

## FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### A) BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

#### 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

1.1 Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB  
Mit der Zweckbestimmung des Vorhabens für:  
**„Bildungsrichtungen“ (Grundschule)**

Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen für folgende Nutzungen:  
— Schülgelände,  
— Turnhallen,  
— Schulsportanlagen im Außenbereich,  
— Fahrradstellplätze,  
— Parkflächen mit Zufahrten,  
— Schulgärten,  
— Pausenhof,  
— sonstige Nebenanlagen.

#### 1.2 Öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

##### Flächen für Freibad

Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen für folgende Nutzungen:  
— Gebäude mit Umkleiden und Bewirtung,  
— Schwimmböden mit Liegewiese,  
— Spielplatz,  
— Parkflächen mit Zufahrten,  
— sonstige Nebenanlagen.

#### 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

##### Zulässige Grund-/ Geschossfläche

Nutzung	Grundfläche (GR) § 19 BauNVO	Geschossfläche (GF) § 20 BauNVO
Grundschule	2.800 m²	4.000 m²
Freibad	2.350 m²	2.350 m²

#### 2.2 Höhe baulicher Anlagen

##### 2.2.1 Wandhöhe

Gebäude in der Grundschule: max. 8,00 m  
Gebäude im Freibad: max. 4,00 m  
sonstige Nebenanlagen: max. 3,00 m

##### Definition:

Die Wandhöhe ist zu messen ab FFOK-Erdgeschoss bzw. FFOK-Untergeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

#### 2.3 Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Der Bezugspunkt zur Definition der untersten Geschossene (FFOK-Erdgeschoss bzw. FFOK-Untergeschoss) ist gemäß Planzeichen auf das Niveau der zugehörigen Erschließungsstraße zu legen. Eine Höhendifferenz von max. 0,5 m ist zulässig.

#### 3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Im gesamten Gebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

#### 4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Gebäude und sonstige bauliche Anlagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Auf die Festsetzungen durch Planzeichen zu Baugrenzen wird Bezug genommen.

#### 4.1 Private Verkehrsflächen

##### 4.1.1 Zufahrten

Die verkehrliche Erschließung hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Ein- und Ausfahrten zu erfolgen.

##### 4.1.2 Stellplätze

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich auf den im Bebauungsplan zugewiesenen Baulflächen anzuordnen. Es gilt die Stellplatzsatzung gemäß der BayBO.

#### 4.2 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereiches bemessen sich ausschließlich gemäß Art. 6 BayBO.

Hinweis: Der Mindestabstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze ist einzuhalten

#### 5 FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Eine detaillierte Firstrichtung wird nicht festgesetzt. Diese hat jedoch grundlegend parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen.

#### 6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)

##### 6.1 Gestaltung baulicher Anlagen

##### 6.1.1 Gebäude sowie sonstige Nebenanlagen

Dachform: Satteldach (SD) / Pultdach (PD) / Flachdach (FD);  
Dachneigung: bei SD: max. 35°  
bei PD: max. 10°  
Dachdeckung: bei SD: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun;  
bei PD/ FD Metalldeckung in Titanzink/ Edelstahl sowie Gründach;  
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;  
Organg und Traufe max. 1,50 m,  
bei überdachten Eingangsbereichen oder Terrassen bis max. 3,00 m, unzulässig;  
Dachaufbauten: unzulässig;  
zulässig nur für technische Anlagen (Lüftung, Klima etc.).

## FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

#### 6.2 Einfriedungen

Art und Ausführung: Metallzaun/ Maschendrahtzaun sowie lebende Zäune;  
Höhe der Einfriedung: max. 2,00 m über fertigem Gelände,  
Ein Mindestabstand von 0,15 m zum Gelände ist einzuhalten  
unzulässig.  
Sockel:

#### 6.3 Gestaltung des Geländes

**Abgrabungen/Aufschüttungen:**  
Im gesamten Gebiet sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 2,50 m zulässig.  
**Stützmauern:**  
Art und Ausführung: Steingitterkörbe (Gabionen)/ Natursteinmauern.  
Höhe: max. 2,00 m ab fertigem Gelände.  
Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.  
Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen am Geländetrans sind unzulässig.

**Hinweis:**  
Die Geländeänderungen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen.  
Gemäß § 37 WHG sind Abgrabungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderungen bezüglich weit abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tieferliegenden Grundstücks erfolgen.  
Im Bannraum sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die FFOK-Erdgeschoss bzw. FFOK-Untergeschoss.

#### 7 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)

Auf den Grundstücksflächen sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferanlagen zur Sammlung und zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in Form von Mulden, Zisternen oder Rigolen bereitzustellen (dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung).  
Ein Nachweis der Dimensionierung hat auf Ebene der nachgeordneten Verfahren über einen Entwässerungsplan zu erfolgen.  
Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamfläche von 50 m² überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich. Bei beschichteten Metallflächen 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 vorzulegen.

## B) GRÜNORDNUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

#### 8 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszuweisen. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Fußwege, Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.

#### 9 VERKEHRSFÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFahrTEN UND ZUGänge

Untergeschosse bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind, mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassererfahrende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilweiseverfestigten Belägen zu befestigen.  
Auf eine geringstmögliche Befestigung ist zu achten.  
Diese 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 wasserundurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen ist.  
Die KFZ-Stellplätze, KFZ-Stauraume und Grundstückszufahrten sind als befestigte Flächen mit Verfestigungsbeschränkung auszuführen, wobei der Durchlässigkeitsgrad der Belagsdecke der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens anzupassen ist. Vorgehen sind Porenpflaster, Rasenrasenpflaster, Sanddunenpflaster und vergleichbare Beläge.

#### 10 PFLANZMASSNAHMEN

Die im Lageplan des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan angegebenen Baum-/ Strauchpflanzungen stellen eine Mindestanzahl an Pflanzungen dar. Die Anzahl und Lage der Baum-/ Strauchpflanzungen sind, bis auf die Baumpflanzungen entlang der Friedrichstraße, variabel, wobei das planerische Konzept im Grundsatz einzuhalten ist. Spätestens in der Planperiode nach Fertigstellung der Bauarbeiten sind die Grünflächen entsprechend den Festsetzungen zu begrünen und zu bepflanzen. Im Bereich der Verkehrsflächen ist auf das Straßenraumpflanz zu achten.

**10.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**  
**Ein- und durchdringende Baum-/ Strauchpflanzung**  
Zur Ein- und Durchdringung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind entlang der Grenze des Geltungsbereiches, insbesondere im Bereich des Freibads, Bäume und Sträucher gemäß den Artenliste 13.1 und 13.2 in den darin festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen, wobei vorwiegend standortgerechte Laubgehölze in Kombination mit Ziersträuchern zu verwenden sind. Bei den Strauch- oder Baum-/ Strauchpflanzungen als Abschirmung des Freibades zum Parkplatz der Grundschule soll der Anteil heimischer Gehölze mindestens 60 % betragen, ansonsten, im Übergangsbereich zur freien Landschaft, 100 %.  
**Einzelgehölze Liegewiese**  
Zur Beschattung der Liegewiese des Freibads sind heimische Laubbäume entsprechend der Artenliste 13.1 oder 13.2 in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen. Die Gehölze sind bereits schematisch im Plan dargestellt.

#### 11 PFLEGE DER GEHÖLZPFLANZUNGEN

Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Planperiode zu pflanzen und arttypisch zu entwickeln sind.

#### 12 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-IP4 sowie der ZTV-Baumpflege sind zu beachten.

## FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

#### 13 ARTENLISTEN

Es ist auf die Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial zu achten. Die Verwendung von Nadelgehölzen und Scheinzypressen ist nicht zulässig.  
Mit \* gekennzeichnete Straucharten sind Ziergehölze.

#### 13.1 Gehölze 1. Ordnung

Einzelgehölz: H: 3 v. v., mDB, 16-18 (Straßenraumpflanz, falls erforderlich)  
Qualität: vHEI, 250-300 (flächige Pflanzungen)  
Acer platanoides Spitz-Ahorn  
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn  
Quercus robur Stiel-Eiche  
Tilia cordata Winter-Linde  
und andere heimische, standortgerechte Arten.

#### 13.2 Gehölze 2. und 3. Ordnung

Einzelgehölz: H: 3 v. v., mDB, 14-16 (Straßenraumpflanz, falls erforderlich)  
Qualität: vHEI, 200-250 (flächige Pflanzungen)  
Qualität: H, 8-10 (Obstgehölz)  
Acer campestre Feld-Ahorn  
Cornus betulus Hainbuche  
Morus nigra Holz-Äpfel  
Sorbus aucuparia Mehlbeere  
sowie Obst- und Nussgehölze standorttypischer Regionalorten und andere heimische, standortgerechte Arten.

#### 13.3 Sträucher

Qualität: Str. mind. 4 Tr., 60-100  
Gewöhnliche Felsenbirne \*  
Amanchier ovalis Kornelkirsche \*  
Cornus mas Roter Hartriegel  
Cornus sanguinea subsp. sanguinea Haselnuss  
Cornus avellana Zweiflügeliger Weibdorn  
Crataegus laevigata Maiblumenstrauch \*  
Deutzia in Arten Sal-Weide  
Salko caprea Gemeiner Flieder \*  
Syringa vulgaris Weigelie \*  
und andere heimische, standortgerechte Arten.

#### 14 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt im weiteren Verfahrensverlauf.

## C) SCHALLSCHUTZ

Zur Untersuchung des Belangs Schallschallschutz wurde durch das Büro BL Consult Planung GmbH, 85235 Paternhausen, die schalltechnische Begutachtung Z3-010-02 vom 06.06.2024 erstellt. Die Schallschallschutzuntersuchung ist unter Anlage 2 einsehbar und voluminologisch Bestandteil der Verfahrensunterlagen.

#### 15 HÖCHSTZULÄSSIGE SCHALLLEISTUNGSPEGEL

Der höchstzulässige Schallschallschutzpegel haustechnischer Anlagen der Grundschule, wenn diese an der Südostfassade installiert sind und auch nachts betrieben werden, beträgt LWA = 71 dB(A). Abweichungen sind möglich, siehe Begründung unter Anlage 2.

## HINWEISE DURCH TEXT

#### 3 BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Bodenversiegelung ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Gemäß § 4 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetz sowie §§ 1, 2, 20 BauGB sind bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen die Grundzüge des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden zu beachten. Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zur Kulturlandwirtschaft verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuhoben und in Mieten (maximal 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Die Oberbodenschichten sind bei der Lagerung von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrden Pflanzen (z. B. Luzerne, Waldstauden-Setge, Lupine) als Gründüngung anzusetzen, eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.

#### 4 DENKMALSCHUTZ

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Freising bzw. 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 freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG wird verwiesen.

#### 5 NACHBARSCHAFTSRECHT / GRENZABSTÄNDE

Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des ABGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:  
— 0,50 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.

#### 6 FÜHRUNG UND SCHUTZ VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen sollte aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen im Einvernehmen mit den Leistungsträgern unterirdisch erfolgen. Bei Anpflanzung von Bäumen und Großsträuchern ist zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Mindestabstand von 1,50 m ausreichend.

#### 7 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.

#### 8 LEUCHTMITTEL

Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (LED, natrubedampft) wird angeregt.

#### 9 REGENERATIVE ENERGIEGENUTZUNG

Im Planungsgebiet sollen Anforderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz sowie der Energieersparnis besondere Berücksichtigung finden. In der Planung werden daher inhaltlich diese Zielsetzungen getroffen durch die Berücksichtigung von ausreichend dimensionierten Abständen zwischen den Baukörpern (Verschattung) und der Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmegewinnung bei der Grundorientierung einschränken. Grundsätzlich wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenergie für Heizung, Warmwasserbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

#### 10 GRUNDWASSERSCHUTZ

Genaue Angaben zum Höchstgrundwasserstand (HGW) als Planungsgrundlage für Baumaßnahmen müssen durch ein Gutachten eines fachkundigen Ingenieurbüros ermittelt werden. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss. Insbesondere hat der Bauherr zu überprüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Keller-, Tiefgaragen etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden. Für das Bauen im Grundwasser-schwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt Freising eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Sollte der Umgang mit wassergeführten Stoffen geplant sein, so ist die Anlagenverordnung - Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassererfahrenden Stoffen und über Fachbetriebe (VAWS) zu beachten und die Fachkundige Stelle Wasserwirtschaft des Landratsamtes Freising zu beteiligen. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG sind zu beachten.

#### 11 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1996-100 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. Für eine schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreilegungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TREGNW) zu beachten.  
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 Geländeveau und die wasserdichte Ausführung des Kellergeschosses (das bedeutet auch, dass alle Öffnungen sowie Leitungen- und Rohrdurchführungen wasserdicht und anderweitig geschützt sein müssen). Detaillierte Empfehlungen zum Objektschutz und baulichen Vorsorge enthält die Hochwasserschutzfibel des Bundesumweltministeriums (www.bmbund.de; Suchbegriff „Hochwasserschutzfibel“).

## HINWEISE DURCH TEXT

#### 12 IMMISSIONEN DURCH DIE LANDWIRTSCHAFT

Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen die Anlieger mit zeitweise bedingten Geruchsmissionen (Gülle, Mist, Pflanzenschutzmittel), Staubmissionen (Gründeschen, Schotter, Trockenheit) und Lärmmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) rechnen. Die landwirtschaftlichen Arbeiten fallen unter Umständen auch an Sonn- und Feiertagen an. Die Bauwerber sind entsprechend darauf hinzuweisen.

#### 13 ARTENSCHUTZ

Bodenzwischenlagerungen außerhalb des Bebauungsplangebietes sind zu vermeiden.

#### 14 DIN NORMEN

Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen Bezug nehmen, sind bei der Gemeinde zugänglich.

#### 15 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan umfasst die vermessenen Grundstücksflächen der Flurnummern 246, 247 TF (Teilfläche), 245 TF der Gemarkung Gammelsdorf mit einer Fläche von 9.844 m².

#### 16 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

## VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Schul- und Freizeitgelände (Nr. 109)“ erfolgt gemäß §10 BauGB und wird im Regelverfahren durchgeführt.

1 Aufstellungsbeschluss  
Die Gemeinde Gammelsdorf hat in der Sitzung vom 20.03.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 110 „Schul- und Freizeitgelände“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.

2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden  
Die Gemeinde Gammelsdorf hat die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Unterrichtung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ durchgeführt.

3 Öffentliche Auslegung  
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 110 „Schul- und Freizeitgelände“ in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.

4 Satzungsbeschluss  
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 110 „Schul- und Freizeitgelände“ wurde mit Beschluss vom \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Gemeinde Gammelsdorf, den \_\_\_\_\_  
1. Bürgermeisterin  
Rainunda Menzel

5 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Gemeinde Gammelsdorf, den \_\_\_\_\_  
1. Bürgermeisterin  
Rainunda Menzel

6 Inkrafttreten  
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 110 „Schul- und Freizeitgelände“ wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 110 „Schul- und Freizeitgelände“ tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 4 Abs. 3/4, 214 u. 215 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Gammelsdorf, den \_\_\_\_\_  
1. Bürgermeisterin  
Rainunda Menzel

## B E B A U U N G S P L A N MIT GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 110 SCHUL- UND FREIZEITGELÄNDE

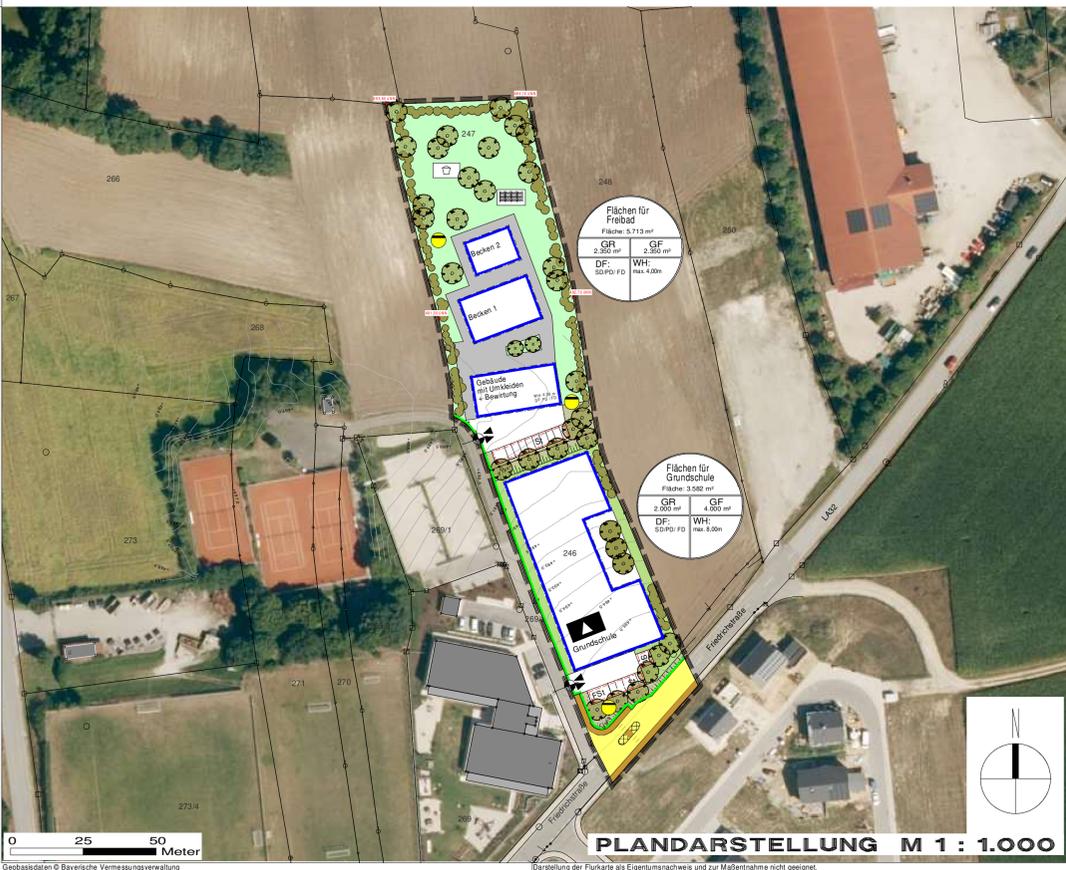
GEMEINDE LANDKREIS FREISING  
REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN

**Präambel:**  
Die Gemeinde Gammelsdorf erlässt gemäß § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 586, BayRS 2132-1-1) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), der BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1986 (GVBl. S. 795, BayRS 2020-1-1) zuletzt geändert durch § 2, 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.05.2021 (BGBl. I 1802) diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 110 „Schul- und Freizeitgelände“ als S a t z u n g.

**§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich**  
Als räumlicher Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan i. d. F. vom \_\_\_\_\_ einschließlich Festsetzungen durch Text und Planzeichen.  
**§ 2 - Bestandteil der Satzung**  
Als Bestandteil dieser Satzung gelten der ausgearbeitete Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie die Festsetzungen durch Text und Planzeichen.  
**§ 3 - Inkrafttreten**  
Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Planung	K o m p l a n Ingenieurbüro für kommunale Planungen Leukstraße 3 84028 Landshut Fon 0871 974087-0 Fax 0871 974087-29 E-Mail info@komplan-landshut.de Dipl. Ing. (FH) D. Maroski Sachverständigen F. Bauer	
Planungsträger	VG Mauern Gemeinde Gammelsdorf Schloßplatz 1 85419 Mauern	
Maßstab	Plandarstellung M 1:1.000	
Stand	20.03.2024 – Vorentwurf	

Beerbeitung	Mär. 2024	AW
Geländort		
Achsen		
§§ 3 und 4		
Abs. 1		
BauGB		
§§ 3 und 4		
Abs. 1		
BauGB		
Projekt Nr. 24-1594_BBP		



## FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

☐ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan

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

▲ Flächen für Grundschule (s. Ziffer 1.1)

▨ Flächen für Freibad (s. Ziffer 1.1)

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

□ Baugrenze: Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

□ Baufläche für öffentliche Parkflächen/ Stellplätze / Nebenanlagen