Bebauungsplan mit int. Grünordnung
"Hirzlheim Nordwest, Teil 2"

1	Planzeichnung
02	1:500

Geltungsbereich Nr. 2 Ausgleichsfläche
Fäche wird im Verfahren konkretisiert

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Schwindegg erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
Art. 81 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250) durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist
der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist" und
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist
diesen Bebauungsplan als S a t z u n g.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung **"Hirzlheim Nordwest, Teil 2"**
ist die Planzeichnung M 1:500 vom maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung **"Hirzlheim Nordwest, Teil 2"** besteht aus:

1. Planzeichnung (M 1:500) mit zeichnerischem Teil und den planlichen und textlichen Festsetzungen
2. Begründung vom 02.05.2024
3. Umweltbericht vom 30.04.2024 (LA Köppel)
4. Schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 224010 / 3 vom 29.04.2024 (Ingenieurbüro Greiner)
5. Bodengutachten vom __.__.____

A. Festsetzung durch Planzeichen

A.1 Art baulicher Nutzung

1.1 (WA) Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO,

A.2 Maß baulicher Nutzung

2.1 GR1 120 maximal zulässige Grundfläche für Hauptgebäude in qm; hier 120qm

2.2 GR2 60 maximal zulässige Grundfläche für Garagen, Carports und Nebengebäude

2.3 **a/b/c/d** zulässiger Haustyp, hier wahlweise Haustyp a, b, c oder d zulässig

A.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1 EFH nur Einzelhaus (EFH) zulässig

3.2 MFH nur Mehrfamilienhaus (MFH) zulässig

3.3 Baugrenze

3.4 Baugrenze für Garagen (GA) / Carports (CA) / Nebengebäude (NG)

3.5 Baugrenze für Tiefgaragen

A.4 Zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden

4.1 2 Wo maximal zulässige Anzahl an Wohungen, hier z.B. max. zwei Wohnungen zulässig

A.5 Bauliche Gestalt

5.1 Firstrichtung festgesetzt

5.1 Firstrichtung wahlweise

A.6 Verkehrsflächen

6.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche

6.2 Straßenbegrenzungslinie

6.3 Wendefläche mit Freihaltebereich (Freihaltebereich = pinke Linie)

6.4 öffentlicher Feldweg

6.5 private Erschließungsstraße (Eigentümerweg)

A.7 Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft

7.1 zu pflanzender Baum mit Bezug zu textlicher Festsetzung (Standort als Hinweis)

7.2 zu pflanzender Straßenbaum mit Bezug zu textlicher Festsetzung (Standort als Hinweis)

7.3 Baumbestand zu erhalten

7.4 Kompensationsfläche mit Bezug zu textlicher Festsetzung

A.8 Bemaßung

8.1 0,01m öffentliche Straßenverkehrsfläche

8.2 422,00 festgesetzter Höhekoten-Bezugspunkt, hier z.B. 422,00 Meter über Normal Null bezogen auf den jeweiligen Bauraum

8.3 438,00 Bestandsgelände Höhenlinie in Meter ü.N.N, hier z.B. 438,00 üNN in 0,5m Schritten

A.9 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

9.1 RRB Regenrückhaltebecken mit Verweis zu textlicher Festsetzung 14.2

9.2 Wall / Mulde Fläche zur Ableitung von Niederschlagswasser, Wall hier mind. 30cm Höhe oder Mulde Tiefe mind. 30cm Tiefe

A.10 Sonstige Planzeichen

10.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Nachrichtliche Übernahmen

N.1 Flächen aus der Biotopkartierung

B. Hinweise durch Planzeichen

- vorgeschlagenes Hauptgebäude
- vorgeschlagenes Nebengebäude
- vorgeschlagene Zufahrt
- Parzelen Nr. 1 — Bauparzellennummer, hier Bauparzelle Nr. 1
- Grundstücksgröße m² — Grundstücksgröße in Quadratmeter, hier 881qm
- Pflegeweg Regenrückhaltebecken
- sonstiger Baum/Strauchbestand
- Baum/Strauchbestand wird entfernt
- bestehende Flurgrenze
- bestehende Haupt/Nebengebäude
- 740 bestehende Flurnummer
- 35 bestehende Hausnummer

Nutzungsschablone als Hinweis

Nutzungschablone	
WA	Allgemeines Wohngebiet
GR_1	Zulässige Grundfläche in qm für Hauptgebäude
GR_2	Zulässige Grundfläche in qm für Garagen/Carports Nebengebäude
a/b	Zulässiger Haustyp
E/M	Zulässige Bauweise

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung
1.1 WA (Wohngebiet) gem. § 4 BauNVO
Zulässig sind:

§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO	Wohngebäude,
§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO	die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO	Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO	sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Nicht zulässig sind:

§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO	Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO	Anlagen für Verwaltungen,
§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO	Schank- und Speisewirtschaften
§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO	Gartenbaubetriebe,
§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO	Tankstellen,

2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 maximal zulässige Grundfläche
2.1.1 Die maximale Grundfläche für Haupt-(GR1) und Nebengebäude (GR2) definiert sich durch die im Plan festgesetzten GR-Werte in Quadratmeter.

2.1.2 Zulässige Überschreitungen:
Die maximal zulässige Grundfläche der Haupt- bzw. Nebengebäude darf durch Anlagen des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (Stellplätze und Zufahrten) und Nebenanlagen i.S. des § 14 (Gartenwege, Terrassen) und Tiefgaragen (sofern zulässig) bis zu einer maximalen GRZ von 0,50 überschritten werden. Abweichend davon ist:
auf Parzellen Nr.1, Nr.3, Nr.4, Nr.5, Nr.6, Nr.7, Nr.9 und Nr.10 ist eine Überschreitung bis 0,60
auf Parzellen Nr.12 ist eine Überschreitung bis 0,65
auf Parzellen Nr.11 ist eine Überschreitung bis 0,80 zulässig.

2.2 Zulässige Haustypen / Wandhöhen
Haustyp a :
- es ist ein Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss zulässig (E+D).
- zulässige Wandhöhe mindestens 4,50 m bis maximal 5,00 m

Haustyp b:
- es sind max. zwei Vollgeschosse zulässig.
- zulässige Wandhöhe mindestens 5,50 m bis maximal 6,60 m.

Haustyp c:
- es sind max. zwei Vollgeschosse zulässig, ein Ausbau des Dachgeschosses ist zulässig, eine Tiefgarage ist zulässig.
- zulässige Wandhöhe mindestens 5,50 m bis maximal 6,60 m.

Haustyp d:
- es sind max. zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss eine Tiefgarage ist zulässig.
- zulässige Wandhöhe mindestens 5,50 m bis maximal 10,60 m.

Garagen, Carports, Nebengebäude:
- zulässige maximale Wandhöhe 3,0m gemessen vom Höhenkotenbezugspunkt.
Eine Wandhöhe ab OK Fertigfußboden von 3,0m ist und maximale talseitige Wandhöhe von max. 4,0m ist einzuhalten, ausgenommen hiervon sind Parzellen Nr.1, Nr.6 und Nr.7, hier ist eine talseitige Wandhöhe von max. 5,0m zulässig.

2.3 Wandhöhe
Die Außenwandwandhöhe wird vom festgesetzten Höhenkotenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhautoberkante gemessen.

2.4 Geländeveränderungen / Stützmauern
2.4.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis max. 1,0m zulässig. Abweichend davon sind auf Parzellen Nr.1, Nr.4, Nr.5, Nr.6, Nr.7, Nr.8 und Nr. 12 Aufschüttungen bis maximal 1,5m zulässig und Abgrabungen auf Parzelle Nr.11 und Nr.12 bis 2,5m zulässig, für Entwässerungsbauwerke (Erdbecken) sind Geländeveränderungen (Abgrabungen und Aufschüttungen) bis zu 2,5m zulässig.
Ein direktes Aneinandergrenzen von Abgrabung und Aufschüttung ist unzulässig, dies trifft auch bzw. insbesondere an den Grundstücksgrenzen zwischen den Grundstücken zu, hier hat der zuerst eingereichte Bauantrag Vorrang.

2.4.2 Stützmauern aus Beton- oder Natursteinen sind bis max. 1,3 m Höhe über natürlichem Gelände zulässig. Diese sind dauerhaft zu begrünen. Größere Höhendifferenzen sind terrassenförmig in Höhensprüngen von max. 0,60 m abgestuft auszubilden.
Stützmauern sind entlang (parallel) öffentlicher Straßen und innerhalb und entlang von Ausgleichsflächen und Flächen mit Pflanzbindung unzulässig.
Wo keine Stützmauern zulässig sind, sind die Geländesprünge als Erdböschung (bepflanzt) auszuführen.

2.4.3 Ein Freilegen der Untergeschosse ist unzulässig.

3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche
3.1 Bauliche Anlagen (Hauptgebäude) sind innerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen, Carports Tiefgaragen und genehmigungspflichtige Nebengebäude sind innerhalb den dafür vorgesehenen Baugrenzen und/oder innerhalb der Baugrenzen für Hauptgebäude zulässig.

3.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze private Verkehrsflächen, nicht überdachte Terrassen Entwässerungseinrichtungen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.3 Kellerabgänge, Außentreppen und Eingangsüberdachungen bis zu einer Tiefe von 1,0 m und maximalen Grundfläche von 2,5qm. Die maximal zulässige Grundfläche darf dadurch nicht überschritten werden.

3.4 Vogelschlag
Zur Vermeidung von Vogelschlag sind durchgehende Glasfronten an den Neubauten komplett zu vermeiden. Größere Fensterscheiben oder Glastüren in den Neubauten müssen bereits in der Planung durch die Materialwahl und Strukturierung so gestaltet werden, dass sie von Vögeln wahrgenommen werden können und Spiegelungen unterbleiben.

4. Abstandsflächen
4.1 Die Abstandsflächen gem. BayBO Art. 6 sind einzuhalten.

5. Mindestgröße von Baugrundstücken
5.1 Bei Einzelhäusern muss diese mindestens 480qm betragen, bei Mehrfamilienhäusern min. 1000qm.

6. Zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden
6.1 Die zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden ist durch Planzeichen festgesetzt.

7. Bauliche und städtebauliche Gestalt
7.1 **Zulässige Dachneigung und -form**
7.1.1 nur für **Haustyp a** zutreffend:
- es sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 18°- 35° zulässig.

7.1.2 nur für **Haustyp b, c, d** zutreffend:
- es sind nur symmetrische Satteldächer Dachneigung von 18°- 25° zulässig.

7.1.3 zulässige Dachaufbauten für Haustyp a, b, c und d:
Zwerchgiebel sind bis zu einer Breite von 1/3 der Hauslänge zulässig.

Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 28° zulässig.
Die Einzelbreiten der Gauben sind bis max. 2,0m zulässig, die Gesamtsumme der Gauben darf Einzelgauben darf maximal 1/3 der Gebäudelänge betragen, der Mindestabstand der Gauben von der Giebelwand muss 2,0m betragen.

Kombinationen von Dachgauben und Zwerchgiebeln auf einer Dachseite sind unzulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

7.2 Solar- und Photovoltaikanlagen sind nur in der Neigung des jeweiligen Daches zulässig.

7.3 Die Traufe (Dachrinne) muss durchlaufend ausgebildet sein, ausgenommen hiervon ist der Bereich des Zwerch- / Standgiebels. Die Firstlinie muss durchlaufend ausgebildet sein.
Dachterrassen und sonstige Dacheinschnitte sind unzulässig.

7.4 Dacheindeckung:
Dächer sind nur in rot, rotbraun oder grau bis schwarzen Tönen zulässig.

7.5 Der Hauptbaukörper ist über einen rechteckigen Grundriss zu entwickeln, das Seitenverhältnis muss mindestens 1:1,15 (Breite zu Länge) betragen. Der Dachfirst muss in Längsrichtung verlaufen.

7.6 Der Dachüberstand der Hauptgebäude ist bis maximal 1,0m zulässig.

8. Garagen/Stellplätze und Nebengebäude
8.1 Je Wohnung sind 2 Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen, für (Einlieger-)Wohnungen bis zu 50qm ist nur ein Stellplatz nachzuweisen.

8.2 Zulässige Dachformen für Garagen/Carports/Nebengebäude:
8.2.1 Dächer sind in Kombination mit **Haustyp a** als Satteldach mit einer Dachneigung bis max. 35°, oder als angelehntes Pultdach mit einer Dachneigung von min. 10° bis maximal 25° oder als begrütes Flachdach bis max. 8° zulässig.
8.2.2 Dächer sind in Kombination mit **Haustyp b, c, d** als Satteldach mit einer Dachneigung bis max. 25°, oder als angelehntes Pultdach mit einer Dachneigung von min. 10° bis maximal 25° begrütes Flachdach bis max. 8° zulässig.

8.2.3 Bei Garagen und Carports mit Sattel- oder Pultdach ist die Dacheindeckung wie beim Hauptgebäude auszuführen.

8.3 Der Stauraum vor den Garagen/Carport/Nebengebäude muss mind. 5,50 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche betragen. Eine Einfriedung ist in diesem Bereich unzulässig. Der Stauraum vor der Garage darf nicht als Stellplatz angerechnet werden.

8.4 Belagsflächen von beispielsweise offenen Stellplätzen, Garagenzufahrten und Gartenwegen müssen in wasserdurchlässiger Ausführung hergestellt werden.

9. Grünordnung
9.1 Baum, zu pflanzen
Es ist ein heimischer Laubbaum 2. Wuchsordnung gemäß Artenliste zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Eine lagemäßige Abweichung der zeichnerisch festgesetzten Bäume bis 2m vom festgelegten Standort ist zulässig

9.2 Baum, zu erhalten
Der vorhandene Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten und mit geeigneten Maßnahmen zu schützen.

9.3 Private Grünflächen
9.3.1 Unversiegelte Flächen auf privaten Grundstücken sind zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Mindestens 10 % der unversiegelten Flächen sind mit heimischen Sträuchern und Zier- oder Obststräuchern zu bepflanzen.

9.3.2 Schottergärten mit dauerhaft überwiegend vegetationsfreien Kies- und Schotterflächen außerhalb von Wegen und Zufahrten sind nicht zugelassen.

9.3.3 Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum 2. Wuchsordnung gemäß Artenliste zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Eine lagemäßige Abweichung der zeichnerisch festgesetzten Bäume von 2m vom festgelegten Standort ist zulässig Die Standorte weiterer zu pflanzender Bäume können unter Beachtung der Abstandsregelungen frei gewählt werden.

9.4 Private Grünflächen, nicht einzäunbar

9.4.1 Vorgartenbereiche (Bereich zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche auf der Einfahrtseite) sind gärtnerisch zu gestalten und von baulichen Anlagen, außer im Bereich der Zugänge, freizuhalten. Eine Einzäunung zum öffentlichen Verkehrsraum hin ist nicht zulässig.

9.4.2 Schottergärten mit dauerhaft überwiegend vegetationsfreien Kies- und Schotterflächen außerhalb von Wegen und Zufahrten sind nicht zugelassen.

9.5 Ortsrandeingrünung auf privaten Flächen

9.5.1 Es ist ein mind. 3 Meter breiter Streifen zu 30 % mit heimischen Sträuchern gemäß Artenliste zu bepflanzen, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Die Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht gestattet.

9.6 Dachbegrünung
Flachdächer, welche nicht mit Solaranlagen belegt sind, sind dauerhaft zu begrünen. Flachdächer unter Solaranlagen sind bevorzugt ebenfalls extern zu begrünen, wenn möglich.

9.7 Fassadenbegrünung
Fassaden mit einem Fensteranteil unter 5 % sind zu mindestens 20 % mit ausdauernden Rank- und Kletterpflanzen gemäß Artenliste zu begrünen.

9.8 Pflanzvorgaben und Artenliste

9.8.1 Die neu zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Die Pflanzung der privaten Grünflächen ist spätestens ein Jahr nach Errichtung der Gebäude vorzunehmen. Es sind nach Möglichkeit autochthone Gehölze zu verwenden.
Grundsätzlich ist bei Ausführung der Pflanzung im Verkehrsraum auf die Salzverträglichkeit der Laubgehölze zu achten. Bei Neupflanzungen ist ausreichender Wurzelraum sicherzustellen und entsprechend dem aktuellen Stand der Technik zu erstellen.

9.8.2 Artenlisten:

Straßenraum
Mittelbäume (II. Wuchsordnung) Pflanzqualität: H 3xv, m.B., StU 14–16 cm.

Acer campestre und i.S.	Feldahorn
Carpinus betulus und i.S.	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus in Arten	Weißdorn
Fraxinus ornus	Blumenesche
Gingko biloba i.S.	Fächerbaum
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere
Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia cordata i.S.	Linde

private Grünflächen
Mittelbäume (II. Wuchsordnung) Pflanzqualität: H 3x v, m.B., StU 14–16 cm.

Acer campestre und i.S.	Feldahorn
Alnus cordata	Italienische Erle
Carpinus betulus und i.S.	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Gingko biloba i.S.	Fächerbaum
Juglans regia	Walnuss
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata i.S.	Linde
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus i. A.	Zierkirschen
Pyrus i. A.	Birnbäume

Kleinbäume (III. Wuchsordnung) Pflanzqualität: H 2x v, m.B., StU 12–14 cm.

Amelanchier Levis	kahle Felsenbirne
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus in Arten	Weißdorn
Magnolia i. A. u. S.	Magnolie
Sorbus aria	Mehlbeere
Prunus i. A.	Zierkirschen
Prunus padus	gew. Traubenkirsche
Salix caprea i. A.	Palm-Weide
Salix purpurea i. A.	Purpur-Weide

Obstbäume i.S. (bevorzugt heimische lokale Sorten) für private Grünflächen und Streuobstwiese, Pflanzqualität: Hochstamm 2xv mB 12–14

Malus domestica	Apfel (Roter Boskop und Topaz)
Pyrus communis	Birne (Williams Christ)
Prunus avium	Süßkirsche (Große Prinzessinkirsche)
Prunus cerasus	Sauerkirsche (Morellenfeuer)
Prunus domestica	Pflaume (Königin Viktoria)
Prunus armeniaca	Aprikose (Kuresia St)

Sträucher: Größe mind. 2xv., oB., 60–100 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa in Arten	Wildrosen in Arten
Rubus in Arten	Brombeere, Himbeere in Arten
Salix in Arten	Weiden in Arten
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

Rank- und Kletterpflanzen:

Clematis	Waldrebe in Arten und Sorten
Hedera helix	Efeu
Lonicera in Arten	kletternde Heckenkirsche in Arten
Rosa in Sorten	Kletterrosen in Sorten
Vitis in Arten	Weinrebe in Arten

9.8.3 Negativliste
Die Verwendung von Thuja, Cedrus, Chamaecyparis, Cupressocyparis und Tsuga ist nicht zulässig.
Ziergehölze, sowie fremdländische Gehölze dürfen bis zu max. 25% der Bepflanzung betragen. Monotone Kirschlorbeer-Hecken sind unzulässig. Bei der Verwendung von Kirschlorbeer als Hecke ist diese mit mindestens 25% heimischen Gehölzen zu durchmischen.

9.9 Freiflächengestaltungsplan
Für die Gestaltung aller Grün- und Freiflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mit den jeweiligen Bauanträgen einzelne qualifizierte Freiflächengestaltungspläne vorzulegen. Diese müssen die gesamten Außenanlagen mit befestigten Flächen, Grünflächen, mit Lage/Standort, Art und Anzahl der Bepflanzung, Einfriedungen, Behandlung von Oberflächenwasser und ggf. die Aufbauten auf unterbauten Flächen darstellen. Zusätzlich ist ein Geländeschnitt erforderlich.

9.10 Tiefgaragenüberdeckung
Die Überdeckungen von Tiefgaragen sind in den Teilen, die nicht überbaut oder als nutzbarer Platz gestaltet werden, mit mindestens 80 cm Substrat auszuführen und intensiv zu begrünen.

10. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

10.1 A1 Ausgleichsfläche 1 – interner Ausgleich
Flächengröße 775 m²; Wertpunkte: 6.975
Entwicklung einer Streuobstwiese im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland (Zielbiotop B441)
Zielarten: Reptilien, Amphibien, Vögel

Maßnahmen zur Anlage:
- Ansaat unter Verwendung von Saatgut aus gebieteseigenen Arten oder lokal gewonnenem Mähgut
- Ansaatzeitpunkt von Anfang März bis Mitte Mai oder von Ende August bis November
- Pflanzung von ortstypischen Obsthochstämmen, Pflanzabstand 8–10 m

Maßnahmen zur Pflege:
- Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel
- 1–2 schürige Mahd, Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk, Schnitthöhe 10 cm.
- Entfernung des Mähgutes, Verzicht auf Mulchen
- Pflege der Obsthochstämme durch Bewirtschaftung der Nutzer

10.2 A2 Ausgleichsfläche 2 – interner Ausgleich
Flächengröße 260 m²; Wertpunkte: 2.600
Entwicklung einer Streuobstwiese im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland (Zielbiotop B441)
Zielarten: Reptilien, Amphibien, Vögel

Maßnahmen zur Anlage:
- Ansaat unter Verwendung von Saatgut aus gebieteseigenen Arten oder lokal gewonnenem Mähgut
- Ansaatzeitpunkt von Anfang März bis Mitte Mai oder von Ende August bis November
- Pflanzung von ortstypischen Obsthochstämmen, Pflanzabstand 8–10 m

Maßnahmen zur Pflege:
- Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel
- 1–2 schürige Mahd, Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk, Schnitthöhe 10 cm.
- Entfernung des Mähgutes, Verzicht auf Mulchen
- Pflege der Obsthochstämme öffentlich

10.3 Externer Ausgleich
Der verbleibende Ausgleich erfolgt ortsnah auf externen Ausgleichsflächen (Gemeinde und Gemarkung Schwindegg Fl. Nr. 752/2 und / oder Fl.Nr. 846 sowie Gemeinde Schwindegg, Gemarkung Walkersaich, Fl.Nr. 496). Die weitere Planung und Ausgestaltung wird im weiteren Verfahrensverlauf detailliert.

11. Artenschutz
11.1 Baumfällung
Vor Fällung der von Gehölzen sind Bäume auf Nisthöhlen zu kontrollieren. Bei Vorhandensein entsprechender Lebensräume ist mit der UNB Mühldorf der notwendige Ersatz direkt abzustimmen.

11.2 Reptilienschutzzaun
Bei der Errichtung des RW-Rückhaltebeckens ist während der Bauzeit ein Amphibienschutzzaun vorzusehen und während der Bauzeit dauerhaft funktionstüchtig zu erhalten, um Beeinträchtigen der Zauneidechse zu vermeiden.

11.3 Die Verbindungsachse zwischen Biotop Nr. 7739-1085-001 (Sumpfwälder mit Landröhrichte) südlich und nördlich der Bahnlinie muss erhalten bleiben. Der bestehende Graben ist zu erhalten oder bei Verlegung neu anzulegen. Entlang des Grabens ist beidseitig eine ca. 2,00 m breiten Staudenflur, Mahd alle 2–3 Jahre (mit Seggenmahd) und Abfuhr Mahdgut zu entwickeln. Die Zu- und Überfahrt zu Pflegezwecken ist zulässig.

11.4 Rodung und Baufeldfreimachung
Eine Rodung der Gehölze und die Baufeldfreimachung darf nicht innerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen. Die Fristen für notwendige Fällungs- und Rodungs- und Räumungsarbeiten (Verbot vom 1. März bis 30. September) müssen eingehalten werden.

11.5 Baumschutz
Zu erhaltende Bäume sind während der Bauzeit gem. DIN 18920 zu sichern. Die Lagerung von Materialien innerhalb des Wurzelbereiches ist untersagt.

11.6 Außenbeleuchtung
Für die Außenbeleuchtung im Geltungsbereich sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel ohne Ultraviolettanteil oder Infrarotstrahlung ohne Streuwirkung und mit vollständig gekapseltem Lampengehäuse bis zu einer Lichttemperatur von max. 2.700K, ausnahmsweise max. 3.000K, zu verwenden. Zulässig sind LED-Leuchten oder Leuchtmittel, deren Oberflächentemperatur max. 60 °C erreicht.
Beleuchtete Werbetafeln und dauerhafte dekorative Beleuchtung sind nicht zulässig.

11.7 Lichtschächte, Aufgänge – Vermeidung von Tierfallen
Lichtschächte sind kleintiersicher auszugestalten, sodass keine Fallen entstehen. Entsprechend sind diese mit engmaschigen Gelfechten abzudecken. Fensterschächte und Aufgänge sind mit Ausstiegshilfen (schräger, rauer Beton, Gestein wie Nagelfluh) zu versehen.

12. Erschließung/Schutzzonen
12.1 Oberirdische Kabelverteilerschränke müssen so aufgestellt werden, dass diese über öffentliche Flächen zugänglich sind und in der Flucht der Einfriedung liegen. Die Aufstellung erfolgt auf Privatgrund.

13. Einfriedung
13.1 Zulässig sind senkrechte Holzlattenzäune. Maschendraht- oder Stabgitterzäune sind zulässig, wenn sie mit heimischen Sträuchern hinterpflanzt werden.
Die maximale Höhe beträgt 1,20 m, der Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche 0,50 m.
Einfriedungssockel, die über das Gelände herausragen, sind unzulässig. Alle Einfriedungen sind mit mindestens 15 cm Bodenfreiheit (Abstand zwischen Boden-Zaun) herzustellen.
Im Vorgartenbereich (Bereich zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche auf der Einfahrtseite) sind Einfriedungen unzulässig.

14. Niederschlagswasserbeseitigung / Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

14.1 Niederschlagswasser
Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser der privaten Flächen ist bevorzugt zu nutzen oder auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Hierbei ist die Niederschlagswasser- Freistellungsverordnung (NWFreiV) zu beachten.
Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) einzuhalten. Soll von den TRENGW abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" ist zu beachten.

14.2 Regenrückhaltebecken und Graben
Die südliche an das Wohngebiet angrenzende Böschung und die Beckensohle sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die nördliche Böschung und der Pflegedamm sind mit geeignetem und gebietsheimischem Saatgut als Magerstandort anzulegen, anzusäen und dauerhaft zu pflegen. Die genaue Festlegung der Flächen erfolgt mit der Ausführungsplanung des Regenrückhaltebeckens. Pflege und Unterhalt der Flächen erfolgt durch die Gemeinde.

Graben
Der Graben dient der Zuführung von Niederschlagswasser zum Regenrückhaltebecken und der Sicherung einer dauerhaften Anbindung des Biotops Nr. 7739-1085-001 (Sumpfwälder mit Landröhrichte). Der Graben ist möglichst naturnah zu gestalten. Die genaue Festlegung der Grabenausführung erfolgt mit der Ausführungsplanung des Regenrückhaltebeckens.
Entlang des Grabens ist beidseitig eine mindestens ca. 2,00 m breite Staudenflur, Mahd alle 2–3 Jahre (mit Seggenmahd) und Abfuhr des Mahdgut zu entwickeln. Die Zu- und Überfahrt der Flächen zu Pflegezwecken ist zulässig.
Pflege und Unterhalt der Flächen erfolgt durch die Gemeinde.

14.3 Hangwasser
Zum Schutz der Gebäude vor Hangwasser ist im südlichen Planungsgebietes ein Wall mit mindestens 30cm Höhe auszubilden. Trotzdem sind alle Gebäude vor anfallendem Hangwasser individuell zu schützen.

15. Immissionsschutz

15.1 Aufgrund der auf das Plangebiet einwirkenden Straßen- und Schienenverkehrsgeräusche sind für schutzbedürftige Aufenthaltsräumen von Wohnungen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Hier sind nach derzeitiger Maßgabe die Anforderungen an den Schutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109-1:2018-01 entsprechend den Regelungen unter Punkt A 5.2 der Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom November 2023 einzuhalten.
Zur Voreinschätzung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R w,ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 sind in o.g. Untersuchung die höchsten zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel La aufgrund der Verkehrsgeräusche dargestellt.

15.2 An Fassaden mit Überschreitungen der Grenzwerte der obergerichtlichen Rechtsprechung in Höhe von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts sind Grundrissorientierungen umzusetzen, die an diesen Fassaden keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen vorsehen.
Alternativ sind an diesen Fassaden Schallschutzkonzepte vorzusehen (Festvergasungen, verglaste Vorbauten bzw. Loggien, etc.), die gewährleisten, dass eine Beurteilungspegel in Höhe von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts nicht überschritten wird.

Die Fassaden mit Überschreitungen dieser Werte sind in der schalltechnischen Untersuchung ersichtlich.

D. HINWEISE DURCH TEXT:

1. Erschließung (Ver- und Entsorgung, ohne Verkehr)
1.1 Trinkwasserversorgung
1.1.1 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage des Wasserversorgers anzuschließen.
1.1.2 Bei der Auswahl der Rohrwerkstoffe für die Hausinstallation ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwassers zu berücksichtigen.
1.2 Löschwasserversorgung
1.2.1 Die Löschwasserversorgung ist durch das bestehende Wasserversorgungsnetz des Wasserversorgers gesichert.
1.3 Abwasserentsorgung
1.3.1 Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Abwasserentsorgers vor Bezug anzuschließen.
1.3.2 Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Zwischenlösungen sind nicht zugelassen.
1.3.3 Das zur