Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan
„Aich - Kirchfeldstraße" Nr. 65

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 Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), des Art.81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375), 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 Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335), des § 11 Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.September 2017 (BGBl. I S. 3434) und des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 372)

folgenden

Bebauungsplan Nr. 65

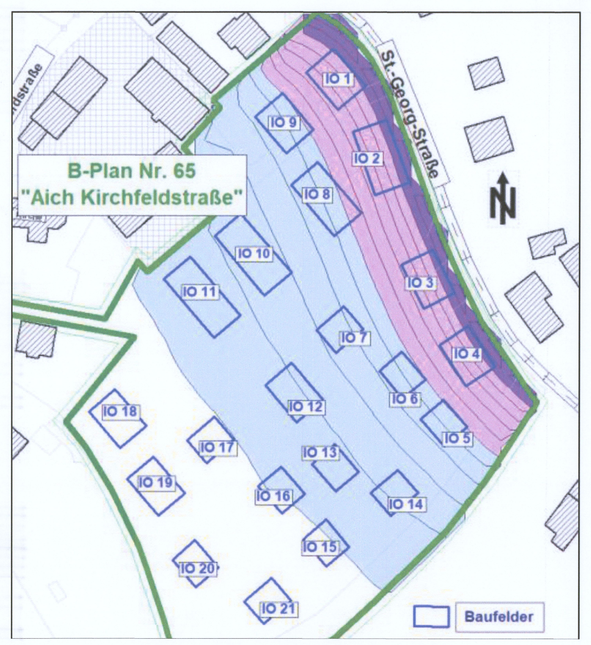
zur Wohnbebauung „Aich - Kirchfeldstraße"

als

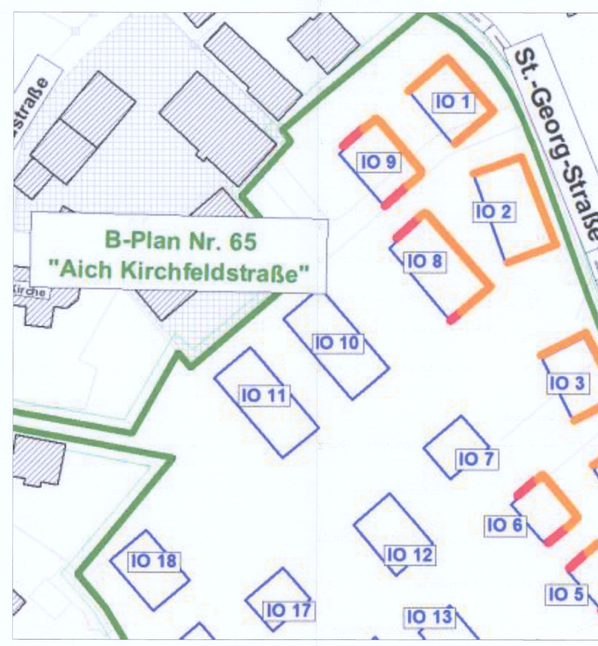
Satzung.

Dieser Bebauungsplan ersetzt alle innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches früher festgesetzten Bebauungs- und Baulinienpläne.





Schema I (i.V.m. Festsetzungen B 7.1 ff.)



Schema II (i.V.m. Festsetzungen B 7.2 ff.)

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 Baulinien mit Maßangaben in Metern einschließlich seitlichen Grenzabständen

3.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen

Ga/GGa/Dp Garagen/Gemeinschaftsgaragen/Duplexparker

M Sammelstelle für Mülltonnen

T Terrassen einschließlich deren Überdachungen, Wintergärten

F Stellplätze für Fahrräder

3.4 Firstrichtung der zu planenden Gebäude mit Satteldach

3.5 E nur Einzelhäuser zulässig

3.6 D nur Doppelhäuser zulässig

3.7 H nur Hausgruppen zulässig

4.0 Verkehrsflächen

4.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Breitenangaben

4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung öffentlicher Eigentümerweg

PAS Private Anliegerstraße

P Öffentlicher Stellplatz

P Besucherstellplatz

privater Fußgängerweg

öffentlicher Fußgängerweg

4.3 Sichtflächen

4.4 Straßenbegrenzungslinie

4.5 Einfahrtsbereiche mit Angabe der Breite

4.6 vorgeschlagene private Erschließungsflächen

5.0 Grünflächen

5.1 Öffentliche Grünfläche

Spielplatz

5.2 Zu pflanzender Baum in öffentlichen und privaten Grünflächen mit Festlegung der Art und des Standortbereichs; siehe Artenliste. Entsprechend markierte Bäume sind zwingend als folgende Baumarten zu pflanzen:

PY Wildbirne, Pyrus Calleryana
OC Hopfenbuche, Ostrya carpinifolia
TC Silberlinde, Tilia tomentosa

5.3 Zu erhaltender Baum im Naturschutzbereich (vgl. A 5.4/5.5)

5.4 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern mit Pflegevorschriften des Vorhabenträgers. Keine Bebauung zulässig.

5.5 Zu pflanzende Bäume und Sträucher gem. Artenliste innerhalb A 5.5 (Ufersreifen Sempt)

5.6 Maschendrahtzaun zum Schutz der Biotopzone, Maschung ≥ 50x50mm, vgl. B 6.5

6.0 Sonstige Planzeichen

6.1 Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der angrenzenden Grundstückseigentümer zu belasten sind.

6.2 (Haupt-) Versorgungsleitung unterirdisch (Bestand)

MS-Kabel (Erdkabel) der Bayernwerk AG (20kV)

Hauptwasserleitung des WZV Berglerner Gruppe

6.3 vorgeschlagene Hauszugänge

7.0 Hinweise

7.1 Grundstücksgrenze mit Grenzstein

7.2 1 Parzellennummer

7.3 Vorgeschlagene neue Grundstücksgrenze

7.4 2043/46 Flurnummer

7.5 bestehende Hauptgebäude

7.6 bestehende Nebengebäude

B Festsetzungen durch Text

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 WA allgemeines Wohngebiet nach § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 4 BauNVO

2.0 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche für Hauptgebäude in m² je Parzelle in nachfolgender Tabelle bestimmt:

Parzellennummer	Maximal zulässige Grundfläche in m²
1, 2, 4, 5, 26 - 29	92,0
7 - 12	97,75
15 - 25	120,0
6, 13, 14	192,0
3	264,0

2.2 Des weiteren wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung der Wandhöhe als Höchstmaß bzw. als zwingend Einzuhalten bestimmt. Diese werden durch den Text in nachfolgender Tabelle festgesetzt, ebenso die Bauweise, Dachneigung und Dachform:

Haustypen	Parzellen-Nr.	Bauweise	max. Wandhöhe in Metern (m)	zwingende Wandhöhe in Metern (m)	Dachneigung/ Dachform
EFH	15 - 25	oE	6,30m		22° - 42° / SD
DH	1, 2, 4, 5, 26 - 29	oD	-	6,30m	42° / SD
MFH	3, 6, 13, 14	oE	-	6,30m	22°- 45° / SD
RH	7 - 12	oH	-	6,30m	42° / SD

oE offene Bauweise; zulässig sind nur Einzelhäuser
oD offene Bauweise; zulässig sind nur Doppelhäuser
oH offene Bauweise; zulässig sind nur Hausgruppen (Reihenhäuser)
SD Satteldach

2.3 Die in der Tabelle unter B Ziffer 2.1 festgesetzten maximal zulässigen Grundflächen in m² für Hauptanlagen dürfen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

2.4 Die Wandhöhe wird von der OK Rohfußboden des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut gemessen.

2.5 Nachfolgende Tabelle setzt die maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten für jede Parzelle fest:

Parzellennummer	Maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten je Parzelle
1	6 WE
6	5 WE
13, 14	4 WE
1, 2, 4, 5, 7-12, 15-29	1 WE

3.0 Überbaubare Grundstücksflächen

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

3.2 Ausserhalb der für die Hauptgebäude festgesetzten Baugrenzen sind pro Baugrundstück untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO bis max. 10,00 m² Gesamtnutzfläche zulässig. Davon unberührt bleiben Garagen, Carports und Wintergärten bzw. unter A 3.3 aufgeführte Nebenanlagen.

3.3 Garagen und Stellplätze bzw. Terrassen sind gemäß den zeichnerischen Festsetzungen zu errichten. Abweichungen sind nicht zulässig. Müll- und Fahrradflächen sollen wie vorgeschlagen vorgesehen werden.

4.0 Höhenlage der Gebäude

4.1 Für die Parzellen 1 - 3, 13, 14 darf die OK Rohfußboden max. 50cm über der Fahrbahn der Sankt-Georg-Straße liegen. Als Bezugspunkt gilt die Mitte der parallel zur Straße liegenden Hausseite, Lotrecht zum Fahrbahnrand der Sankt-Georg-Straße gemessen. Bei Doppelhäusern gilt als Bezugspunkt der Schnittpunkt der gemeinsamen Grundstücksgrenze zur Straße.

4.2 Für alle anderen Parzellen darf die OK Rohfußboden im Erdgeschoss maximal 20cm über dem fertigen Gelände liegen.

5.0 Äußere Gestaltung

5.1 Dachform und Dachneigung sind entsprechend den Festsetzungen gemäß der Tabelle in B 2.2 zu errichten.

5.1.1 Als Dachdeckung werden Ziegelware oder Betonsteine zugelassen. Die Dachfarbe ist bei aneinandergebauten Gebäuden zwingend einheitlich zu wählen. Als Dachfarbe sind ausschließlich Naturrot oder Anthrazit zulässig.

5.1.2 Für die Parzellen 7 - 12 und 28-29 ist zwingend eine Dachdeckung in Ziegel naturrot, nicht engobiert festgesetzt.

5.1.3 Bei der Planung, Nutzung und Gestaltung von Photovoltaik- und/oder Kollektorflächen auf den Dachflächen ist auf ein ruhiges, homogenes Gesamterscheinungsbild zu achten.

5.2 Dachform/Dachgestaltung für Garagen:
Für Garagen sind ausschließlich extensiv begrünte Flachdächer oder PV- bzw. solarthermie-geeignet zulässig.

5.3 Wintergärten sind nur im Bereich der nach A 3.3 mit T (Terrassen) gekennzeichneten Bereiche zulässig. Ihre Höhe darf 3,00 m nicht überschreiten.

5.4 Pergolen dürfen nur die in der Planzeichnung nach A 3.3 mit T festgesetzten Terrassen überdecken. Sie sind lichtdurchlässig einzudecken. Ihre Höhe darf 3,00 m nicht überschreiten.

5.5 Dachvorsprünge sind am Giebel bis zu 0,30m, an den Traufen bis zu 0,5m zulässig. Bei anneinandergebauten Häusern sind die Traufen einheitlich auszubilden.

5.6 Gauben sind nur als untergeordnete Bauteile nach Art. 6 Abs. 8 Satz 3 zulässig. Zwerchgiebel oder andere Dachaufbauten sind nicht zulässig.

5.7 Die Außenwände sind ortsüblich zu verputzen oder einheitlich mit Holz, WPC oder Fasercementplatten zu verkleiden.

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

5.9 Aufschüttungen sind maximal bis zur Oberkante Straße zulässig.

5.10 Abgrabungen sind nicht zulässig.

5.11 Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

5.12 Technische Nebenanlagen (z.B. für Wärmepumpen) müssen einen Mindestabstand von 2,00m zur Grundstücksgrenze einhalten.

6.0 Einfriedungen

6.1 Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind nur als sockellose Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,20m über der Geländeoberkante zugelassen. Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig.

6.2 Einfriedungen an privaten Grundstücksgrenzen sind als Mauern und Einfriedungen entsprechend des Art. 57 Abs. 1 Punkt 7a Bayerischer Bauordnung (BayBo) zulässig.

6.3 Der unter A 5.6 festgesetzte Maschendrahtzaun zum Schutz der Biotopzone entlang des Semptufers ist verbindlich durch die Eigentümer zu errichten und zu unterhalten. Die Ausführung hat sockellos und mit einer kleinlinterfreundlichen Maschenweite ≥ 50x50 mm zu erfolgen.

7.0 Schallimmissionsschutz

7.1 Bau-Schallämm-Maß (i.V.m. Schema I)

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 Anlagenlärmeinwirkungen zu treffen.

7.1.2 Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen abhängig vom Lärmpegelbereich mindestens folgendes Gesamtbauschallämm-Maß R'w,ges aufweisen.

Lärmpegelbereich III	$R'_{w,ges} \geq 35$ dB
Lärmpegelbereich IV	$R'_{w,ges} \geq 40$ dB
Lärmpegelbereich V	$R'_{w,ges} \geq 45$ dB

Ein Bauschallämm-Maß R'w,res von 30 dB muss mindestens erreicht werden (ab heißlau).

7.2 Grundrissorientierung für schutzbedürftige Schlaf- und Aufenthaltsräume, hinsichtlich Verkehrslärm (i.V.m. Schema II)

7.2.1 Planzeichen
Zum Belüften notwendige Fenster von Wohn- und Arbeitszimmern, Wohn- und Essküchen sowie Schlaf- und Kinderzimmern sind an den gekennzeichneten Fassadenbereichen nicht zulässig.

7.2.2 Planzeichen
Zum Belüften notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind an den gekennzeichneten Fassadenbereichen nicht zulässig.

Alternativ bestehen für Wohn- und Arbeitszimmern, Wohn- und Essküchen sowie Schlaf- und Kinderzimmern folgende Möglichkeiten,

a. dass der schutzbedürftige Aufenthaltsraum ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen (z.B. eingezogener Balkon, loslumbauter Balkon, vorspringendes Gebäudeteil) erhält. 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.

b. dass vor dem zu öffnenden Fenster des schutzbedürftigen Aufenthaltsraums bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten (Prallscheiben, verglaste Loggien, Laubengänge, Schiebeläden für Schlafzimmer, etc. ausgenommen Jalousie, Lamellen, Wintergärten) oder besondere Fensterkonstruktionen für 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 gewährleistetet Belüftbarkeit ein Innenraumpegel von $L_{p,in} = 30$ 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 $L_{p,innen} = 30$ dB(A) muss eingehalten werden.

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

8.0 Sichtflächen

8.1 Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen (vgl. auch A 4.3) sowie an sonstigen Straßeneinmündungen und Zufahrten dürfen außer Zäune neue Hochbauten nicht errichtet werden.
Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80m über die Fahrbahnkante erheben. Ebenso wenig dürfen durch geschlossene- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.
Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

9.0 Erschließung

9.1 Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über die Anbindung der neuen Haupterschließungsstraße an die bestehende St.-Georg-Straße (St 2054).
Darüber hinausgehende ummittelbare Zugänge oder Zufahrten von der St.-Georg-Straße sind nicht zulässig.

9.2 Es sind zwei Wendeplätze am süd-östlichen Teil der Erschließungsstraße zu errichten.

9.3 Für die Straßenverkehrswege im gesamten Planungsgebiet ist eine Tempo-30-Zone gemäß § 45 Abs. 1c StVO einzurichten. Die Vorfahrt ist dann gemäß Rechts vor Links geregelt nach § 8 Abs. 1 Satz 1 StVO festgelegt. Entsprechende Verkehrszeichen sind zu errichten.

10.0 Oberflächenwasser, Niederschlagswasser

10.1 Privatgrundstücke:
(siehe Hinweise durch Text Ziffer C.3.2)
Es darf kein anfallendes Niederschlagswasser der Privatgrundstücke auf diesen versickert werden und darf nicht in öffentliche Sickeranlagen eingeleitet werden.

10.2 öffentlicher Grund:
Das Niederschlagswasser aus den öffentlichen Flächen ist nach den gültigen technischen Richtlinien der TrenGW, der Niederschlagsfreistellungsverordnung, der ATV A 138 (Planung, Niederschlagswasser) und den Arbeitsblatt DWA M 153 (Handlungsempfehlungen im Umgang mit Regenwasser) zu Reinigen und in den Untergrund zu versickern.

Der geforderte Mindestabstand von 1,0m von Versickerungsanlagen zum Grundwasserspiegel ist zu beachten und einzuhalten.

Grünflächen dürfen auch muldenförmig ausgebildet werden, um gegebenenfalls als Sickermulde zu dienen.

10.3 Die bestehende Hauptwasserleitung des WZV Berglerner Gruppe muss frei gehalten werden.

C Hinweise zum Bebauungsplan

1. Die Stellplatzsatzung der Stadt Moosburg a. d. Isar ist in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung anzuwenden.

2. Stromversorgung
Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteiler-Schränke für die EVU, Fernmeldewesen, Kabelfernsehen und Straßenbeleuchtung nach der Festlegung der Versorgungsträger in die Zäune bzw. Mauern integriert, d. h. auf Privatgrund gestellt.
Die Hausanschlussleitungen enden in Wandnischen an der der Straßenseite zugewandten Hausaußenwand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten.

3. Wasserwirtschaft

3.1 Schmutzwasser

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

3.2 Niederschlagswasser
Privatgrundstücke:
Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.
Dabei sollten versiegelte Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt werden. Grundstückszufahrten müssen auf dem Privatgrundstück entwässert werden.
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.
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 Verortfestlegung des Landesamtes für Umwelt „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen" wird verwiesen.

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

3.4 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, o.b. wasserundurchlässig auszuführen und ggf. zusätzliche Sicherungsmaßnahmen vorzusehen.

3.5 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.

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

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

5. Feuerwehr
Die Zufahrt für die Feuerwehr muss bis zu einem Abstand von maximal 50 m von jedem Hauszugang sichergestellt werden.

6. Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist eine denkmalpflegerische Erlaubnis gem. Artikel 7,1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung zuläge kommen unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DschG und müssen dem Landesamt unverzüglich gemeldet werden.

7. Das vorhandene und fertige Gelände ist in den Bauanträgen, in den Ansichten sowie im Eingabeschnittsgrundriss und in den Schnitten mit Koteurng darzustellen.

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

• Ausnahmsweise kann von der Festsetzung Punkt 7.1 (festgesetzte Bauschalldämm-Maße) abgewichen werden, wenn schallabschirmende Gebäude oder Gebäudeteile errichtet und durch Begutachtung im Rahmen des Bauantrags damit verminderte erforderliche Bauschalldämm-Maße nachgewiesen werden.

• Ausnahmsweise kann von der Festsetzung Punkt 7.2 im Bereich der zweiten Baureihe (IO 5, IO 6 und IO 8 und IO 9) 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) 49 dB(A)) an den betroffenen Fassaden (Planzeichen) eingehalten werden kann.

• Die DIN 4109 ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten in der gültigen Fassung umzusetzen und zu beachten. Bei den festgesetzten Bauschalldämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderungen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" unter Berücksichtigung des Verkehrslärms (Straße Prognose 2035) und dem Immissionsbereich der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet.

• Im Rahmen der Harmonisierung der europäischen Normen gibt es neben der Einzahlangabe für das bewertete Schalldämm-Maß so genannte Spektrum-Anpassungswerte „C". Beispielweise: R_w (C;C_{tr}) = 37 (-1;-3). Der Korrekturwert „C;" berücksichtigt den städtischen Straßenverkehr mit den tiefregenten 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.

• außenliegende 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-DIN45680:2013-09 zu beachten.

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

10. Altlastverdachtsflächen
Im Bebauungsplangebiet sind keine Altlastverdachtsflächen bekannt. Bei evtl. Auftreten von Altlasten oder verdächtigem Material ist auf die Separierung des Materials, die Untersuchung auf Schadstoffe und ggf. die ordnungsgemäße Entsorgung bzw. Verwertung zu achten. Zusätzlich ist unverzüglich das LRA Freising - SG 41 zu informieren.

11. Sämtliche von der an das Plangebiet angrenzenden Filialkirche Aich-St.-Georg und dem Friedhof ausgehenden Geruchsemmissionen sind zu dulden.

D Energie und Nachhaltigkeit

Die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Siedlung soll im Hinblick auf Energieeinwirkung, Energieverbrauch und nachhaltige Ressourcennutzung ein positives und vorbildhaftes Beispiel für zukünftige Siedlungsmodelle sein und einen positiven Beitrag zur Energiewende liefern. Daher werden zusätzlich folgende Festsetzungen erlassen:

1.0 Wärmeversorgung

1.1 Dachflächen müssen für eine Nutzung von Elementen zur Solarthermiegewinnung ausgebildet werden. Daher sind Dachaufbauten, Dachdurchdringungen (z.B. Entlüftungen) und ähnliche Aufbauten auf ein Minimum zu beschränken und möglichst auf nicht solar nutzbare Dachflächen (z.B. Nordseiten) zu verlegen.

1.2 Für die Wärmegewinnung müssen regenerative Energieträger zum Einsatz kommen. In Frage kommen hierfür u.a.: Wärmepumpen und Solarthermie.

2.0 Stromversorgung

2.1 Dachflächen müssen für eine Nutzung von Elementen zur Solarstromgewinnung ausgebildet werden. Daher sind Dachaufbauten, Dachdurchdringungen (z.B. Entlüftungen) und ähnliche Aufbauten auf ein Minimum zu beschränken und möglichst auf nicht solar nutzbare Dachflächen (z.B. Nordseiten) zu verlegen.

3.0 Ausführung der Gebäude

3.1 Zum Baubeginn muss nachgewiesen werden, dass das Bauvorhaben der aktuellen GEG-Bestimmungen in Bezug auf Jahres-Primärenergiebedarf und Transmissionswärmeverluste einhält.

3.2 Bei der Errichtung der Gebäude soll auf einen ressourcenschonenden und nachhaltigen Einsatz von Baustoffen geachtet werden.

E Grünordnung

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 Baumschieben werden 4,00 m² in Belagsflächen und 8,00 m² zwischen Stellplätzen festgesetzt. Nach Möglichkeit sind die Baumschieben 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

Bei zu pflanzenden Bäumen sind die festgesetzten Qualitäten zu verwenden. Wo erforderlich, ist ein stabiler Anfahrschutz vorzusehen.

Bäume 1. Ordnung:
Hochstämme oder mehrstämmige 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 Die zu pflanzenden standortgerechten Gehölze sollen nach Möglichkeit heimische Arten sein. Für raumbildende, ortsbildprägende Pflanzungen werden folgende Arten im Straßenraum festgesetzt:

PY Wildbirne, Pyrus Calleryana
Ht, 3xv, mB, StU 20-25
OC Hopfenbuche, Ostrya carpinifolia
Ht, 3xv, mB, StU 20-25
TC Silberlinde, Tilia tomentosa
Ht, 3xv, mB, StU 20-25

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

2.1 Private Freiflächen sind zu mind. 60 % zu begrünen (einzusäen und / oder zu bepflanzen). Pro angefangene 400 m2 Grundstücksfläche ist ein Baum 2. / 3. Ordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen. Als Abschirmung und Hintergrundpflanzung 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 unzulässig:
- Einfassungshecken aus: Fichte, Thuja, Scheinzypresse
- Nadelgehölze, sowie sie eine Höhe von mehr als 1,50 m erreichen
- Trauerformen

2.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind mit den Gehölzen gem. Pflanzliste nach 6.4.1 und 6.4.3 gem. Pflanzanstalg zu bepflanzen und mit standortgerechtem Saatgut mit erhöhtem Kräuteranteil anzusäen. Die Flächen sind extensiv zu pflegen (Mahd 1-2 x jährlich), die bestehenden Bäume sind zu erhalten und artgerecht zu unterhalten. Baumpflanzungen sind mit biotopgerechten heimischen Arten 1. 2. und 3. Ordnung auszuführen.

3.0 Öffentliche Grünflächen

3.1 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

4.1 Für Grünflächen wird der Fertigstellungstermin auf spätestens zwei Jahre nach Bezugsfertigkeit der Gebäude festgesetzt.

5.0 Baumbestand

5.1 Es ist kein schützenswerter Baumbestand auf den Bauflächen vorhanden.

6.0 Hinweise zur Grünordnung

6.1 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, 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 den Wiederbau im Bereich des Privatgartens durch Auftringung einer max. 40 cm dicken Schicht einen weitgehenden Massenausgleich durch Wiedereinbau eines Teiles der Aushubmassen, wobei die Festsetzungen und die Anpassung an das Urgelände zu beachten sind.

6.2 Bezüglich den Grenzabstanden von Pflanzen wird auf Art. 47 bis 50 AGBGB hingewiesen.

6.3 Gefährdung
Die Bekanntmachungen über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen sind zu beachten (LUMBL Nr. 7/8 vom 21.06.1976).

6.4 Vorschläge zur Pflanzenauswahl
Die planerische Vorgabe einer gesamtheitlichen ökologischen Standortwahl 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 insbes