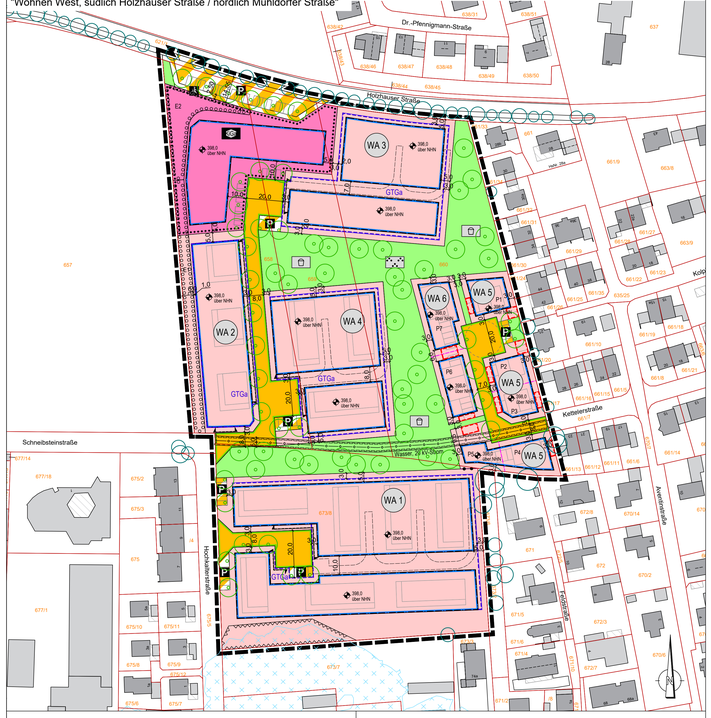
I. PLANZEICHNUNG M 1 : 1.000

Bebauungsplan Nr. 97 mit integrierter Grünordnung
"Wohnen West, südlich Holzhauser Straße / nördlich Mühldorfer Straße"



Präambel

Die Stadt Altötting im Landkreis Altötting erlässt auf Grund
- der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den Bebauungsplan Nr. 97 mit integrierter Grünordnung "Wohnen West, südlich Holzhauser Straße / nördlich Mühldorfer Straße" als Satzung.

Räumlicher Geltungsbereich
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 97 mit integrierter Grünordnung "Wohnen West, südlich Holzhauser Straße / nördlich Mühldorfer Straße" ist die Planzeichnung M 1:1.000 vom 13.03.2024 maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

Bestandteile der Satzung
Der Bebauungsplan Nr. 97 mit integrierter Grünordnung "Wohnen West, südlich Holzhauser Straße / nördlich Mühldorfer Straße" besteht aus der Planzeichnung (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil vom 13.03.2024, Übersichtslageplan und den planlichen und textlichen Festsetzungen

Anlagen zur Satzung
Anlage 1: Begründung mit Umweltbericht vom 13.03.2024
Anlage 2: Bericht zur artenschutzfachlichen Relevanzbegehung (saP)
(wird im Zuge des Verfahrens nachgereicht)

Altötting, den __.__.____.

Stephan Antwerpen, 1. Bürgermeister

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 WA — Allgemeines Wohngebiet (Bereiche WA 1 - 6) gemäß § 4 BauNVO; nicht zulässig sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO.

2.0 EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN
(§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB)

2.1.1 Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs.1 Nr.5 BauGB

2.1.2 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Kindergarten

3.0 BAUWEISE, BAUGRENZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Baugrenze

3.2 GTGa — Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche; hier: Gemeinschaftsstellgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

3.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, hier: Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 9 Abs. 3 BauGB)

4.1 398,0 über NHN — festgesetzter Höhenbezugspunkt in Meter über NHN für das jeweilige WA (§ 9 Abs. 3 BauGB)

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

5.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche

5.2 Straßenbegrenzungslinie

5.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:

5.3.1 P — öffentliche Parkfläche

5.3.2 öffentlicher Rad- und Gehweg

5.4 Ein- und Ausfahrtsbereich Gemeinschaftsstellgarage

6.0 HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 21 BauGB)

6.1 Leitungstrasse Trinkwasser und Strom (20 kV)

6.2 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen entlang der Leitungstrasse mit Darstellung des beidseitigen Schutzstreifens von je 2,5 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

7.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB, Innenkante maßgebend)

7.2 Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO), hier: unterschiedliche Art der baulichen Nutzung, unterschiedliche Wandhöhen bezogen auf den jeweiligen Höhenbezugspunkt

7.3 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. Auffüllungen sind unzulässig. Bepflanzungen sind zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

8.0 GRÜNORDNUNG, UND PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 20 BauGB)

8.1 öffentliche Grünflächen

8.1.1 Parkanlage

8.1.1 öffentliche Spielplatzfläche (dezentral innerhalb der öffentlichen Grünflächen verteilt)

8.2 zu pflanzende Einzelbäume:

8.2.1 Baum I. Ordnung (Hochstamm) nach Artenliste Punkt IV.4.2, eine lagemäßige Standortverschiebung um bis zu maximal 5 m unter Einhaltung der Anzahl ist erlaubt.

8.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8.3.1 E1 — Pflanzung einer 3-reihigen Gehölzpflanzung aus Sträuchern (95 %) und Bäumen I. und II. Ordnung (insg. 5%) auf 100 % der Länge. Die Auswahl der Pflanzen hat gemäß der Pflanzenliste Punkt IV.4.1 bis IV. 4.4 zu erfolgen.

8.3.2 E2 — Pflanzung einer 3- bis 6-reihigen Gehölzpflanzung aus Sträuchern (95 %) und Bäumen I. und II. Ordnung (insg. 5%) auf 100 % der Länge. Die Auswahl der Pflanzen hat gemäß der Pflanzenliste Punkt IV.4.1 bis IV.4.3 zu erfolgen.

9.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

9.1 Flurstücksgrenze

9.2 673/8 — Flurstücksnummer

9.3 Bestandsgebäude

9.4 Höhenlinien Bestandsgelände (digitalisiert, Quelle Bayerische Vermessungsverwaltung GeodatenOnline 12/2023)

9.5 Hochwassergefahrenfläche HQ100 innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches (digitalisiert, Quelle BayernAtlas 12/2023)

9.6 Bestandsbäume außerhalb des Geltungsbereiches (digitalisiert, Quelle Orthofoto BayernAtlas 12/2023)

10.0 HINWEISE

10.1 Bemaßung

10.2 vorgeschlagene Grundstücksgrenze

10.3 P1 xxx.m² — vorgeschlagene Parzellennummer mit Parzellengröße

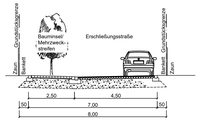
10.4 vorgeschlagene innere Wohnwege

10.5 vorgeschlagene Gebäude und Garagen

10.5 vorgeschlagene Stellplätze

10.6 zu rodender Laubbaum

10.7 Vorschlag Regelschnitt Erschließungsstraße M 1:100



III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 FESTSETZUNGEN NACH BAUGB UND BAUNVO

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

Allgemeines Wohngebiet (Bereiche WA 1 - 6) gemäß § 4 BauNVO; nicht zulässig sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, §19, § 20 BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

WA 1 - WA 6: Grundflächenzahl: max. 0,4
Gemeinbedarfsfläche: Grundflächenzahl: max. 0,5

WA 1 - WA 4: Die zulässige Grundfläche darf nur für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bis zu einer max. GRZ von 0,7 überschritten werden. Die Überschreitung darf nur für befestigte Flächen aus wasserdurchlässigen Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 überschritten werden. Weitere Überschreitungen bis 0,9 sind für Flächen für Stellplätze / Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche erstellt werden, zulässig, wenn diese von mind. 0,8 m natürlichem Boden überdeckt werden.

1.2.2 traufseitige Wandhöhe (TH)

maximal zulässige traufseitige Wandhöhe (TH) in Metern bezogen auf den jeweiligen Höhenbezugspunkt; Angabe jeweils für die Hauptgebäude.
WA 1 + 2 + 4: max. 13,0 m
WA 3: max. 10,0 m
WA 5 + 6: max. 6,5 m
Gemeinbedarfsfläche: max. 7,5 m

Nebenanlagen: max. 3,5 m

Für die Wandhöhe gilt das Maß vom jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt Punkt II.4.1 bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. Oberkante Attika Flachdach. Bei Flachdächern ist die max. zulässige traufseitige Wandhöhe der max. Firsthöhe (Oberkante Attika) gleichzusetzen.

1.2.3 traufseitige Mindest-Wandhöhe

zulässige traufseitige Mindest-Wandhöhe in Metern bezogen auf den jeweiligen Höhenbezugspunkt.
WA 1 + 2 + 4: 11,5 m
WA 3: 8,0 m
WA 5 + 6: 5,5 m

1.3 Hausformen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO)

WA 1 - 4 + Gemeinbedarfsfläche: Einzelhäuser (E)
WA 5: Einzelhäuser (E) und Doppelhäuser (D)
WA 6: Hausgruppen (H), max. 2 Hausgruppen mit je max. 4 gereihten Häusern

1.4 Wohneinheiten

Aus städtebaulichen Gründen sind im WA 5 beim Einzelhaus pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte max. 1 Wohneinheit zulässig.
Im WA 6 ist je gereihtes Haus max. 1 Wohneinheit zulässig.

1.5 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

WA 1 - 6: Es wird die offenen Bauweise (o) gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
Gemeinbedarfsfläche: Es wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt; wie die offene, jedoch darf die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO bezeichneten Hausformen über 50 m betragen.

1.6 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.
Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß vom jeweils festgesetzten Höhenfestpunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

1.7 Nebenanlagen
Außerhalb der Baugrenzen sind nur folgende Anlagen zulässig:
- oberirdische Stellplätze,
- Zufahrten zu Gebäuden und zu den Stellplätzen,
- befestigte Wege,
- Anlagen, die der Gartennutzung, der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen, ausgenommen Gebäude,
- Müllabstellplätze,
- Fahrradabstellanlagen mit einer Fläche bis zu 50 m²,
- Servicestationen für Elektro-Mobilität mit ihren Überdachungen für Kfz und Rad bis max. 50 m² gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 b BayBO,
- Terrassen, auch mit Überdachungen mit einer Fläche von max. 30 m² und mit einer maximalen Tiefe von bis zu 3,0 m,
- Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß den Festsetzungen dieser Satzung,
- Einfriedungen und Stützmauern gemäß den Festsetzungen dieser Satzung.

Zusätzlich sind in den Flächen WA 5 + 6 außerhalb der Baugrenzen folgende Anlagen zulässig:
- Carports mit einer Fläche bis zu 50 m²
- einmalig in Form von Gartengeräthäuschen, Gewächshäusern, Bienenhaus oder Holzlege, in der Summe mit einem maximalen Brutto-Rauminhalt bis 50 m³,
- Schwimmbecken mit einem Beckeninhalt bis zu 100 m³.

Zusätzlich sind in der Gemeinbedarfsfläche außerhalb der Baugrenzen folgende Anlagen zulässig:
- Spielhäuschen und Geräthütten mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 75 m³
- Anlagen, die der Nutzung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Kindergarten dienen, ausgenommen Gebäude.

Ebenso dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

1.8 PKW-Stellplätze und Wege (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

PKW-Stellplätze und Wege sind zwingend mit wasserdurchlässiger Befestigung zu gestalten (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster, Öko-Drain-Pflaster oder andere wasserdurchlässige Belagsarten).

1.9 Dächer (§ 9 Abs. 15 a, 23 b und 25 a BauGB)

Die Verunreinigung des Oberflächenwassers durch blanke metallische Deckungen ist auszuschließen (Nachweis des Systemherstellers beachten). Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulässig.

Bei den Gründächern sind mindestens 80% der gesamten Dachflächen als Gründächer auszuführen und mindestens mit einer extensiven Begrünung mit bibliotheksrelevanter Ansaatmischung mit standortheimischen Arten bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm zu versehen. Davon ausgenommen sind Flachdächer mit Terrassennutzung.

Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Gründachflächen sind ausdrücklich auch in aufgeständerter Form zulässig. Sie müssen jedoch mindestens 2,0 Meter von der Attika bzw. vom Dachrand zurückversetzt sein.

2.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH Art. 81 BayBO

2.1 Dachform/ Dachneigung
Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen:

WA 1 - 4 + Gemeinbedarfsfläche: Hauptgebäude und Nebenanlagen: begrünites Flachdach bis 5°, begrünites flach geneigtes Dach 6° bis 10°.
WA 5 + 6: Dächer mit durchgehender Firstlinie des Hauptbaukörpers, First parallel zur längeren Gebäudeseite, Versatz innerhalb der Dachfläche grundsätzlich nicht zulässig.
Hauptgebäude: Satteldach 27° bis 33°,
Nebenanlagen: Satteldach 27° bis 33°, begrünites Flachdach bis 5°, begrünites flach geneigtes Dach 6° bis 10°.

2.2 Dachdeckung
WA 5 + 6: Ziegel in Rot-, Braun- und Grautönen, ausschließlich beschichtete Blechdeckungen in Rot-, Braun- u. Grautönen. Gründach. Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind nicht erlaubt.

2.3 Dachgauben
WA 1 - 4 + Gemeinbedarfsfläche: Dachgauben sind unzulässig.
WA 5 + 6: Dachgauben sowie aus der Gebäudewand entwickelte Gauben sind zulässig. Abstand von der Giebelwand und untereinander mindestens 1,30 m, max. Breite einer Gaube von 2,2 m. Zulässig ist maximal ein Quergiebel pro Traufseite mit einer maximalen Breite von 1/3 der Gebäudelange im mittleren Gebäudebereich. Der First muss mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst sein.

2.4 Dachaufbauten
WA 1 - 4 + Gemeinbedarfsfläche: Dachaufbauten und technische Aufbauten sind bis zu 15 % der Dachfläche erlaubt und damit von der Festsetzung zur Begrünung ausgenommen. Diese dürfen mit einer max. Höhe von 2,5 m ab der jeweils festgesetzten Wandhöhe errichtet werden.
Die Aufbauten müssen von der Traufe mind. 2,5 m zurückgesetzt errichtet werden.
Die Höhe von Kaminen ist uneingeschränkt zulässig.
WA 5 + 6: Technische Dachaufbauten auf geneigten Dächern (ausgenommen Kamine und Lüftungsschächte) sind unzulässig, ausgenommen sind Solar- und Photovoltaikanlagen.

2.5 Fassadengestaltung

Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind unzulässig. Holzverschalungen sind ausdrücklich zulässig.

2.6 Einfriedung / Zaunsockel (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

Zum öffentlichen Straßenraum sind lebende Einfriedungen (Hecken) aus standortgerechten Gehölzen, senkrechte Holzlattenzäune bevorzugt in Lärchenholz und Metallzäune mit senkrechten Stäben zulässig.
An seitlichen Grundstücksgrenzen und zur Parkanlage sind auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig.
Einfriedungen dürfen nicht mit Matten o.ä. bespannt werden. Einflechtungen sind nicht zulässig.

Zaunhöhe max. 1,20 m ab OK fertiges Gelände.

Zaunsockel sind zulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt. Zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.

3.0 FESTSETZUNGEN ZU GARAGEN, STELLPLÄTZEN UND GARAGENZUFAHRTEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

3.1 Stellplatzschlüssel für Stellplätze und Garagen, Besucherstellplätze, Fahrradabstellplätze und Mobilitätskonzepte

Die Satzung der Stadt Altötting über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen (Gargen- und Stellplatzsatzung - GaStS) vom 20.04.2022 ist anzuwenden.

3.2 Gemeinschaftsstellgarage

WA 1 + 3 + 4: Die erforderlichen Anwohnerparkplätze sind zwingend in Gemeinschaftsstellgaragen nachzuweisen. Die Besucherparkplätze dürfen auch oberirdisch errichtet werden.

3.3 Garagenzufahrten

WA 5 + 6: Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden und sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (bituminöse Befestigungen sind nicht zulässig). Von der Garagen ist in ihrer Einfahrtsbreite ein Stauraum von min. 5,00 m Länge zur Straßenbegrenzungslinie bzw. zum öffentlichen Straßenraum vorzusehen. Der Stauraum vor der Garage darf nicht als Stellplatz angerechnet werden.

4.0 AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN

4.1 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen von max. 1,0 m ausgehend vom natürlichen Gelände sind zulässig. Die randlichen Geländemodellierungen dürfen nur in Form von zu bepflanzenden Böschungen (nicht steiler als 1 : 2) erfolgen.
Abweichend davon sind Abgrabungen im Bereich von Graben- und Muldensystemen für die Versickerung bis max. 2,0 m ausgehend vom natürlichen Gelände zulässig.

4.2 Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Ausbildung von Stützmauern ist nur bis zu einer Höhe von max. 1,0 m ausgehend vom natürlichen Gelände zulässig. Diese sind nur als Natursteinmauern (z. B.: Trockenmauer, Zyklopen- und Bruchsteinmauerwerk) auszuführen. Gabionenwände sind unzulässig.

5.0 WASSERWIRTSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

5.1 Niederschlagswasser (Oberflächenwasser)

Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind auf dem Grundstück bzw. innerhalb des Geltungsbereiches nach Entwässerungskonzept breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, zu versickern. Die Niederschlagsentwässerung ist durch ein Fachbüro zu planen.

Generell sind die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TRENOG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" und DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen") zu beachten.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRUNORDNUNG

1.0 UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

Allgemeines

Die nicht mit Anlagen überbauten privaten und öffentlichen Vegetationsflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Ausbleibende Pflanzen sind zu ersetzen. Die Vegetationsflächen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen und nach Nutzungsaufnahme /-beginn der Gebäude fertigzustellen. Nach- und Ersatzpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.
Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den privaten und öffentlichen Vegetationsflächen wird die Verwendung der in Punkt IV.4.0 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt.
In den nicht mit Anlagen überbauten Flächen ohne Pflanzauflagen und um das Gebäude sind ergänzend für zusätzliche Bepflanzungen Ziergehölze, außer die in Punkt IV.5.0 beschriebenen Arten, zugelassen.
Für freiwachsende Hecken u. Gehölzgruppen:
Pflanzdichte 1 Stück / 1,5 m² bei Reihenpflanzung,
Pflanzdichte 1 Stück / 3,0 m² bei Flächenpflanzung::
Pflanzqualitäten: Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 20 - 25 cm
Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 14 - 16 cm oder Heister, 2xv., 150 - 200 cm
Sträucher: 2xv., 100 - 150 cm bzw. 60 - 100 cm

2.0 FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

2.1 Nicht überbaute Grundstücksfläche

Die nicht mit Anlagen überbauten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft als Wiese, Rasen oder mit Bepflanzung (Deckung 100 %) anzulegen. Kiesdeckungen sind unzulässig. Verkehrswege auf dem Grundstück und die Zufahrten zu den Garagen sind ausgenommen.
Mindestens 1/7 der begrünten Fläche muss mit Sträuchern aus der Artenliste Punkt IV.4.4 bepflanzt werden. Diese Sträucher sind als naturnahe Hecke bzw. Strauchgruppen von mind. 3 Sträuchern zu pflanzen. Die Sträucher aus der Festsetzung Punkt II.8.3 können angerechnet werden.
Je angefangener 300 m² nicht überbauter bzw. befestigter Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung mindestens 1 Laubbaum aus der Artenliste Punkt IV.4.1 oder IV.4.2 zu pflanzen.

2.2 Wiesenflächen

WA 1 - 4: Mindestens 10 % der zu begrünenden Fläche ist als Wiesenfläche anzulegen. Die Wiesenansaat ist mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil (mind. 25 %) vorzunehmen.

2.3 Gemeinschaftsstellgarage

Die Tiefgaragenüberdeckung muss für Rasenflächen eine mind. 40 cm, für Gehölze und Stauden eine mind. 60 cm und für Baumpflanzungen eine mind. 80 cm starke durchwurzelbare Schicht enthalten.

2.4 Gründächer

Werden begrünte Flachdächer oder begrünte flach geneigte Dächer ausgeführt, sind die begrünten Dachbereiche mit mindestens einer extensiven Begrünung mit artenreicher Kräuter- und Gräservegetation bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm zu versehen und so zu unterhalten.

3.0 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

3.1 Parkanlage

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ist eine Befestigung für Wege und Plätze bis max. 1.000 m² zulässig. Diese sind zwingend mit wasserdurchlässiger Befestigung zu gestalten (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster, Öko-Drain-Pflaster oder andere wasserdurchlässige Belagsarten).
Zusätzlich sind innerhalb der öffentlichen Grünflächen Flächen für Energie in einer max. Fläche von 100 m² zulässig.

4.0 ZU VERWENDENDE GEHÖLZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

4.1 Stadtklimaresistente Bäume I. und II. Ordnung

Platanus x acerifolia	Ahornblättrige Platane
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Ulmus hollandica 'Lobel'	Stadtulme
Saphora japonica 'Regent'	Schnurbaum
Gleditsia triancanthos	Gleditsche

4.2 Bäume I. Ordnung

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

4.3 Bäume II. Ordnung

Malus domestica	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
alle Obst- und Nussbäume (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm)	
Obstbäume	als standortgerechte und regionaltypische Arten und Sorten
Juglans regia	Walnuss als Sämling

4.4 Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

5.0 UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Landschaftsfremde Baumarten wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten) dürfen nicht gepflanzt werden.

6.0 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

7.0 PFLANZENBEHANDLUNGSMITTEL
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.

8.0 FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

WA 1 - 4 + Gemeinbedarfsfläche: Zum Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mindestens im M 1 : 500 vorzulegen, der das Ausmaß und die Höhe der geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie die Gestaltung der Freiflächen, insbesondere das innere Erschließungssystem, die Gestaltung der PKW-Parkflächen sowie Lage, Größen und Pflanzenauswahl privater Pflanzflächen aufzeigt. Ebenso sind die notwendigen Feuerwehrzufahrten, mit Rettungswegen und Aufstellflächen im Freiflächengestaltungsplan zum jeweiligen Bauantrag aufzuzeigen.

9.0 MASSNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.1 Zeitliche Festsetzung zur Entnahme von Gehölzen
Zur Vermeidung von Verlusten an saisonalen Nestern, Gelegen und Individuen gemeinschaftsrechtlich geschützter Vogel- und Fledermaus-Arten sind Gehölzbestände, die aufgrund eines bau- oder anlagebedingten Vorgehens absehbar betroffen sind, nur außerhalb der Vogelbrutzeit gem. § 39 BNatSchG (Vogelbrutzeit: 1. März bis 30. September) zu entfernen.

9.1 Außenbeleuchtung
Für die Außenbeleuchtung des geplanten Gebietes, einschließlich der eventuellen Werbeträger, werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin) festgesetzt. Ebenso muss das Lampengehäuse zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.

9.2 Vogelschlag an Glas
Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gem. § 44 BNatSchG zu minimieren. Es sind Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Fensterfronten mit großen Glasflächen zu ergreifen (z.B. die Sichtbarmachung von transparenten Scheiben und die Verminderung von Reflexionen). Es wird auf die Leitlinie „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der schweizerischen Vogelwarte Sempach verwiesen, die einzuhalten ist.

9.3 Quartiere im WA 1 - 4:
Um dem schleichenden Quartierverlust für zahlreiche Vogel- und Fledermausarten zu entgegnen, sind an allen Gebäuden im WA 1 - 4 Quartiere für Gebäudebrüter (Mauersegler, Haussperling, Hausrotschwanz, Fledermausarten) nach nachfolgendem Schlüssel zu schaffen:
Wohngebäude mit mehr als 2 Geschossen bzw. ab 6,0 m Wandhöhe mind. 0,1 Quartiere je lfm. Fassade.

10.0 AUSGLEICHSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1a und Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10.1 Der zu erbringende Ausgleichsbedarf wurde mit 37 040 Wertpunkten nach Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" in der Fassung von 2021 berechnet.
Die Ausgleichsfläche wird extern im Laufe des Verfahrens lagegenau festgesetzt und die entsprechenden Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung definiert.

V. HINWEISE

1.0 SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES

Großbäume:	Baumgruben: 200 x 200 x 100 cm
Kleinbäume:	Baumgruben: 150 x 150 x 80 cm
Gehölze:	Auftrag Oberboden: 20 - 30 cm
Rasen:	Auftrag Oberboden: 10 - 15 cm

2.0 GRENZABSTÄNDE

Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten:

Zu Nachbargrundstücken:	2,0 m	bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe,
	0,5 m	bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m.
Zu landwirtschaftlichen Grundstücken:	4,0 m	bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe
	2,0 m	bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m

Im Übrigen wird auf die Vorgaben des AGBGB verwiesen.

3.0 BODENDENKMÄLER

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmäler vorhanden. Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde gemäß Art. 8 DSchG sind meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

4.0 SCHUTZ DES MUTTERBODENS NACH § 202 BauGB

Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915). Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.

5.0 AUSHUBARBEITEN / ALTLASTEN

Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern usw.

Auf den hier überplanten Flächen sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bekannt, und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen.

Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

6.0 SAAT- UND PFLANZGUT

Für Ansaaten und Pflanzungen im Planungsgebiet wird die Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzgut empfohlen.

7.0 SOLARENERGIE

Die Nutzung von Solarenergie wird grundsätzlich empfohlen, dabei