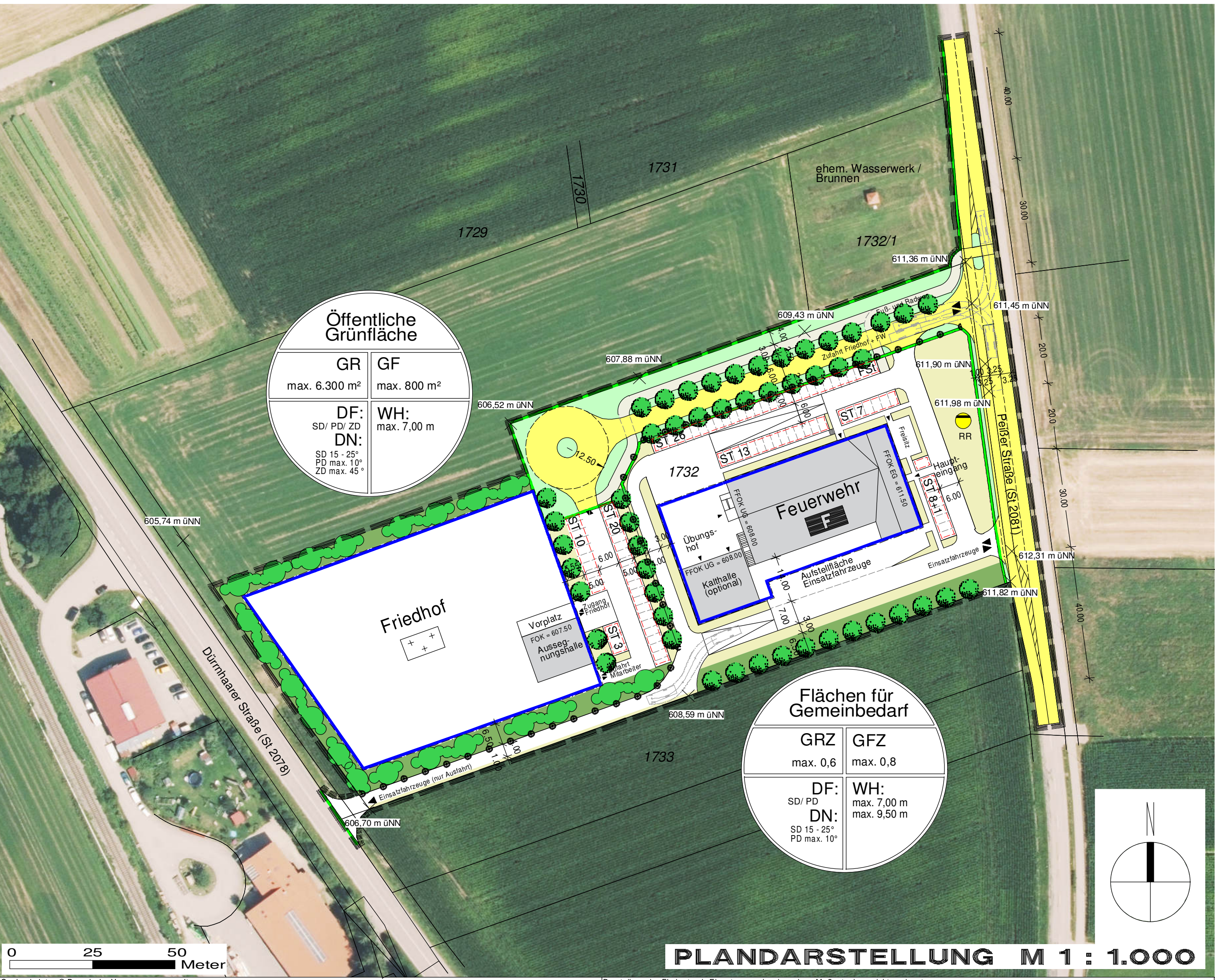
Präambel:
Die Gemeinde Aying erlässt gemäß §§ 2 Abs. 1, 9, und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen des BauGB, der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Bauordnungsverordnung (BauVO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 42 Gemeinbedarf westlich Preiber Straße - Friedhof und Feuerwehr als a 1 u g.

§ 1 – Räumlicher Geltungsbereich
Als räumlicher Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan i. d. F. vom _____ einschließlich Festsetzungen durch Text und Festsetzungen durch Planzeichen.

§ 2 – Bestandteil der Satzung
Als Bestandteil dieser Satzung gelten der ausgearbeitete Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie die Festsetzungen durch Text und Festsetzungen durch Planzeichen.

§ 3 – Inkrafttreten
§ 3.1 Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Planung	Komplan Ingenieurbüro für kommunale Planungen Leukstraße 3 94029 Landshut Fon 0871/974067-0 Fax 0871/974067-29 E-Mail info@komplan-landshut.de Dipl. Ing. (FH) D. Marosi Landeshauptstadt München F. Bauer	
Planungsträger	Gemeinde Aying Kirchgasse 4 85653 Aying	
Maßstab	Planandstellung M 1:1.000	
Stand	29.07.2025 – Vorentwurf	
Projekt Nr. 24-1643_BBP		



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Fläche für den Gemeinbedarf (siehe Ziffer 1.2 der Festsetzungen durch Text) - Feuerwehr
- Öffentliche Grünfläche (siehe Ziffer 1.3 der Festsetzungen durch Text) - Friedhof
- Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Baugrenze: Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
 - Baugrenze für Stellplätze, Nebengebäude
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - Öffentlicher Geh-/ Radweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Sichtfelder
- Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen keine neuen Hochbauten errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnoberfläche erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinter stellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
- Private Verkehrsfläche
- Einfahrt/ Ausfahrt
- Versorgungsflächen und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Niederschlagswasserbeseitigung/ Regenrückhaltebecken (RR) Ausführung als natürliche Versickerungsmulde. Lage und Dimensionierung entsprechend dem Nachweis der Entwässerungsplanung
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche - Straßenbegleitgrün (s. Ziffer 10.1 der Festsetzungen durch Text)

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Private, nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Pflanzgebot
 - Private, nicht überbaubare Grundstücksfläche zur Randeingrünung
 - Einzelbaum – Pflanzgebot (s. Ziffer 10.4 der Festsetzungen durch Text)
 - Gehölzgruppe Baum-/Strauchpflanzung – Pflanzgebot (s. Ziffer 10.4 der Festsetzungen durch Text)
- Sonstige Planzeichen
- St / FS1 Stellplätze / Fahrradstellplätze
- Höhenkote
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Nutzungsschablone
- Art der baulichen Nutzung
 - Grundflächenzahl (GRZ) / Grundfläche (GR)
 - Geschossflächenzahl (GFZ) / Geschossfläche (GF)
 - Dachform (DF) / Dachneigung (DN)
 - Wandhöhe (WH)
- Vermaßung (Beispiel)

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 12/6 Flurnummer (Beispiel)
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- Bebauung Hauptnutzung – geplant (Vorschlag)
- Bauverbotszone (20 m zum Fahrbahnrand der St 2081 und St 2078 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStG)
- Höhenkote in Meter ü. NN gemäß Geodaten Bayern, Gelände bestehend (zur genauen Maßentnahme nicht geeignet)