

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO
Nicht zugelassen sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Handwerksbetriebe
i.S. von §4(2) Nr.2 BauNVO und Ausnahmen i. S. des §4(3) BauNVO.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

gemäß Festsetzung im Lageplan gilt:

maximal zulässige Grundflächenzahl 0,2 - 0,4

maximal 2 Vollgeschosse

Höhenlage der Eingangsebene in Metern über NN nach Angabe

maximale Wandhöhe in m nach Angabe

Geländeoberkante in Metern über NN nach Angabe

Zulässig sind Wohngebäude mit max. 1 Wohnung

1.3 Bauweise

offen

1.4 Firstrichtung, Gebäudestellung

gemäß Festsetzung im Lageplan.

1.5 überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Es gelten die sich aus dem Plan ergebenden Abstandsflächen.

1.6 Garagen bzw. Carports und Stellplätze

Garagen bzw. Carports sind nur innerhalb der besonders für Garagen und/oder Carports ausgewiesenen Flächen zulässig. Als maximal zulässige Außenwandhöhe der Garagen gilt 3,0 m über ROK.

1.7 Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen i.S. des §14 BauNVO sind außerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie:

- nicht größer sind als 20 cbm umbauter Raum und
- nicht zwischen Baugrenze und den öffentlichen Erschließungsflächen liegen. Diese Regelung gilt nicht für Nebenanlagen die ausschließlich der Unterbringung von Mülltonnen dienen.

1.8 Befestigte Flächen

Befestigte Freiflächen sind mit wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen. Oberflächen aus Asphalt oder Ortbeton sind auf den privaten Grundstücksflächen nicht zulässig.

1.9 Höhenlage der Gebäude

Die festgesetzten Höhenlagen von Gebäuden, Garagen und Carports (ROK =Oberkante Rohfußboden) und die festgesetzten Geländeoberkanten (GOK), dürfen über- oder unterschritten werden bis zu einer Abweichung von maximal +/- 15 cm.

Die Höhenlage der einzelnen Gebäude ist durch Vorlage einer Messbescheinigung nachzuweisen.

1.10 Auffüllungen und Abgrabungen

Eine Veränderung des natürlichen Geländeverlaufes ist nicht zulässig.

Ausnahmen:

- im Plan sind abweichende Geländehöhen festgesetzt oder vorgeschlagen
- Geländeanpassungen für Freisitze (max. +/- 50 cm)

1.11 Lärmschutz

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich des Flughafens München, Zone B (gem. Regionalplan München, Arbeitskarte vom 31.01.2005: Zone Ca).

Der Bauliche Schallschutz gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" und der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" (August 1987) ist zu beachten. Dazu hat das bewertete Schalldämmmaß für die Außenhaut-elemente der Wohngebäude einschließlich deren Dächer mindestens 35 dB(A) zu betragen. Das ist nach Fertigstellung der Gebäude durch eine fachkundige Stelle nachweisen zu lassen. Hinweis: Aufgrund der unmittelbaren Nähe der Lärmschutzzone Ci wird eine Erhöhung des Schalldämm-Maßes auf 40 dB(A) empfohlen

1.12 Anlagen zur Sammlung, Verwendung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die auf den Grundstücken anfallenden Dach- und Oberflächenwässer sind zur Regenrückhaltung und zur langsamen Abwirtschaftung durch Gieß- und Brauchwassernutzung in Zisternen aufzufangen.

Bemessungswert für das Volumen:

3 cbm je 100 qm befestigter Fläche bzw. Dachfläche, davon 2/3 zur Rückhaltung.

Die Ableitung des überschüssigen Niederschlagswassers in den Regenwasserkanal der Gemeinde ist verpflichtend.

1.14 Freiflächengestaltung

1.14.1 Pflanzgebote

PFG1 (Pflanzgebot 1)

Auf den im Lageplan dargestellten Standorten sind Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Arten gemäß Angabe im Lageplan

Pflanzqualitäten:

- Felsenbirne (*Amelanchier laevis* 'Ballerina'), Hochstamm, mind. 4xv., mDB, StU 14-16 cm
- Obstbaum, heimische Sorten von Apfel, Birne, Quitte: Hochstamm, mind. 3xv., StU 14-16

PFG2 (Pflanzgebot 2)

Auf den im Lageplan dargestellten Flächen sind freiwachsende Strauchhecken aus heimischen, standortgerechten Sträuchern zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Arten: gem. Pflanzenliste "heimische Gehölze"

Pflanzung: verschulte Sträucher, mind. 1 Strauch / 1,5 qm

Die durch Planzeichen und Text festgesetzten Pflanzungen auf öffentlichen Flächen sind im Zuge der Erschließungsmaßnahme auszuführen.

1.14.2 private Grundstücksflächen

Artenauswahl für die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern, Formhecken

Für Baumpflanzungen sind ausschließlich heimische standortgerechte Arten aus der aufgeführten Pflanzliste zu verwenden.

In Strauchpflanzungen sind zu 80 % heimische standortgerechte Arten der aufgeführten Pflanzliste zu verwenden.

Für die Pflanzung von Formhecken (geschnittenen Hecken) werden Hainbuche oder Liguster empfohlen. Formhecken aus Nadelgehölzen (Fichte, Thuja u.ä.) sind nicht zulässig.

Freiflächengestaltungsplan

Zur Beurteilung der Festsetzungen zu den Ziffern 1.8 befestigte Flächen, 1.10 Auffüllungen und Abgrabungen, 1.12 Behandlung der Niederschlagswässer, 1.14.2 Artenauswahl, sowie der Ziffer 2.4 Einfriedungen und Stützmauern ist den Bauvorlagen ein detaillierter Freiflächengestaltungsplan mit Baumbestands- und Pflanzplan vorzulegen.

1.15 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft §9(1) Nr.25a BauGB

1.15.1 Naturschutzflächen

Zur Minderung des Eingriffes in Natur und Landschaft und zur Sicherung der ökologischen Funktionalität werden Naturschutzflächen festgesetzt, die dauerhaft entsprechend dem Naturschutzziel (s.Begründung) zu erhalten sind.

Die Naturschutzflächen sind vor Beginn der Baumaßnahme durch Bauzäune zu sichern.

NF 1 (Naturschutzfläche 1)

Bestehende Baumhecke, bestehende extensive Wiese, ergänzt durch zu pflanzende Obstbäume

NF 2 (Naturschutzfläche 2)

Straßenböschung mit dichtem Baumbestand und die Böschung stabilisierendem Wurzelwerk.

Maßnahmen zur baulichen Sicherung der Böschung sind nur in Form trocken aufgesetzter Natursteine zulässig.

NF 3 (Naturschutzfläche 3)

Straßenböschung übergehend in natürlichen Hang, mit überwiegend dichtem Baumbestand und vereinzelt Rasenpartien. Sicherungsmaßnahmen durch trocken aufgesetzte Natursteine sind zulässig.

Ersatzpflanzungen in den Naturschutzflächen

Muss ein Baum in Folge von Alters- oder Sturmschäden, Schädlingsbefall, Krankheit oder aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht entfernt werden, ist er durch einen Baum gleicher Art aber geringerer Größe so zu ersetzen, dass der Charakter der Naturschutzfläche langfristig gewahrt bleibt.

Die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstände für Baumpflanzungen zu angrenzenden Grundstücken sind für die Naturschutzflächen außer Kraft gesetzt.

1.15.2 Pflanzlisten:

Heimische, standortgerechte Gehölze

Bäume I. und II. Ordnung

Acer campestre (Feldahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Buche)
Fraxinus excelsior (Esche)
Juglans regia (Walnuss)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Quercus robur (Stieleiche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
Ulmus glabra (Bergulme)

Heimische, standortgerechte Sträucher

Cornus sanguinea (Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)*
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus carthartica (Kreuzdorn)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Ribes alpinum (Alpenjohannisbeere)
Rosa canina (Hundsrose)
Rubus fruticosus (Brombeere)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa (Traubenholunder)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus (Wasserschneeball)

* nur in Einzelexemplaren

1.16 Artenschutz

1.16.1 Freimachen des Baufeldes, Rodungsarbeiten

Die Räumung des Baufeldes, sowie sämtliche Rodungs- und Gehölzschnittmaßnahmen sind in der Zeit von Anfang September bis Ende Februar durchzuführen.

Hinweis: im Sinne des Fledermausschutzes vorzugsweise im September

1.16.2 vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen oder zu überwinden, ist die Umsetzung von CEF-Maßnahmen in den öffentlichen Grünflächen / Naturschutzflächen festgesetzt:

Maßnahmen für die Zauneidechse

- Strukturvielfalt, Anlage sonnenbeschienener Böschungspartien, Magerrasenpartien,
- Verzicht auf Pestizideinsatz

Maßnahmen für Fledermäuse

- Aufhängen von Fledermauskästen in geeigneten Bäumen

Hinweis:

Die Umsetzung der genannten sowie der folgenden CEF-Maßnahmen wird für die Privatgrundstücke empfohlen:

- Förderung von Fledermausquartieren in den geplanten Häusern,
- Förderung von Nisthilfen an Gebäuden für Vögel

1.17 Sicherung denkmalpflegerischer Belange

Der Beginn des Oberbodenabtrages ist dem Landratsamt Freising, Untere Denkmalschutzbehörde zu melden .

1.18 Ver- und Entsorgung

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch auszuführen.
Private Hausanschlüsse sind auf den Privatgrundstücken zu erstellen.