# 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:
**„Bildungseinrichtungen" (Grundschule)**
Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen für folgende Nutzungen:
— Schulgebäude,
— Turnhallen,
— Schulsportanlagen im Außenbereich,
— Fahrradstellplätze,
— Parkflächen mit Zufahrten,
— Schulgarten,
— 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,
— 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) § 19 BauNVO | Geschossfläche (GF) § 20 BauNVO |
|---|---|---|
| Grundschule | 2.000 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 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 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 Bauflächen 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°<br>bei PD: max. 10° |
| Dachdeckung: | bei SD: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun;<br>bei PD/ FD Metalldeckung in Titanzink/ Edelstahl/ sowie Gründach.<br>Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig; |
| Dachüberstand: | Ortgang und Traufe max. 1,50 m,<br>bei überdachten Eingangsbereichen oder Terrassen bis max. 3,00 m. |
| Dachaufbauten: | unzulässig,<br>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,<br>Ein Mindestabstand von 0,15 m zum Gelände ist einzuhalten |
| 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 Bauantrag 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 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 vorzulegen.

## 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 VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN UND ZUGÄNGE
Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind, mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen. Auf eine geringst mögliche 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 wasserdurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen ist. Die KFZ-Stellplätze, KFZ-Stauräume 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 Pflanzperiode nach Fertigstellung der Bauarbeiten sind die Grünflächen entsprechend den Festsetzungen zu begrünen und zu bepflanzen. Im Bereich der Verkehrsflächen ist auf das Straßenraumprofil zu achten.

10.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
Ein- und durchgrünende Baum-/ Strauchpflanzung
Zur Ein- und Durchgrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind entlang der Grenze des Geltungsbereiches, insbesondere im Bereich des Freibads, Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten 13.2 und 13.3 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 der Grundschule zum Parkplatz des Freibades sowie der Eingrünung des Grundschulparkplatzes 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 Pflanzperiode 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-LP4 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. Gebietsfremde Arten oder Sorten dürfen an den Außengrenzen zur freien Landschaft nicht verwendet werden.
Mit * gekennzeichnete Straucharten sind Ziergehölze/ Gebietsfremde Arten oder Sorten (siehe oben).

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-Apfel |
| Sorbus aucuparia | Mehrbeere |

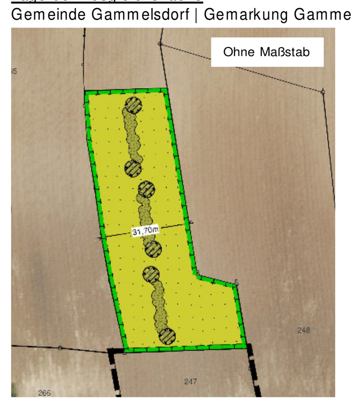
sowie Obst-/ und Nussgehölze standorttypischer Regionalsorten und andere heimische, standortgerechte Arten.

13.3 Sträucher
Qualität: Str, mind. 4 Tr., 60-100

| | |
|---|---|
| Amelanchier ovalis | Gewöhnliche Felsenbirne * |
| Cornus mas | Kornellkirsche * |
| Cornus sanguinea subsp. sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Crataegus laevigata | Zweigriffliger Weißdorn |
| Deutzia in Arten | Maiblumenstrauch * |
| Salix caprea | Sal-Weide |
| Syringa vulgaris | Gemeiner Flieder * |
| Weigela in Arten | Weigelie * |

und andere heimische, standortgerechte Arten.

14 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH
Die erforderliche Ausgleichsfläche wird außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan mit insgesamt 3.296 m² bereitgestellt. Dabei grenzt die Ausgleichsfläche unmittelbar nördlich an den Geltungsbereich an.
Lage der Ausgleichsfläche
Gemeinde Gammelsdorf | Gemarkung Gammelsdorf | Flurnummer 247 (Teilfläche).




EXTENSIV GENUTZES GRÜNLAND
Entwicklungsziel und Zielerreichung
Entwicklung eines mäßig extensiv genutzten, artenreichen Grünlandes [Biotoptyp *G212* nach BayKompV] durch Ansaat. Für die Erreichung des Entwicklungszieles werden 10 Jahre veranschlagt.
Herstellung und Pflegemaßnahmen Teilfläche 2
Bodenbearbeitung mit Grubber (o.ä.), anschließend Ansaat mit autochthonem Saatgut.
In den ersten drei Pflegejahren 3 schürige Mahd jährlich.
Ab dem vierten Pflegejahr ein- bis zweischürige Mahd, je nach Aufwuchsmenge
– erster Schnitt Mitte Juni (nach dem 15.06.),
– zweiter Schnitt ab September,
Alle drei Jahre einschürige Mahd im September.

MESOPHILE HECKE
Entwicklungsziel und Zielerreichung
Pflanzung eines mesophilen Gebüsches [Biotoptyp *B112* nach BayKompV]. Für die Erreichung des Entwicklungszieles werden 20 Jahre veranschlagt.
Herstellung und Pflegemaßnahmen
Verwendung von standortgerechten Arten. Es erfolgt ein Verhältnis von 10% Heistern (Gehölze 2. Ordnung) und 90% Sträuchern. Die Hecke ist dreireihig mit einem Pflanzabstand von 1,50 m x 1,50 m anzulegen. Auf einen fachgerechten Pflanzschnitt und die Anbringung eines Verbissschutzes (Rückbau nach 7 Jahren) ist zu achten.

EINZELGEHÖLZE BZW. PFLANZUNG OBSTGEHÖLZE
Entwicklungsziel und Zielerreichung
Pflanzung von Einzelbäumen mit einheimischen, standortgerechten Arten [Biotoptyp *B313* nach BayKompV]. Für die Erreichung des Entwicklungszieles werden 10 Jahre veranschlagt.
Herstellung und Pflegemaßnahmen
Verwendung von regionaltypischen Sorten. Es erfolgt ein Einsatz von Bäumen 2. Ordnung. Auf einen fachgerechten Pflanzschnitt und die Anbringung eines Verbissschutzes (Rückbau nach 7 Jahren) ist zu achten.

# FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

## C) SCHALLSCHUTZ

Zur Untersuchung des Belangs Schallimmissionsschutz wurde durch das Büro BL-Consult Piening GmbH, 85238 Petershausen, die schalltechnische Begutachtung 23-010-02 vom 06.06.2024 erstellt. Die Schalltechnische Untersuchung ist unter Anlage 2 einsehbar und vollumfänglich Bestandteil der Verfahrensunterlagen.

15 HÖCHSTZULÄSSIGE SCHALLLEISTUNGSPEGEL
Der höchstzulässige Schallleistungspegel 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

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

2 BAUGRUND
Zur endgültigen Klärung der Untergrundverhältnisse hinsichtlich Gründung der Gebäude und Erschließungsanlagen sowie der Versickerungsverhältnisse, wird die Erstellung von Boden- und Baugrundgutachten empfohlen.

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, 2020 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 tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Waldstauden-Segge, Lupine) als Gründüngung anzusäen, eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.

4 ALTLASTEN
Dem Landratsamt Freising - Sachgebiet 41 / Bodenschutz - liegen keine Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen vor.
Sollten wider Erwarten Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen im Zuge der Bauarbeiten festgestellt werden, ist mit der Bodenschutzbehörde des Landratsamts Freising das weitere Vorgehen unverzüglich abzuklären (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Es ist dann dafür Sorge zu tragen, dass bei belasteten Böden die Separierung, Untersuchung auf entsprechende Parameter nach den Bodenschutzgesetzen, sowie die ordnungsgemäße Entsorgung erfolgt.
Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bo-dens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gern. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

5 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.

6 NACHBARSCHAFTSRECHT / GRENZABSTÄNDE
Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBGB 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.

# HINWEISE DURCH TEXT

5 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.

6 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.

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

8 REGENERATIVE ENERGIENUTZUNG
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 Wärmegewinnung bei der Grundrissorientierung einschränken. Grundsätzlich wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenenergie für Heizung, Warmwasseraufbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

11 GRUNDWASSERSCHUTZ
Genaue Angaben zum Höchsten Grundwasserstand (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 Kellerräume, Tiefgaragen etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden. Für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt Freising eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Sollte der Umgang mit wassergefährdenden 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 Landratsamtes Freising zu beteiligen. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG sind zu beachten.

12 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG
Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 zu erfolgen.
Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und PKW-Stellflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten.
Für eine schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) 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 Geländeniveau) und die wasserdichte Ausführung des Kellergeschosses (das bedeutet auch, dass alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen wasserdicht oder anderweitig geschützt sein müssen). Detaillierte Empfehlungen zum Objektschutz und baulichen Vorsorge enthält die Hochwasserschutzfibel des Bundesumweltministeriums (www.bmub.bund.de; Suchbegriff „Hochwasserschutzfibel").

13 VERMEIDUNG VON VOGELSCHLAG AN GLASFASSADEN ODER FENSTER
Spiegelnde Fassaden und Fenster, sowie großflächige Glasflächen, z.B. Abschirmungswände, Lärmschutzwände oder gläserne Durchgänge, verursachen Vogelschlag. Zur Vermeidung kann strukturiertes, mattiertes oder bedrucktes Glas verwendet werden. Maßnahmen gegen Vogelschlag sollten spätestens in der Planungsphase und in der Ausschreibung berücksichtigt werden. Bei der Gestaltung des Außenraums ist zu beachten, dass Vögel die Spiegelung von Bäumen, Hecken und Himmel nicht als solche wahrnehmen können. Fassadenbegrünung eignet sich aus naturschutzfachlicher Sicht zur Gestaltung der Architektur und des Freiraumes, da keine Spiegelungen entstehen. Die Anbringung von Greifvogelsilhouetten ist nicht geeignet, Vogelschlag zu verhindern. In dem Zusammenhang mit Vogelschlag wurde eine Broschüre „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben" herausgegeben. Hierin wird auch das Vogelschlagrisiko an Glasflächen bewertet. Diese ist im Internet als pdf-Datei abrufbar. In der Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" finden sich geeignete Lösungen für vogelfreundliche Glasflächen.

14 ARTENSCHUTZ
Bodenzwischenlagerungen außerhalb des Bebauungsplangebietes sind zu vermeiden.

# HINWEISE DURCH TEXT

13 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 Geruchsimmissionen (Gülle, Mist, Pflanzenschutzmittel), Staubimmissionen (Ernte-Drusch, Trockenheit) und Lärmimmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) rechnen. Die landwirtschaftlichen Arbeiten fallen unter Umständen auch zur üblichen Ruhezeit (22:00 - 06:00 Uhr), am Wochenende, Sonn- und Feiertagen an. Sie sind im ortsüblichen Umfang zu dulden. Die Bauwerber sind entsprechend darauf hinzuweisen.

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 Nr.110 „Schul- und Freizeitgelände" 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 01.07.2024 bis 02.08.2024 durchgeführt.

3 Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 110 „Schul- und Freizeitgelände" in der Fassung vom __.__.____ wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 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.

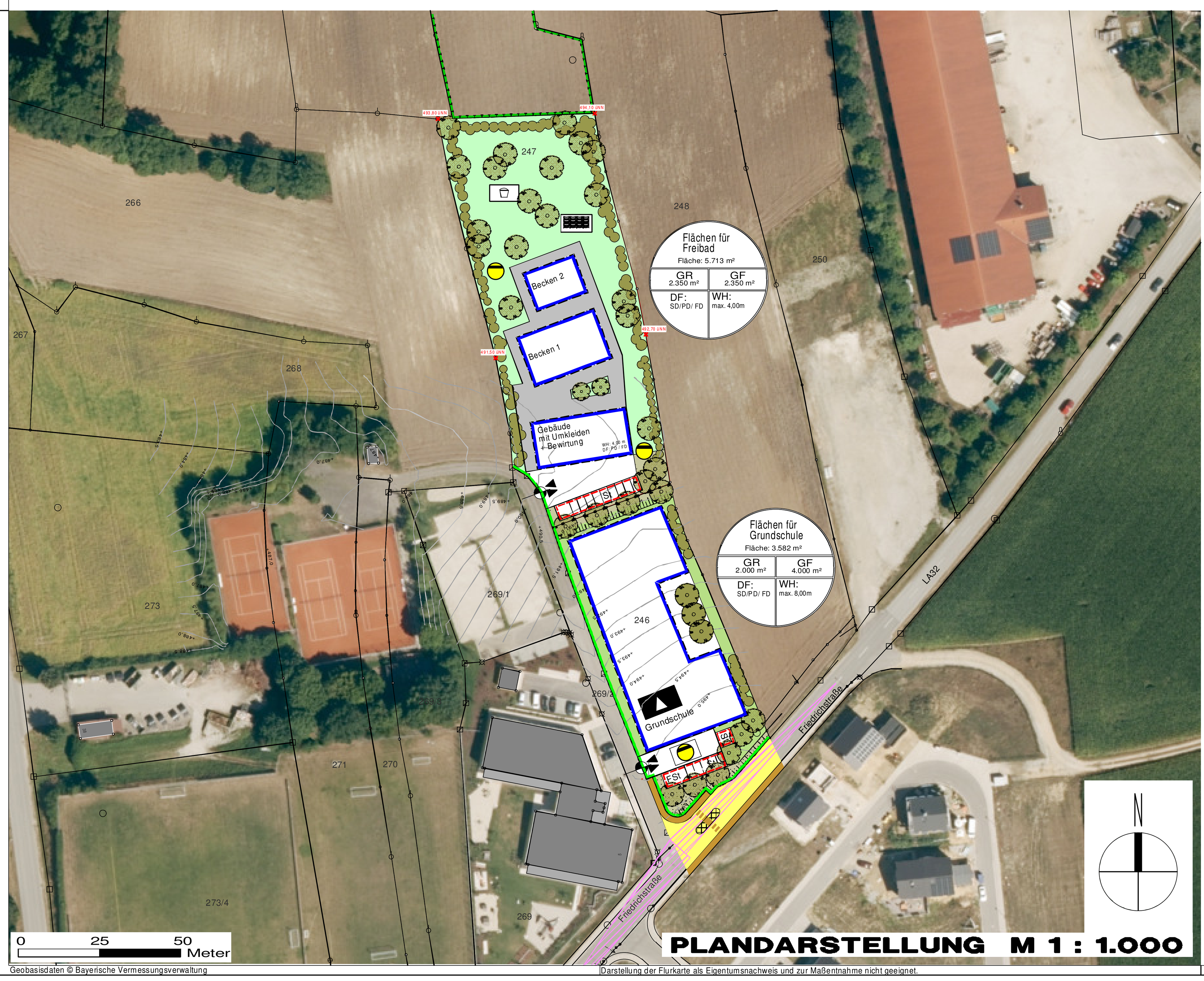
Gemeinde Gammelsdorf, den ………………….
1. Bürgermeisterin
Raimunda Menzel

5 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Gemeinde Gammelsdorf, den ………………….
1. Bürgermeisterin
Raimunda 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 §§ 44 Abs. 3/4, 214 u. 215 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Gammelsdorf, den ………………….
1. Bürgermeisterin
Raimunda Menzel




Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis und zur Maßentnahme nicht geeignet.

# 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

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

Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Kreisstraße LA32

Gehweg

Querungshilfe für Fußgänger / Radfahrer

Straßenbegrenzungslinie

Sichtfelder
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen keine neuen Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

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

Einfahrt/ Ausfahrt

Flächen für Abwasserbeseitigung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)

Rückhalte- und Versickerungsmulde
(Ausführung in offener Bauweise)

Speicherblockrigole

# FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

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

Nicht überbaubare Grundstücksflächen
– Extensivgrünland (Eingrünung des Schulgeländes)

Nicht überbaubare Grundstücksflächen
– Rasen (Liegewiese des Freibads)

Nicht überbaubare Grundstücksflächen
– Rasen (Eingrünung der Parkflächen)

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

Einzelgehölz – geplant

Gehölzgruppe (Baum-/ Strauchpflanzung) – geplant

Sonstige Planzeichen

St Stellplatz

FSt Fahrradstellplatz

Kinderspielplatz

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)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

# HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

586 Flurnummer (Beispiel)

Flurstücksgrenze mit Grenzstein

Grundstücksgrenze - geplant

Bebauung – bestehend

Böschung

+490,5 Höhenschichtlinie in 0,5 Metern – Gelände bestehend (Beispiel)
Datenquelle: Nachrichtliche Übernahme, Bestandsvermessung durch Astho Vermessungs GmbH

493,80 üNN Höhe über NN (Beispiel)
Datenquelle: Nachrichtliche Übernahme, BayernAtlas PLUS

Umgrenzung von Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

# BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

## NR. 110
## SCHUL- UND FREIZEITGELÄNDE

| | |
|---|---|
| GEMEINDE | GAMMELSDORF |
| 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. 588, BayRS 2132-1-I) 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 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) 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 14.06.2021 (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 | KomPlan<br>Ingenieurbüro für kommunale Planungen<br>Leukstraße 3<br>84028 Landshut<br>Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29<br>E-Mail info@komplan-landshut.de<br>Dipl. Ing. (FH) D. Maroski<br>Landschaftsarchitektin<br>F. Bauer |
| Planungsträger | VG Mauern<br>Gemeinde Gammelsdorf<br>Schloßplatz 2<br>85419 Mauern |
| Maßstab | Plandarstellung M 1:1.000 |
| Stand | 16.10.2024 – Entwurf |

| | | |
|---|---|---|
| Bearbeitung | Mär. 2024 | AW |
| Geändert Anlass | | |
| §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB | Okt. 2024 | MW |
| §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB | | |
| | | |
| Projekt Nr. | | |
| 24-1594_BBP | | |