

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 Flutlichtanlage und Ballzaun,
- Tennisplätze,
- Vereinshaus mit Sportgasstätte, Kiosk,
- Spielplatz,
- Parkflächen mit Zufahrten,
- sonstige Nebenanlagen.

1.2 Private 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

Table with 3 columns: Nutzung, Grundfläche (GR) § 17 I.V.m. § 19 BauVO, Geschossfläche (GF) § 17 I.V.m. § 20 BauVO. Rows include Sportanlage and Freibad.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

2.2.1 Wandhöhe

- Gebäude im Sportgelände: - Vereinshaus max. 6,50 m, - Tennisheim max. 4,00 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 Höhenifferenz 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 BauVO.

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 planlichen Festsetzungen 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.

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 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen 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 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;
Dachüberstand: Ortsgang und Traufe max. 1,50 m, bei überdachten Balkonen/ Terrassen bis max. 2,50 m;
Dachaufbauten: unzulässig.

6.2 Einfriedrungen

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, unzulässig;
Sockel: unzulässig.

6.3 Gestaltung des Geländes

Abgrabungen/ Aufschüttungen: Im gesamten Gebiet sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 2,50 m zulässig.
Stützmauern: Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen am Gebietsrand sind unzulässig.
Hinweise: Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen. Gemäß § 37 WHG sind Abgrabungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderungen bezüglich dem abfließenden Wasser nicht zum Nachteil eines tieferliegenden Grundstückes 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 privaten Grundstücksflächen sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferanlagen zur Sammlung und zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in Form von Mäulen, 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 Metallblechen 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.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

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 auszubilden. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Fußwege, Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Außenaltersbereiche und Einfriedrungen zulässig.

9 VERKEHRSFÄCHEN, 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 grundwassererhöhende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen. Auf eine geringste mögliche Befestigung ist zu achten. Diese ist nur in derartigen Fällen 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 Grundstückzufahrten sind als befestigte Flächen mit Versiegelungsbeschränkung auszuführen, wobei der Durchlässigkeitsgrad der Belagsdecke der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens anzupassen ist. Vorgesehen sind Porenpflaster, Rasenluftepflaster, Sandluftepflaster 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 Planungsperiode nach Fertigstellung der Baulichen Anlagen sind die Pflanzungen 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 durchgehende Baum-/ Strauchpflanzungen: Zur Begründung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind entlang der Grenze des Geltungsbereiches, insbesondere im Bereich des Freibades, Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten 13.2 und 13.3 in den dann 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 Kindertagesstätte oder 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 Freibades 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 Begründung des Straßenraumes sind heimische Laubbäume gemäß der Artenliste 13.1 in der festgesetzten Mindestqualität zu pflanzen.

11 PFLANZUNG DER GEHÖLZPFLANZUNGEN

Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflanzen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Planungsperiode 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-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 Freibad (s. Ziffer 1.1)

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

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 Grundstückzufahrt nicht eingezäunt; zur Erschließung der Sportanlage und des Freibades

Fußwege

Einfahrt/ Ausfahrt

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 Freibades

Private Grünfläche – Extensivgrünland

Straßenbegleitgrün

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

Datenquelle: Nichtörtliche Übernahme, Bestandsvermessung durch Astro Vermessungs GmbH

Einzelgehölz – geplant

Hecke – bestehend

Gehölzgruppe (Baum-/ Strauchpflanzung) – bestehend

Gehölzgruppe (Baum-/ Strauchpflanzung) – geplant

Sonstige Planzeichen

NG Nebengebäude

St Stellplatz

Kinderspielfeld

Flutlichtanlage/ 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 Flächenangaben in m²

2. Grundfläche (GR)

3. Geschossfläche (GF)

4. Dachform (DF)

5. Wandhöhe (WH)

Flurnummer (Beispiel)

Flurstücksgrenze mit Grenzstein

Bebauung – bestehend

Böschung

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

Datenquelle: Nichtörtliche Übernahme, Bestandsvermessung durch Astro Vermessungs GmbH

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

13 ARTENLISTEN

Es ist auf die Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial zu achten. Die Verwendung von Nadelgehölzen und Schlingpflanzen 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: vH4, 250-250 (flächige Pflanzungen)
Acer platanoides Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
Quercus robur Stieleiche
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: vH4, 200-250 (flächige Pflanzungen)
Qualität: H, 8-10 (Obstgehölz)
Acer campestre Feld-Ahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Malus sylvestris Holz-Äpfel
Sorbus aucuparia Mehrbeere
sowie Obst- und Nussgehölze standorttypischer Regionsorten und andere heimische, standortgerechte Arten.

13.3 Sträucher

- Qualität: Str. mind. 4 Tr., 60-100
Ameislerhuhner Gewöhnliche Felsenbirne \*
Cornus mas Kornelrösche \*
Cornus sanguinea subsp. sanguinea Roter Haintriegel
Corylus avellana Haselnuss
Crataegus laevigata Zweigflügelr Weißdorn
Deutzia in Arten Malblumenstrauch \*
Salix caprea Sal-Weide
Syringa vulgaris Gemeiner Flieder \*
Weigela in Arten Weigelle \*
und andere heimische, standortgerechte Arten.

14 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH

Die erforderlichen Ausgleichmaßnahmen werden außerhalb des Geltungsbereiches bereitgestellt. Gemäß Eingriffsermittlung, Festlegung der Eingriffsschwere und des Beschränkungsgradfaktors ergibt sich ein erforderlicher Ausgleichbedarf von 4.203 Wertpunkten. Die Lage der Ausgleichsfläche sowie die Ausgleichsmaßnahmen werden im Zuge des Entwurfsverfahrens konkretisiert.

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 ordnungsgemäßen Klärung der Untergrundverhältnisse hinsichtlich Gründung der Gebäude und Erschließungsanlagen sowie der Versickerungsverhältnisse, wird den Bauwerbern 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

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Gemäß § 1 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetz 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 anzubehalten 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 Oberbodenschichten sind bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden, winterhart und stark wasserzählenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Waldstauden-Segge, Lupine) als Gründüngung anzubauen, 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 AGGB 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.

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 ... die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr.108 „Sportareal Gammelsdorf“ 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.108 „Sportareal Gammelsdorf“ 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.108 „Sportareal Gammelsdorf“ 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

5. Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Gemeinde Gammelsdorf, den ... 1. Bürgermeisterin

6. Inkrafttreten: Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr.108 „Sportareal Gammelsdorf“ wurde am ... gemäß § 10 Abs. 2 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

HINWEISE DURCH TEXT

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 Sammelpunkt gebracht werden. Auf § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (DGUV-Vorschrift 43) wird verwiesen.

8 LEUCHTMITTEL

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

9 REGENERATIVE ENERGIEUNUTZUNG

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 Strahlenergie für Heizung, Warmwassererzeugung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

10 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 Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss, insbesondere hat der Bauherr zu überprüfen, ob Verkehrungen gegen Grundwasserereintritt in Keller-räume, Tiefgaragen etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, trockenwasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Für das Bauen im Grundwasser-schwankungsbereich sollte für eine evtl. notwendige Bauwerkserhaltung 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 (VAVS) zu beachten und die Fachkundige Stelle Wasserwirtschaft des Landratsamtes Freising zu beteiligen. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsaktion nach Art. 70 BauVG 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 1986-10 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 schadhafte Versiegelung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreilegungsverordnung (NWFrivV) maßgebend. Weiterhin sind die „Technischen Regeln zum schadhafsen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGV) 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 vorzuziehen, z. B. die Errichtung eines Erdgeschosses mindestens 50 cm über Geländeneiveau 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 Hochwasserschutzleitlinie des Bundesumweltministeriums (www.bmbw.bund.de; Suchbegriff „Hochwasserschutzleitlinie“).

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 zeitweiliger bedingten Geruchsmmissionen (Gülle, Mist, Pflanzenschutzmittel), Staubemissionen (Ernte-Drusch, 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 DIN NORMEN

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

14 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan umfasst die vermessenen Grundstücksflächen der Flurnummer 246, 266 TF (Teilfläche), 269 TF, 270, 271, 271/1, 273 TF, 273/4 der Gemarkung Gammelsdorf mit einer Fläche von 30.382 m².

15 INKRAFTTRETEN

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

B E B A U U N G S P L A N MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

NR. 108 SPORTAREAL GAMMELSDORF

GEMEINDE GAMMELSDORF FREISING
LANDKREIS FREISING
REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN

Präambel: Die Gemeinde Gammelsdorf erlässt gemäß § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 des Baugesetzes (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 09.09.2021 (BGBl. I S. 4147), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.09.2007 (GVBl. S. 588; BayRS 2152-1-1) zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes