#### FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- A) BEBAUUNGSPLAN Festsetzungen gemäß § 9 BauGB sowie Art. 6 und Art. 81 BayBO
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS.1 Nr.1 BAUGB)
- 1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO) Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgende Nutzungen des § 6 BauNVO: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe. Tankstellen, Vergnügungsstätten.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 Nr. 1 BAUGB)

Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ) § 17 i. V. m. § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl (GFZ § 17 i. V. m. § 20 BauNVC
MI 1 (Parzellen 1 - 11) MI 3 (Parzellen 20 - 38)	max. 0,5	max. 1,0
MI 2 (Parzellen 12 - 19) MI 4 (Parzellen 39 - 43)	max. 0,6	max. 1,2

- 2.2 Zahl der Vollgeschosse (VG) . MI 1 ·
- MI 3 Parzellen 20 36: max. II; MI 3 Parzellen 37 - 38: max. III; - MI 2 / MI 4: max. II.
- Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche zu liegen kommen und über mind. 2/3 ihrer Grundfläche eine Höhe von 2,30 m aufweisen.
- Beim Dachgeschossausbau ist die zulässige Anzahl der Vollgeschosse zu berücksichtigen. Ein Ausbau als Vollgeschoss kann nur unter Einhaltung der max. zulässigen Anzahl der Vollgeschosse erfo lgen. Wohngebäude innerhalb des Geltungsbereiches sind grundsätzlich für eine Aufstockung in der Bauweise Erdgeschoss, 1 Obergeschoss und Dachgeschoss (E+I+D) zulässig.
- 2.3 Angaben zu baulichen Anlagen 2.3.1 Wandhöhe (WH)
- Gebäude/ bauliche Anlagen

2.3.3 Abstandsflächen

Parzellen 1

max. 0,5 | max. 1,

WDIPDISDINSD WH

GFZ

GRZ

- max. 7,00 m; MI 3 Parzellen 20 - 36: max. 7,00 m; MI 3 Parzellen 37 - 38: max. 9,50 m; max. 7,50 m. - MI 2 / MI 4:
- Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO max. 3,00 m. Zu messen ab FOK-Höhe der baulichen Anlagen bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
- 2.3.2 Bezugspunkt der Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB) Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage des untersten VG (FOK-Erdgeschoss) orientiert sich jeweils an der Grundstücksgrenze gemäß Planeintrag am Niveau der zugehörigen Erschließungsstraße/ privater Zufahrten. Eine Höhendifferenz von 0,5 m ist zulässig.
- Die Tiefe der Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereiches bemisst sich ausschließlich gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

### FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 3 Firstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) Eine detaillierte Firstrichtung wird nicht festgesetzt. Die Firstrichtung hat jedoch parallel zur längeren Gebäudeseite zu erfolgen.
- BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 Nr. 2 BAUGB) In den MI 1 - 4 wird keine spezielle Bauweise festgelegt. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geregelt. Auf die Festsetzung durch Planzeichen zu Baugrenzen wird
- 5.1 Bauliche Anlagen, Nebenanlagen Sämtliche baulichen Anlagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. 5.2 Private Verkehrsflächen
- 5.2.1 Zufahrten Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Ein- und Ausfahrten zu den Grundstücken sind , soweit sie nicht bereits bestehend sind, als Vorschlag zu werten. Ihre Lage kann, soweit es die Festsetzungen durch Planzeichen der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulassen, auch verändert werden. Weitere direkte Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Kreisstraße LA1 als die dargestellten sind nicht zulässig. 5.2.2 Stellplätze
- Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) anzuordnen. 5.2.3 Anzahl der Stellplätze Pro Wohnung sind mind. 2 Stellplätze zu errichten. Bei Wohngebäuden mit einer Wohnfläche
- bis 65 m<sup>2</sup> ist mind. 1 Stellplatz vorzuhalten. NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB) Auf den privaten Grundstücksflächen sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferanlagen zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers zu errichten (dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung). Die Rückhalteeinrichtungen sind in Form von oberirdischen
- Überlauf erfolgt in die öffentliche Regenwasserkanalisation. 7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ( ART. 81 BAYBO)
- 7.1 Gestaltung der Gebäude und Nebenanlagen
- 7.1.1 Nebenanlagen (Garagen (GA), Carports (CP), Anbauten und sonstige Nebengebäude) Flachdach (FD)/ Pultdach (PD)/ Satteldach (SD). Dachneigung: max. 30°. zulässig sind alle harten Deckungen sowie Foliendach und Dachdeckung: Ausnahmen für Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige

Dachhaut sind zugelassen.

Parzellen 12 - 19

max. 0,6 | max. 1,2

Becken oder Mulden bzw. als unterirdische Zisterne oder Rigolensysteme auszubilden. Ein

Dachaufbauten: Zwerch -/ Standgiebel:

### FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

PD/ SD/ hSD: Ausnahmen für Solar- und Photovoltaikmodule als

- 7.1.2 Gebäude Pultdach (PD)/ Satteldach (SD)/ höhenversetztes Satteldach (hSD)/ Dachform: Walmdach (WD) Dachneigung: PD max. 15°, SD/ hSD 15° - 40°. alle harten Deckungen sowie Dachbegrünung. Dachdeckung:
- eigenständige Dachhaut sind zugelassen. Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m; bei überdachten Balkonen/ Terrassen max. 3,50 m Dachaufbauten: zulässig, jedoch max. 1/3 der betreffenden Dachlänge. Zwerch-/ Standgiebel: Aneinandergereihte Zwerchgiebel sind nicht gestattet. 7.2 Alternative Energien
- Zur Förderung regenerativer Energienutzungen für Solarthermie oder Photovoltaikanlagen werden Dachanlagen auf den Gebäuden entsprechend der zulässigen Grundfläche für zulässig erklärt. Siehe auch jeweilige Ausführungen zu den Dachdeckungen. Zudem sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung zu 7.3 Einfriedungen Metallzaun, Maschendrahtzaun, Holzzäune sowie lebende Zäune; Art und Ausführung:
  - die Einzäunung ist so zu gestalten, dass sie für Kleintiere keine Barriere darstellt (mind. 15 cm Bodenabstand). Höhe der Einfriedung: straßenseitige Begrenzung zu öffentlichen Verkehrsflächen und zum Außenbereich: max. 1,00 m ab OK Verkehrsfläche/ Gehweg; bzw. ab natürlichem Gelände. Zwischen den Grundstücken max. 2,00 m ab fertigem Gelände.
- unzulässig. 7.4 Gestaltung des Geländes

7.5 Werbeanlagen

- Abgrabungen/ Aufschüttunger Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 2,00 m zulässig. Ein direktes Aneinandergrenzen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig. Für Auffüllungen darf ausschließlich inertes, unbelastetes Material verwendet werden.
- Beton/ Steingitterkörbe (Gabionen)/ Natursteinmauern. Art und Ausführung: max. 1,00 m ab natürlichem Gelände.
- Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden. Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen am Baugebietsrand sowie zu öffentlichen Grünflächen sind unzulässig. Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen. Gemäß § 37 WHG sind Abgrabungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderungen bezüglich wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil Dritter erfolgen. Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen.
- Werbeanlagen sind nur an Gebäuden und baulichen Anlagen bis zu einer Größe von 5,0 m² pro Betrieb zulässig und dürfen nicht über die Fassadenoberkante hinausragen. Freistehende Werbeanlagen als Werbemasten, Werbestelen oder Fahnenmasten sind nicht zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind nur zulässig, soweit die einzelnen Schriftzeichen rückseitig beleuchtet werden (indirekte Beleuchtung). Blinklichter und selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig. Es ist nur eine Werbeanlage je Parzelle vorzusehen. Werbeanlagen sind so zu errichten, dass durch diese Verkehrsteilnehmer auf den öffentlichen Verkehrserschließungsstraßen nicht geblendet bzw. irritiert werden. Auch der Verkehr auf der LA1 darf durch Werbeanlagen nicht negativ beeinträchtigt werden. Werbeanlagen sind nur am Ort der eigenen Leistung zulässig und bleiben der Einzelgenehmigung vorbehalten.

## FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 3) GRÜNORDNUNGSPLAN Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
- VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN, 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 grundwassergefährdende 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, Rasenfugenpflaster, Sandfu-

genpflaster, Rasengitterpflaster, Schotterrasen und vergleichbare Beläge.

- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und nicht anderweitig für betriebliche Zwecke genutzten Freiflächen innerhalb des Planungsbereiches sind gemäß Art. 7 Abs. 1 BayBO wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder als Pflanzflächen auszubilden. Diese sind entweder als Rasen- oder Wiesenflächen zu gestalten oder flächig stellen. Schotterflächen sind generell nicht zulässig!
- mit Bodendeckern und/ oder Stauden zu versehen und gegebenenfalls mit Gehölzen zu über-Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig. 10 ENTWICKLUNGSMASSNAHMEN/ PFLEGEMASSNAHMEN Die in der Plandarstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan angegebenen Baum-/
- Strauchpflanzungen stellen eine Mindestanzahl an Pflanzungen dar. Die Anzahl und die Lage der Baum-/ Strauchpflanzungen sind mit Ausnahme der straßenraumprägenden Gehölze variabel, wobei das planerische Konzept im Grundsatz einzuhalten ist. Bei der Mahd sind tierschonende, schneidende Werkzeuge zu verwenden. Die Schnitthöhe beträgt 10-15 cm. Anfallendes Mähgut ist am darauffolgenden Tag abzufahren und ordnungsgemäß zu verwerten. Der Einsatz von Düngung, Pflanzenschutzmitteln und Kalkung ist nicht gestattet. Bei der Mahd sind jeweils 10% als Brachstreifen zu belassen. Die nachstehenden Entwicklungsmaßnahmen sind dauerhaft zu unterhalten und entsprechend u. g. Vorgaben zu pflegen.
- 10.1 Straßenbegleitgrün

zweiter Schnitt Anfang August.

- Entwicklungsmaßnahmen: — Für die Ansaat ist eine Saatgutmischung mit vor allem salzverträglichen Arten aus dem Herkunftsgebiet 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion zu verwenden. Ansaatstärke 5 g/m². Der Kräuteranteil beträgt 30% und der Gräser-Anteil 70%. <u>Pflegemaßnahmen:</u> Ein- bis zweischürige Mahd je nach Aufwuchsmenge: erster Schnitt Anfang Juni,
- 10.2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche zur Randeingrünung Auf der Fläche sind gemäß Ziffer 10.3 der Festsetzungen durch Text Pflanzgebote umzusetzen. Die Bereiche zwischen den Baum-/ Strauchpflanzungen bleiben der natürlichen Sukzession überlassen. Eine Mahd ist nur im Bedarfsfall durchzuführen. Eine zusätzliche Einfriedung ist nur innerhalb des Grundstückes, entlang der Baum-/ Strauchpflanzungen, gestattet.

## FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan

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

(s. Ziffer 1 der Festsetzungen durch Text)

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

Die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen

Baugrenze für Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Kreisstraße)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Ortsstraße)

Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Platz)

Öffentliche Verkehrsfläche

Öffentliche Verkehrsfläche (Wirtschaftsweg)

(s. Ziffer 10.1 der Festsetzungen durch Text)

Straßenbegrenzungslinie Offentliche Verkehrsfläche

Private Verkehrsfläche

(Zufahrt)

(zur Erschließung der Bauparzellen; nicht eingezäunt)

(Variabel wählbar – s. Ziffer 5.2.1 der Festsetzungen durch Text)

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Fläche für Trafo-Station

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur ntwicklung der Landschaf § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

(s. Ziffer 9 der Festsetzungen durch Text) Nicht überbaubare Grundstücksfläche zur Randeingrünung

(s. Ziffer 10.2 der Festsetzungen durch Text)

Nicht überbaubare Grundstücksfläche – Hausgarten

Einzelbaum - Bestand, zu erhalten

Einzelbaum – Pflanzgebot

(s. Ziffer 10.3 der Festsetzungen durch Text) Gehölzgruppe Baum-/ Strauchpflanzung – Bestand, zu erhalten

(s. Ziffer 10.3 der Festsetzungen durch Text) Gehölzgruppe Baum-/ Strauchpflanzung – Pflanzgebot (s. Ziffer 10.3 der Festsetzungen durch Text)

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung nach Maß der Nutzung

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche

GA/CP/ST Garage, Carport, Stellplatz

Bezugspunkt der Höhenlage baulicher Anlagen (s. Ziffer 2.3.2 der Festsetzungen durch Text)

Nutzungsschablone 1. Art der baulichen Nutzung 2. Grundflächenzahl (GRZ) . Geschossflächenzahl (GFZ)

4. Dachform (DF) / Dachneigung (DN) 5. Wandhöhe (WH)

----- Regenwasserableitung – unterirdisch Kinderspielplatz

36 Parzellennummer

\* Bemaßung (Beispiel)

חיייייייי Böschungen

Parzellen 39 - 43

max. 0,6 | max. 1,2

DF WDIPDISDINSD WH

GRZ

PLANDARSTELLUNG M 1: 1.000

#### HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Einzelgehölz – Außerhalb des Geltungsbereiches -—— Parzellengrenze – Beispiel

Festgesetztes Überschwemmungsgebiet HQ<sub>100</sub>

(Nachrichtliche Übernahme: www.lfu.bayern.de) Uberschwemmungsgebiet HQ<sub>extrem</sub> (Nachrichtliche Übernahme: www.lfu.bayern.de)

(Nachrichtliche Übernahme: https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas) Bushaltestelle

Gebäude mit Hausnummer – Bestand

56 Flurnummer

— Flurstücksgrenze

#### FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

#### 10.3 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

- <u>Finzelbäume:</u> Auf den dargestellten Standorten sind Bäume der Artenlisten 13.1 oder optional 13.2 zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Der Standort kann bei etwaiger Grundstücksparzellierung durch Verschieben von bis zu 5,00 m vom Planeintrag angepasst werden. Pro 200 m² nicht überbauter Fläche sind zwei Bäume der Artenliste 13.1 und/ oder 13.2 zu Stellplätze sind mit Bäumen der Artenlisten 13.1 und/ oder 13.2 zu überstellen. Für jeden fünf-
- ten Stellplatz ist hierbei ein Baum zu pflanzen. Die durch die Pflanzbindung geschützten Bäume sind zu unterhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen. <u> Baum -/ Strauchbepflanzung:</u>
- Beabsichtigt ist die Anlage mesophiler Gebüsche mit einzelnen Überhältern. Die Strauchpflanzungen sind mindestens dreireihig 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 13.3)
- Auf die Fläche verteilt sind gemäß Plandarstellung Bäume der Artenliste 13.1 oder optional 13.2 zu pflanzen. Die Pflanzarbeiten sind in der nach der Fertigstellung der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode fachmännisch auszuführen.
- 11 SCHUTZ UND ERHALT BESTEHENDER GEHÖLZE Zu erhaltender Baum- und Vegetationsbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Schutzmaßnahmen sind nach DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen" (neueste Fassung) durchzuführen. Die Bestimmungen der RAS-LP4 sowie der ZTV-Baumpflege sind zu beachten.

#### ARTENSCHUTZMASSNAHMEN

1 PLANGRUNDLAGE

Gemeinde Bodenkirchen zur Verfügung gestellt.

FREIFLÄCHENGESTALTUNG

schinen befahren werden.

DIN 19639 zu beachten.

über belastete Bereiche versickert.

setzung der Arbeiten gestattet.

ein Mindestabstand von 1,50 m ausreichend.

0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe,

2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe.

2,00 m Höhe ein Abstand von 4,00 m zu wahren.

NACHBARSCHAFTSRECHT

Öffentlicher Straßenverkehrslärm

gewährleisten.

Baulicher Schallschutz

DIN 45691:2006 -12 errechnen.

schalltechnischen Gutachtens abgesehen werden.

IMMISSIONEN DURCH DIE LANDWIRTSCHAFT

DENKMALSCHUTZ

net, da keine Gewähr für Maßhaltigkeit und Richtigkeit gegeben ist.

SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

zung der grünordnerischen Festsetzungen sicherzustellen.

Zur Vermeidung von Vogelschlag und damit der Tötung von Tierarten ist auf der straßenzugewandten Seite für Glasflächen und -fassaden mit einer Größe von mehr als 5 m² ausschließlich die Verwendung von Vogelschutzglas zulässig.

Bei den Außenbeleuchtungen (Fassadenbeleuchtung, Parkplatz-, Werbeanlagen- und Wege-/

Straßenbeleuchtungen) sind ausschließlich Leuchtmittel mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin (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 Beleuchtung ist spätestens in der Zeit von 23:00 bis 6:00 Uhr abzuschalten.

HINWEISE DURCH TEXT

Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) der Bayerischen Vermessungsverwaltung wurde von der

Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt und als Eigentumsnachweis nicht geeig-

In den Einzelgenehmigungsverfahren kann durch die Bauaufsichtsbehörde nach

§ 1 Abs. 2 BauVorIV die Erstellung eines detaillierten Freiflächengestaltungsplanes durch ei-

nen qualifizierten Fachplaner angeordnet werden, um eine ausreichende, den Standortver-

hältnissen entsprechende Eingrünung der Baulichkeiten zu gewährleisten und eine Umset-

BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in

nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken ver-

wendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (max. 3,00 m

Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern.

Oberbodenlager sind oberflächig mit Gründüngung anzusäen. Die Mieten dürfen nicht mit Ma-

Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Un-

terboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen

und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die

DIN 18915 und die DIN 19731. Wir bitten weiterhin das Merkblatt "Bodenkundliche Baubeglei-

tung - Leitfaden für die Praxis" des Bundesverbandes Boden e.V., sowie die Hinweise in der

Werden im Zuge der Erdarbeiten Verfüllungen vorgefunden oder gibt es andere Informatio-

nen, die auf mögliche Schutzgutgefährdungen nach Bodenschutzrecht, insbesondere des

Landshut unverzüglich zu benachrichtigen und ggf. ein fachkundiger Sachverständiger nach

§ 18 BBodSchV hinzuzuziehen. Anfallender Bodenaushub ist nach den abfallrechtlichen Vor-

gaben zu separieren und nach Absprache mit dem Landratsamt Landshut ordnungsgemäß

und schadlos gegen Nachweis zu entsorgen oder zu verwerten. Hierzu wird die Aushubüber-

wachung durch einen fachkundigen Sachverständigen empfohlen. Soll Bodenmaterial wieder

eingebaut werden, so ist mit dem Landratsamt Landshut (Abfallrecht) und dem Wasserwirt-

schaftsamt Landshut (tGA, Bodenschutz) zu klären, bis zu welchem Zuordnungswert dies möglich ist. Es ist sicherzustellen und nachzuweisen, dass das Niederschlagswasser nicht

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Bodendenkmäler (z. B. Keramik-, Metall-, oder Knochen-

funde) sind unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayeri-

schen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der

Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen,

wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fort-

Die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen sollte aus städtebaulichen und

Bei Anpflanzung von Bäumen und Großsträuchern ist zu unterirdischen Ver- und Entsor-

gungsleitungen ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Bei kleineren Sträuchern ist

Zu angrenzenden benachbarten Flächen sind nachfolgende Abstände entsprechend AGBGB

Gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück ist bei Bäumen von mehr als

HINWEISE DURCH TEXT

gen bestmöglich gerecht zu werden, werden folgende Empfehlungen ausgesprochen:

Um den Erfordernissen des Lärmimmissionsschutzes unter den gegebenen Randbedingun-

Bedingt durch die Kreisstraße LA 1 und der damit einhergehenden Geräuschentwicklung kann

innerhalb der straßennahen Parzellen eine erhöhte Verkehrslärmbelastung entstehen. Es wird

daher empfohlen, dem Schlafen dienende Aufenthaltsräume wie beispielsweise Schlaf- und

Kinderzimmer in den zur Kreisstraße LA 1 angrenzenden Parzellen mit ausreichend dimensi-

onierten Belüftungsanlagen zu versehen. Diese sollen bei geschlossenem Fenster die für ei-

nen gesunden Schlaf erforderlichen Innenpegel bei gleichzeitig ausreichender Luftwechselrate

Östlich des Bebauungsplans ist ein Trainingsplatz des Sportvereins Bonbruck ansässig, auf

dem in den frühen Abendstunden Fußballtraining stattfindet. Es wird daher für die an den

Trainingsplatz angrenzende n Parzellen empfohlen, für Schlafräume mittels einer lärmabge-

wandten Grundrissorientierung keine zu öffnenden Außenbauteile wie beispielsweise Fenster

Es wird darauf hingewiesen, dass die Luftschalldämmungen der Außenbauteile von schutzbe-

dürftigen Aufenthaltsräumen den Mindestanforderungen der zum Zeitpunkt des Bauantrags

In den Einzelgenehmigungsverfahren soll durch die Bauaufsichtsbehörde nach

§ 1 Abs. 4 BauVorlV die Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet werden. Qualifiziert

nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der

TA Lärm, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschentwicklung durch das jeweils

geplante Vorhaben mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten LEK respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingen-

ten L<sub>IK</sub> übereinstimmt. Dazu sind die Beurteilungspegel unter den zum Zeitpunkt der Geneh-

migung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zu-

satzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmun-

gen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (in der Regel nach der TA Lärm) zu ermitteln und vergleichend mit den Immissions-

kontingenten zu bewerten, die sich aus der vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genomme-

nen Teilfläche der Emissionsbezugsfläche nach der festgesetzten Berechnungsmethodik der

Die Beurteilung der Geräuschsituation an Immissionsorten mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebiets ist über einen quantifizierenden Vergleich der betrieblichen Beurteilungspe-

gel mit den in einem Gewerbegebiet geltenden Immissionsrichtwerten der TA Lärm vorzu-

Bei Anlagen oder Betrieben, die kein relevantes Lärmpotential besitzen (z. B. Büronutzungen),

kann nach Rücksprache mit der zuständigen Genehmigungsbehörde von der Vorlage eines

Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzen landwirtschaftlichen Nutzflächen an. Im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen

müssen die Anlieger mit zeitweise bedingten Geruchsimmissionen (Gülle, Mist, Pflanzen-

schutzmittel), Staubimmissionen (Ernte-Drusch, Trockenheit) und Lärmimmissionen (landwirt-

schaftliche Maschinen) rechnen. Diese können dabei auch zu unüblichen Zeiten wie nachts

zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten. Die Emissionen

sind entschädigungslos zu dulden. Die Bauwerber sind entsprechend darauf hinzuweisen.

in Fassadenbereichen zu errichten, die dem Trainingsplatz zugewandt sind.

bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109-1 genügen müssen.

Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG wird verwiesen.

FÜHRUNG UND SCHUTZ VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

gestalterischen Gründen im Einvernehmen mit den Leitungsträgern unterirdisch erfolgen.

Grundwassers, hindeuten (etwa organoleptisch auffällige Bereiche), ist das Landratsamt

#### FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 13 ARTENLISTEN Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen autochthonen Pflanzmaterials zu achten. Die Verwendung von Nadelgehölzen und Scheinzypressen ist nicht zulässig.
- 13.1 Gehölze 1. Ordnung Benrau mprofil, falls erforderlich
- Einzelgehölz: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 12-14 cm, Stra-Pflanzung in der Fläche: verpflanzter Heister, ohne Ballen, Höhe 150-200 cm: Acer platanoides Spitz-Ahorn.
- Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn, Alnus glutinosa Schwarz-Erle Betula pendula Sand-Birke, Fraxinus excelsior Gemeine Esche, Quercus robur Stiel-Eiche,
- und andere standort heimische Arten. 13.2 Gehölze 2. und 3. Ordnung

Winter-Linde

- Einzelgehölz: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 12-14 cm, Stra-Benrau mprofil, falls erforderlich; Pflanzung in der Fläche: verpflanzter Heister, Höhe 125-150 cm: Feld-Ahorn, Acer campestre
- Carpinus betulus Hainbuche Malus sylvestris Holz-Apfel, — Prunus avium Vogel-Kirsche, Pyrus pyraster Holz-Birne, Salix alba Silber-Weide. Sorbus aucuparia Gemeine Eberesche, Sorbus aria
- und andere standort heimische Arten. 13.3 Sträucher Mindestqualität: Strauch, mind. 4 Triebe, Höhe 60-100 cm

Tilia cordata

- Rerheritze. Berberis vulgaris Cornus mas Kornelkirsche Cornus sanguinea Roter Hartriegel, Corylus avellana Haselnuss. Crataegus monogyna Weißdorn. Pfaffenhütchen Euonymus europaeus Ligustrum vulgare Liguster. Lonicera xylosteum Rhamnus catharticus Kreuzdorn,
- Rote Heckenkirsche Rosa gallica Essigrose, Rosa glauca Rotblättrige Rose Rosa majalis Zimtrose, Rosa rubiginosa Weinrose, Rosa spinosissima Bibernellrose,
- Rosa toment osa Filzrose, Rubus fruticosa Brombeere, Rubus idaeus Himbeere. Salix aurita Öhrchen -Weide, Salix caprea Salweide, Grau-Weide, Salix cinera Salix viminalis Flecht-Weide.

NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Wolliger Schneeball

HINWEISE DURCH TEXT

Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und

Hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser wird auf die Niederschlagswasserfrei

stellungsverordnung - (NW FreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, die aktuali-

sierten "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswas-

ser in das Grundwasser" (TRENGW) vom 17.12.2008 sowie die Vorgaben der Regelwerke der

Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA) M153 "Hand-

lungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" und A138 "Planung, Bau und Betrieb von

Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" hingewiesen. Für nicht erlaubnisfreie

Einleitungen ist vom jeweiligen Grundstückseigentümer die wasserrechtliche Erlaubnis einzu-

Infolge von Starkregenereignissen können im Geltungsbereich des Bebauungsplans Überflu-

tungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen,

die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dau-

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der geplanten Gebäude muss mindestens

25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Die Gebäu-

de sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher,

dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.)

Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese eben-

Detaillierte Empfehlungen zum Objektschutz und baulichen Vorsorge enthält die Hochwasser-

falls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

holen. Der Nachweis für eine schadlose Überflutung (DIN 1986-100) ist zu erbringen.

Viburnum lantana

und andere standortheimische Arten.

- 1. Der Gemeinderat der Gemeinde Bodenkirchen hat in der Sitzung vom 17.02.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung/ Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.03.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
- Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.02.2025 hat in der Zeit vom 25.03.2025 bis 25.04.2025 stattgefunden.
- Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfläche von 50 m² überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer "lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vor-
  - Zudem werden die Unterlagen öffentlich ausgelegt. Die Unterlagen werden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht. 6. Die Gemeinde Bodenkirchen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom \_\_\_.\_\_ den
  - Bodenkirchen , den \_\_\_.\_\_.
- schutzfibel des Bundesumweltministeriums (www.bmub.bund.de; Suchbegriff "Hochwasser-Die Niederschlagswasserableitung und -versickerung ist im Bauantrag mit darzustellen.
- Die Freilegung von Grundwasser ist beim Landratsamt Landshut Wasserrecht umgehend anzuzeigen. Für eine ggf. erforderliche Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt Landshut -Wasserrecht – rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. HOCHWASSERGEFAHRENLAGE
- Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ<sub>extrem</sub>, sowie im Geschützten Gebiet HQ<sub>100</sub>. Die Darstellung des HQ<sub>extrem</sub> und des Geschützen Gebietes HQ<sub>100</sub> dient in erster Linie der Information. Es bedeutet, dass bei Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen mit Überflutungen in diesem Bereich zu rechnen ist. Bauwerber sind entsprechend über diese potentielle Gefährdung bei Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen Innerhalb des Hochwasserrisikogebietes der Bina dürfen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet oder wesentlich erweitert werden (§ 78 b Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 WHG).
- 12 UMGANG MIT WASSERGEFÄHRDENDEN STOFFEN
- Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (§ 62 WHG) sowie für das Einleiten von Produktionsabwässern in die Sammelkanalisation (§ 58 WHG) wird auf die wasserrechtlichen Anzeige - bzw. Genehmigungspflichten hingewiesen. 13 ALTLASTEN
- Werden Auffüllungen im Zuge der Bauarbeiten angetroffen, sind die Aushubmaßnahmen durch ein fachlich geeignetes Ingenieurbüro oder einen Gutachter begleitend zu überwachen. Anfallendes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß nach Rücksprache mit dem Landratsamt Landshut und gegen Nachweis zu entsorgen oder zu verwerten. Material darf auf Grund der Vorbelastungen der Umgebung bis zu einem maximalen Zuordnungswert von Z 1.1 wieder eingebaut werden. Bei beabsichtigter Verfüllung von Aushub mit höheren Zuordnungswerten ist Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut zu halten. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Belastungen des Untergrundes festgestellt werden, die eine Grundwassergefährdung befürchten lassen, sind unverzüglich das Landratsamt Landshut und das Wasserwirtschaftsamt Landshut zu benachrichtigen. Für die Niederschlagswasserbehandlung ist nachzuweisen, dass keine schädlichen Verunreinigungen im Untergrund vorliegen oder vom Niederschlagswasser durchströmt werden.

### HINWEISE DURCH TEXT

- 14 ABFALLRECHT
- Größe, Zahl und Art der Abfallbehältnisse 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. 15 BAUFELDFREIMACHUNG 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 von 1. März bis Ende September erfolgen, so sind ab Anfang März geeignete Vergrämungsmaßnahmen (zum Beispiel Überspannung der Flächen mit Flatterbändern oder Bearbeitung des Oberbodens in wöchentlichem Abstand) durchzuführen.

Gehölze dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG grundsätzlich auch bei Durchfüh-

rung von Vergrämungsmaßnahmen nur außerhalb der Vogelschutzzeit abgeschnitten, auf

- Stock gesetzt oder beseitigt werden 16 GEHÖLZPFLANZUNGEN IM STRASSENRAUM Bei Baum- und Strauchpflanzungen ist darauf zu achten, dass diese nicht in das Lichtraumprofil hineinragen dürfen und die Straße eine lichte Durchfahrtshöhe von 4,0 m gewährleisten
- DIN-NORMEN Die in den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke können 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.
- 18 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die nachstehenden vermessenen Grundstücksflächen (TF = Teilfläche) der Gemarkung Bonbruck mit einer Fläche von
- 19 INKRAFTTRETEN Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

- 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und
- 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.02.2025 hat in der Zeit vom 25.03.2025 bis 25.04.2025 stattgefunden.
- 4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.09.2025 werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.11.2025 bis
- 5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.09.2025 wird mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.11.2025 bis 08.12.2025 im Internet veröffentlicht.
- Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_.\_\_ als Satzung
- (Siegel)

(Monika Maier, Erste Bürgermeisterin)

- Ausgefertigt: Bodenkirchen, den \_\_\_
- (Siegel) (Monika Maier, Erste Bürgermeisterin) 8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am \_\_.\_. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Bauamt 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 3 sowie Abs. 4 BauGB

Bodenkirchen , den \_\_\_.\_\_.

und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

(Monika Maier, Erste Bürgermeisterin)

# BEBAUUNGSPLAN MIT

# GRÜNORDNUNGSPLAN **BONBRUCK NORD-OST**

**GEMEINDE** BODENKIRCHEN LANDKREIS LANDSHUT NIEDERBAYERN REGIERUNGSBEZIRK

Die Gemeinde Bodenkirchen erlässt im Regelverfahren gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen des BauGB, der Bayerische Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan

Satzung. § 1 - Räumlicher Geltungsbereich Als räumlicher Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan i. d. F. vom . .

mit Grünordnungsplan "Bonbruck Nord-Ost" als

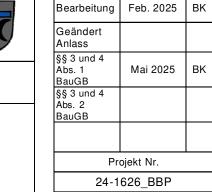
einschließlich der Festsetzungen durch Text und Planzeichen. § 2 - Bestandteil der Satzung Als Bestandteil dieser Satzung gilt der ausgearbeitete Bebauungsplan mit Grünordnungsplan mit 1. Plandarstellung im Maßstab 1:1.000 und 2. Festsetzungen durch Text.

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



Planungsträger Gemeinde Bodenkirchen Ebenhauserstraße 1 84155 Bodenkirchen Plandarstellung M 1:1.000

29.09.2025 – Entwurf



# Die Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen sowie die Lage der jeweiligen Entwicklungsziele in den vorstehend genannten Ökokonten sind den Anlagen 3 (Ökokonto Aich) und 4 (Ökokonto Bonbruck) zum gegenständigen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan zu entnehmen und sind wie dort ausgeführt zu beachten. \* = Biotoptyp nach Bayerischer Kompensationsverordnung.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Der erforderliche Ausgleich in Höhe von 18.103 Wertpunkten (WP) wird auf nachstehenden

Öko-Konto Aich, Flurstück 522/2, Gemarkung Aich. Die Kompensation umfasst

Öko-Konto Bonbruck, Flurstück 133/52, Gemarkung Bonbruck. Kompensiert werden in

diesem Bereich 5.567 WP. Nach deren Abzug verbleiben noch 7.456 WP für weitere

14 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH

12.536 WP. Die WP sind damit vollständig abgebucht.

Flächen durchgeführt:

Kompensationsmaßnahmen.

# VERFAHRENSVERMERKE