

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 Private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Flächen für Sportanlagen

Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen für folgende Nutzungen:

- Rasenspielfelder mit Fluchtanlage und Ballfangzaun,
- Tennisplätze,
- Vereinshaus mit Sportgaststätte/ Kiosk,
- Spielplatz,
- Parkflächen mit Zufahrten,
- sonstige Nebenanlagen.

1.2 Private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Flächen für Freizeid

Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen für folgende Nutzungen:

- Gebäude mit Umkleiden und Bewirtung,
- Schwimmbecken mit Liegewiese,
- Spielplatz,
- Parkflächen mit Zufahrten,
- sonstige Nebenanlagen.

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

2.1 Zulässige Grund-/ Geschossfläche

Nutzung	Grundfläche (GR) § 17 I, V, m, § 19 BauNVO	Geschossfläche (GF) § 17 I, V, m, § 20 BauNVO
Sportanlage	max. 17.000 m²	max. 17.000 m²
Freizeit	max. 1.600 m²	max. 1.600 m²

2.2 Höhe baulicher Anlagen

2.2.1 Wandhöhe

Gebäude im Spongeldäe:	- Vereinshaus	max. 6,50 m
	- Tennisheim	max. 4,00 m
Gebäude im Freizeit:		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 Geschossebene (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 GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 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 darf ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Ein- und Ausfahrten zu erfolgen.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

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 Abstandflächen

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

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

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

6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)

6.1 Gebäude sowie sonstige Nebenanlagen

- Dachform: Satteldach (SD)/ Pultdach (PD)/ Flachdach (FD);
Dachneigung: bei SD: max. 35°
bei PD: max. 10°
bei SD: Ziegeln oder Betondecksteine, rot-/braun;
Dachdeckung: bei PD/ FD Metalldeckung in Titan/ink/ Edelstahl sowie Gründach.
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;
Dachüberstand: Organg und Traufe max. 1,50 m,
bei überdachten Balkonen/ Terrassen max. 2,50 m.
Dachaufbauten: unzulässig.

6.2 Einfriedungen

Art und Ausführung: Metallzaun/ Maschendrahtzaun sowie lebende Zäune;
Höhe der Einfriedung: max. 2,00 m über fertigem Gelände,
Ballfangzäune sind bis zu einer Höhe von max. 8,0 m über fertigem Gelände zulässig.
Sockel: unzulässig.

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 Gebietsrand sind unzulässig.

Hinweis:

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 eines tieferliegenden Grundstücks erfolgen. Im Bauvertrag 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 privaten 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 Gesamtfläche von 50 m² überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich. Bei beschichteten Metallflächen ist mindestens die Korrosionsschutzklasse II nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer 10 Jahre) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

B) GRÜNORDNUNGSPLAN

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

8 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

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

9 VERKEHRSLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFahrTEN UND ZUGänge

Untergeordnet bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind, mit Ausnahme aller Bereiche, wo grondwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilweisegepflagten 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 den nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserundurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen ist. Die KFZ-Stellplätze, KFZ-Stauraum und Grundstückszufahrten sind als befestigte Flächen mit Versiegelungsbeschränkung auszuführen, wobei der Durchlässigkeitsgrad der Belagsdecke der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens anzupassen ist. Vorgesehen sind Porenpflaster, Rasenfugenpflaster, Sandfugenpflaster 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 ist die Grünflächen entsprechend den Festsetzungen zu begrünen und zu bepflanzen. Im Bereich der Verkehrsflächen ist auf das Straßenraumprofil zu achten.

10.1

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 Artenlisten 13.1 und 13.2 in den dann festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen, wobei vorwiegend standortgerechte Laubgehölze in Kombination mit Nadelsträuchern zu verwenden sind. Bei den Strauch- oder Baum-/ Strauchpflanzungen als Abschirmung des Freibads zum Parkplatz der Kindertagesstätte entlang der Friedrichstraße 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.

Einzelgehölze entlang der Friedrichstraße

Zur Begrünung des Straßenraumes sind heimische Laubbäume gemäß der Artenliste 13.1 in der festgesetzten Mindestqualität zu pflanzen.

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 erhaltenen 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-Baumpflanze sind zu beachten.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan

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

Flächen für Sportanlagen (s. Ziffer 1.1)

Flächen für Freizeit (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

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Private Verkehrsflächen als Grundstückszufahrt nicht eingezäunt; zur Erschließung der Sportanlage und des Freibads

Fußwege

Einfahrt/ Ausfahrt

Flächen für Abwasserbeseitigung (Ausführung in offener Bauweise)

Rückhalte- und Versickerungsmulde (Ausführung in offener Bauweise)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünfläche – Extensivgrünland

Eingrünung des Sportareals

Private Grünfläche – Rasen

Gliederung des Sportareals

Private Grünfläche – Rasen

Liegewiese des Freibads

Private Grünfläche – Extensivgrünland

Straßenbegleitgrün

Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

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

Einzelgehölz – bestehend

Einzelgehölz – geplant

Hecke – bestehend

Gehölzgruppe (Baum-/ Strauchpflanzung) – bestehend

Gehölzgruppe (Baum-/ Strauchpflanzung) – geplant

Sonstige Planzeichen

NG Nebengebäude

St Stellplatz

Kinderspielfeld

Fluchtanlage/ Masten

Bezugspunkt Höhenlage baulicher Anlagen (s. Ziffer 2.3.)

Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage ist jeweils an der Grundstücksgrenze mittig innerhalb der privaten Verkehrsflächen zu wählen.

Nutzungsschablone

1. Art der baulichen Nutzung sowie Flächenangabe in m²

2. Grundfläche (GR)

3. Geschossfläche (GF)

4. Dachform (DF)

5. Wandhöhe (WH)

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 x v., mDB, 16-18 (Straßenraumprofil, 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 x v., mDB, 14-16 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)
Qualität: vHEI, 200-250 (flächige Pflanzungen)
Qualität: H. 8-10 (Obstgehölz)
Acer campestre Feld-Ahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Malus sylvestris Holz-Äpfel
Sorbus aucuparia Mehlebeere
sowie Obst- und Nussgehölze standorttypischer Regionalorten und andere heimische, standortgerechte Arten.

13.3 Sträucher

Qualität: Str., mind. 4 Tr., 60-100
Ameletanther ovalis Gewöhnliche Felsenbirne *
Cornus mas Kornelkirsche *
Cornus sanguinea subsp. sanguinea Roter Hartnagel
Corylus avellana Haselnuss
Crataegus laevigata Zweigfingiger Weißdorn
Deutzia in Arten Maiblumenstrauch *
Salix caprea Sal-Weide
Syringa vulgaris Gemeiner Flieder *
Wegelia in Arten Weigelia *
und andere heimische, standortgerechte Arten.

14 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb des Geltungsbereiches auf den Fl.-Nm 542 und 545 – beide Gemarkung Gammelsdorf – bereitgestellt. Gemäß Eingriffsermittlung, Festlegung der Eingriffsschwere und des Beeinträchtigungsfaktors, ergibt sich ein erforderlicher Ausgleichsbedarf von 4.203 Wertpunkten, was im vorliegenden Fall einem Flächenbedarf von 1.721 m² entspricht. Auf die Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wird im Detail verwiesen.



HINWEISE DURCH TEXT

1 PLANGRUNDLAGE

Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) der Bayerischen Vermessungsverwaltung wurde von der Gemeinde Gammelsdorf zur Verfügung gestellt. Die Planzeichnung ist zur Planzeichnung nur bedingt und als Eigentumsnachweis nicht geeignet, da keine Gewähr für Maßhaltigkeit und Richtigkeit gegeben ist.

2 BAUGRUND

Zur endgültigen Klärung der Untergrundverhältnisse hinsichtlich Gründung der Gebäude und Erschließungsanlagen sowie der Versickerungsverhältnisse, wird den Bauherren die Erstellung von Boden- und Baugrundgutachten empfohlen. Anmerkung: Die Gemeinde Gammelsdorf hat eine Baugrunderkundung durch die Büro für Baugrunderkundung GmbH durchführen lassen und hat ein Geotechnisches Gutachten zur Baugrund und Gründung, Ebersberg, Stand 03.12.2021 vorliegen.

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

Bodenversiegelung ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Gemäß § 4 Abs. 1 Bundesbodengesetz sowie §§ 1, 20 BauGB sind bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen die Grundsätze 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 zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (maximal 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Die Oberbodenlager sind bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit tierwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Waldstauden-Segge, Lupine) als Gründung anzuzubauen, 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 Ablauf 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 AGBG Art. 47 bis 50 zu beachten und so 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.

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Flurnummer (Beispiel)

Flurstücksgrenze mit Grenzstein

Bebauung – bestehend

Böschung

Höhenschichtlinie in 0,5 Metern – Gelände bestehend (Beispiel)

Datenquelle: Nachrichtliche Übernahme, Bestandsvermessung durch Astro Vermessungs GmbH

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr.108 „Sportareal Gammelsdorf“ erfolgt gemäß §10 BauGB und wird im Regelverfahren durchgeführt.

1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Gammelsdorf hat in der Sitzung vom 15.03.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr.108 „Sportareal Gammelsdorf“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.03.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die Gemeinde Gammelsdorf hat die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und die Unterrichtung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 04.04.2022 bis 09.05.2022 durchgeführt.

3 Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr.108 „Sportareal Gammelsdorf“ in der Fassung vom 21.06.2022 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.07.2022 bis 22.08.2022 öffentlich ausgelegt.

4 Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr.108 „Sportareal Gammelsdorf“ wurde mit Beschluss vom 18.10.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO in der Fassung vom 18.10.2022 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Gammelsdorf, den
1. Bürgermeisterin
Raimunda Menzel

5 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Gemeinde Gammelsdorf, den
1. Bürgermeisterin
Raimunda Menzel

6 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr.108 „Sportareal Gammelsdorf“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr.108 „Sportareal Gammelsdorf“ tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3/4, 214 u. 215 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Gammelsdorf, den
1. Bürgermeisterin
Raimunda Menzel

HINWEISE DURCH TEXT

6 FÜHRUNG UND SCHUTZ VON VER- UND VERSORGUNGSLEITUNGEN

Die Unterbrechung 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 Versorgungsleitungen 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 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.

8 LEUCHTMITTEL

Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (LED, natriumbedampft) wird angeraten.

9 REGENERATIVE ENERGIEGENUTZUNG

Im Planungsgebiet sollen Anforderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz sowie der Energieeinsparung 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 Wärmeenergie bei der Grundrissorientierung einschränken. Grundsätzlich wird zudem die Gewinnung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlungsenergie für Heizung, Warmwassererwärmung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

10 GRUNDWASSERSCHUTZ

Genaue Angaben zum Höchstten Grundwasserstand (HGW) als Planungsgrundlage für Bau-maßnahmen müssen durch ein Gutachten eines fachkundigen Ingenieurs erstellt 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-räume, 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 wasser-gefährdenden Stoffen geplant sein, so ist die Anlagenverordnung - Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (VAWS) zu beachten und die Fachkundige Stelle Wasserwirtschaft des Landratsamts Freising zu beteiligen. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungs-funktion nach Art. 70 BayWG sind zu beachten. Anmerkung: Die Gemeinde Gammelsdorf hat eine Baugrunderkundung durch die Büro für Baugrunderkundung GmbH durchführen lassen und hat ein Geotechnisches Gutachten zur Baugrund und Gründung, Ebersberg, Stand 03.12.2021 vorliegen.

11 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 darauf 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 schadhafte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreilegungsverordnung (NW/Freiv) maßgebend. Weiterhin sind die "Technischen Regeln zum schadhaflosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TREGW) 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 Geländeebene und die wasserdichte Ausführung des Kellergeschosses (das bedeutet auch, dass alle Öffnungen sowie Leitungen- und Rohrdurchführungen wasserdicht oder anderweitig geschützt