Gemeinde Hohenkammer - LKR. Freising

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Nr.14 "OBERFELD"

PRÄAMBEL

Aufgrund § 10 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) , Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern GO i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2009 (GVBl. S.400), Art. 81 Abs. 2 Bayerischen Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.12.2011 (GVBl S. 689), der Baunutzungsverordnung -BauNVO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie des Art. 4 des Bayer. Naturschutzgesetz - BayNatSchG- i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.02.2011, (GVBl. S. 81), erlässt die Gemeinde Hohenkammer diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung.

Hohenkammer, den 21.03.2013 .....
1. Bürgermeister

Landshut, den 18.12.2012 .....
Eckhard Emmel

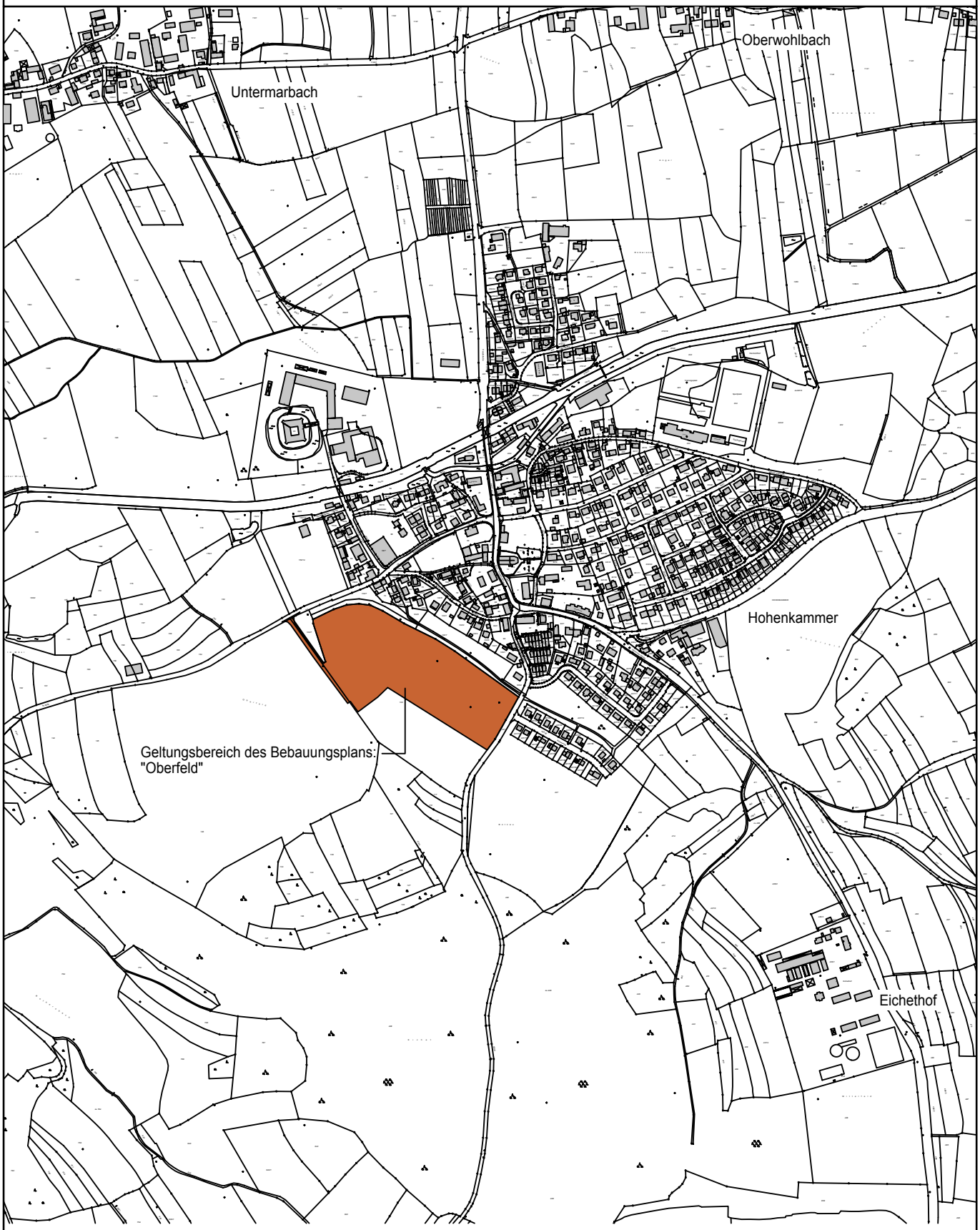
Plan-Nr. 021139.401
Maßstab 1:1000
bearb./gez. WE/EM
Datum 23.05.2012(VE)
02.10.2012 (E)
18.12.2012

Neustadt 452
84028 Landshut
Tel. 0871-92393-0
Fax 0871-92393-18

Entwicklung und Gestaltung von Landschaft

E G L

Übersichtsplan M 1:10.000



Als Planunterlagen wurden die digitale Flurkarte vom Juni 2012 der Gemeinde Hohenkammer sowie Plangrundlagen des IB Hilsenbeck verwendet. Zur genauer Höhen- und Maßentnahme für ingenieurtechnische Zwecke ist der Bebauungsplan nur bedingt geeignet.
Für die Lagerichtigkeit des ergänzten Baubestandes, der topgrafischen Gegebenheiten sowie der ver- und entsorgungstechnischen Einrichtungen wird keine Gewähr übernommen.
Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt. Eine Weiterverwendung - auch auszugsweise - ist nur mit Erlaubnis des Planfertigers gestattet.

St 205
WA
WA
Alte Poststraße
A. Planzeichnung M 1:1.000

B. Festsetzungen durch Planzeichen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis § 11 BauNVO)

1.1

Allgemeines Wohngebiet nach Par. 4 BauNVO
Einschränkungen gemäß textlichen Festsetzungen
Punkt D.1.1 und D.1.2

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

2.1 GR=160m² Maximale Grundfläche in m² für die Wohngebäude

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

3.1 Baugrenze

3.2

nur Einzelhäuser zulässig

3.3

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. VERKEHRSFLÄCHEN:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

4.2 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung:
Aufgepflasterte Bereiche in Erschließungsflächen

4.3 Multifunktionsstreifen (Schotterrasen, gepflastert, mit offenen Baumscheiben)

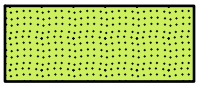
4.4 Gehweg, Fußweg öffentlich

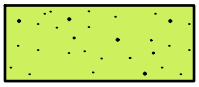
4.5 Strassenbegrenzungslinie

B. Festsetzungen durch Planzeichen

5. GRÜNFLÄCHEN

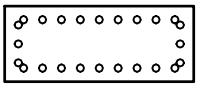
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

5.1  Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün

5.2  Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Parkanlage

6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

6.1  Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (hier auf privaten Grundstücken) Artenauswahl gemäß Kapitel private Grundstücksflächen in der Begründung

6.2 Zu pflanzender Baum auf öffentlicher Grünfläche Mindestqualität: 3xv., Hochstamm STU 18/20

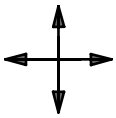
7. SONSTIGE PLANZEICHEN.

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

7.2 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen. Je Wohneinheit sind mindestens 2 Kfz-Stellplätze nachzuweisen.

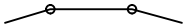
7.3 Hauptfirstrichtung, zwingend

7.4  Möglichkeit der Hauptfirstrichtung, zwingend

7.5 Gekennzeichnete Fassaden gemäß Schallschutzgutachten Hoock Farny Ingenieure vom 31.07.2012 (betreffen Parzellen 1-4), planliche Festsetzung zu Punkt D.9.1 textliche Festsetzungen

C. Hinweise durch Planzeichen

C.1. KARTENZEICHEN FÜR DIE FLURKARTEN:

C.1.1  Bestehende Grundstücksgrenze

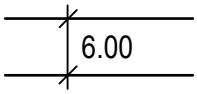
C.1.2 152/14 Flurstücks-Nummern

C.1.3 vorhandene Gebäude

C.1.4

Höhenlinien
Höhenkoten in m ü. NN.

C.2. KENNZEICHNUNGEN:

C.2.1 

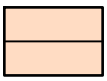
Maßzahlen (in Meter)

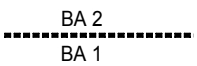
C.2.2 Vorgeschlagene, neu zu vermessende Grundstücksteilung

C.2.3

Nummer der geplanten Bauparzelle

C.2.4 Garagen- / Grundstückszufahrt

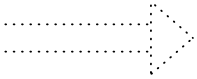
C.2.5  Vorschlag geplantes Gebäude

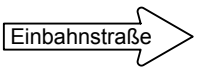
C.2.6 

mögliche Teilung in Bauabschnitte (BA 1 bis BA 3)

C.2.7 541 m² ca. Angabe der Fläche der geplanten Bauparzelle in m²

C.2.8 Gehölze außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

C.2.9  Geplante Weiterführung der Erschließung

C.2.10 

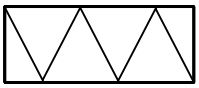
Geplante Einbahnstraße in Anbindung an die Raiffeisenstraße

C. Hinweise durch Planzeichen

C.2.10 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch (nachrichtliche Übernahme)

Wasserleitung DN 350 Az

Mischwasserkanal DN 250 Stz

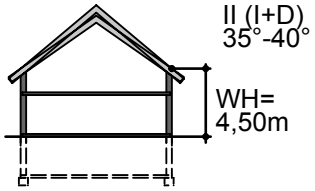
C.2.11 

anbaufreie Zone zur Staatsstraße St 2054 Petershausener Straße (20 m):
Mindestabstand der Hochbauten vom befestigten Fahrbahnrand, unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Staatsstraße sind unzulässig.

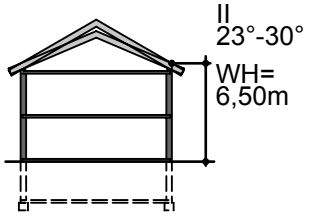
C.3. SCHEMA - SCHNITTE:

Folgende Haustypen sind zulässig, sofern die Abstandsflächen nach BayBO eingehalten werden:

C.3.1 Erdgeschoss und Dachgeschoss als Vollgeschoss nach BayBO, II, (I+D)
(= Gebäudetyp 1)
Dachform : Satteldach, Zeltdach, Walmdach 35°- 40°.



C.3.2 Erdgeschoss und Vollgeschoss, II
(= Gebäudetyp 2)
Dachform : Satteldach, Zeltdach, Walmdach, 23°-30°.



D. Festsetzungen durch Text

D.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

D.1.1 neben Wohngebäuden sind
abweichend von Par. 4 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:
- für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbe Treibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, sind Räume im Umfang bis zu max. 50% der Baumasse des Gesamtgebäudes zulässig.

D.1.2 Nicht zulässig sind Nutzungen gemäß Par. 4 BauNVO (2) 2. und 3 und gemäß (3) 1. bis 5.

D.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

D.2.1 Grundflächenzahl GRZ
Die Grundflächenzahl pro Parzelle gemäß Par. 19 BauNVO darf den Wert 0,35 nicht überschreiten.
Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Flächen
- von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des Par. 14 BauNVO (u.a. Gartenhäuschen, Terrassen)
- Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird (u.a. Zisternen),

mitzurechnen.
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der oben erwähnten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden. (entspricht einem maximalen GRZ-Wert von 0,52)

D.2.2 Zahl der Vollgeschosse:
Es sind höchstens zwei Vollgeschosse zulässig.

D.2.3 Höhe der baulichen Anlagen:
Die traufseitige Wandhöhe gemessen zwischen Oberkante Fertigfussboden Erdgeschoss und Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit der Aussenkante Wand, darf
- bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 23° - 30°: max. 6,50m
- bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 35° - 40°: max. 4,50 m betragen.

Die OK Fertigfußboden wird im Zuge der Erschließungsplanung verbindlich festgelegt.
Bei Gebäuden auf hängigen Parzellen sind die Baukörper durch Gliederung so zu staffeln, dass talseitig maximal zweigeschossige Gebäudeansichten entstehen.

D.3 BAUWEISE, ABSTANDSFLÄCHEN, ZAHL DER WOHNEINHEITEN

D.3.1 Es wird die offene Bauweise nach Par. 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

D.3.2 Unabhängig von den festgelegten Baugrenzen und Wandhöhen sind die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO einzuhalten.

D.3.3 Zahl der Wohneinheiten:
Pro Parzelle ist maximal eine Wohneinheit zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6)
Ausnahmsweise sind für die Parzellen Nr. 17, 19, 20, 29, 30, 32, 44 bis 58 für den Fall einer Einzelhausbebauung maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

D.4 ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN ZUR BAUGESTALTUNG

D.4.1	Dachform und Dachneigung:	symmetrisches Satteldach, Zeltdach, Walmdach Dachneigung: 23°- 30° oder 35° - 40° Bei Dachneigung 40°: Abschleppungen quer zur Firstrichtung sind mit einer max. Breite von 6,50 m (parellel zum First) zulässig
D.4.2	Dachdeckung, Dachfarben:	Zulässig sind Ziegel- oder Betondachstein in dunklen, nicht glänzenden Farbtöne (rot, braun, anthrazit), Kupfer- oder Titanzinkblech unbeschichtet.

D. Festsetzungen durch Text

D.4.3	Dachaufbauten: Dacheinschnitte, Dachgauben, Zwerchgiebel:	Nur zulässig bei Dächern mit einer Neigung von 35°- 40°. Zwerchgiebel: dürfen in der Breite 1/3 der Trauflänge des Haupthauses nicht überschreiten. Die max. Tiefe des Zwerchgiebels beträgt 1,50m. Die Traufhöhe des Zwerchgiebeldaches muss der Traufhöhe des Hauptgebäudes entsprechen. Der First des Zwerchgiebels muss mind. 1,0m unter dem First des Hauptdaches liegen. Dachgauben: max. Breite 1,25m, Abstand der Dachgauben vom Ortgang und untereinander mind. 1,80m. Auf Dachflächen mit Zwerchgiebel sind keine Dachgauben zulässig.
D.4.4	Dachüberstände bei Ortgang und Traufe:	Max. 0,80 m; bei Balkon bis max. 1,20m zulässig.
D.4.5	Sockelhöhe:	Höchstens 0,30 m über fertigem Anschlussgelände
D.4.6	Doppelhäuser:	Bei Doppelhaushälften sind Dachneigung, -form und Dachdeckung einheitlich auszubilden und abzustimmen. Der Nachbauende hat sich am nachbarschaftlichen Bestand zu orientieren.

D.5 EINFRIEDUNGEN:

D.5.1	Art und Ausführung:	Zu den Verkehrsflächen hin sind nur Holzzäune oder Metallzäune mit senkrechter Lattung zulässig. (Verkehrsflächen gem. Par.9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
D.5.2	Höhe:	Ab Oberkante Gehweg bzw.Straße mind. 1,00 m und maximal 1,20m
D.5.3	Sockel:	Unzulässig

D.6 GARAGEN, NEBENGEBÄUDE

D.6.1 Für Garagen und Nebengebäude sind Sattel, Pult- und begrünte Flachdächer zulässig.
Es ist eine max. Wandhöhe von 3,0 m zulässig. Gemeinsame Grenzgebäude sind bezüglich der Höhe, Dachform und -neigung einheitlich zu gestalten und mit dem Nachbarn abzustimmen.

D.6.2 Zwischen einem Garagentor bzw. einer Grundstückszufahrt und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindestens 5,50m als Stauraum zur Straße hin nicht eingezäunt freigehalten werden. Grenzen die Garagenzufahrten zweier unterschiedlicher Parzellen aneinander, ist in diesem Bereich eine Abgrenzung der Grundstücke durch eine Einfriedung nicht zulässig.

D.7 VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE

D.7.1 Pro Wohneinheit sind mindestens 2 KFZ-Stellplätze nachzuweisen.
Bei anderen Nutzungen als Wohnnutzung gelten aus den ministeriellen Richtlinien die Mindestwerte und damit die Höchstzahl der Stellplätze, die auf dem Grundstück nachzuweisen sind.

D.8 VER- UND ENTSORGUNG

D.8.1 Abfallwirtschaft:
Abfall- und Wertstoffbehälter müssen in die Einfriedung eingebunden oder in baulichem Zusammenhang mit Garagen bzw. Nebengebäuden errichtet werden. Freistehende Behälter sind unzulässig.

D. Festsetzungen durch Text

D.8.2 Niederschlagswasser:
Gemäß ersten Bodenschürfungen vom Februar 2004 liegen hier durchlässige Bodenschichten vor. Das unbelastete Dach- und Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern. (Vgl. E.4)

D.8.3 Stromversorgung
Hausanschlusskästen müssen in die Einfriedung eingebunden oder in baulichem Zusammenhang mit Garagen bzw. Nebengebäuden errichtet werden.
Freistehende Anschlusskästen sind unzulässig.

D.9 IMMISSIONSSCHUTZ

D.9.1 Grundrissorientierung und passiver Schallschutz

Wohnungsgrundrisse sind nach Möglichkeit so zu organisieren, dass in den im Plan gemäß Punkt B.7.5 "Festsetzungen durch Planzeichen" gekennzeichneten Fassaden keine zur Belüftung von im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen notwendigen Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) zu liegen kommen. Wo dies nicht möglich ist, sind die betroffenen Räume zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/-systemen/-anlagen auszustatten. Deren Betrieb darf in einem Meter Abstand Eigengeräuschpegel L_{AFeq} ~ 20 dB(A) nicht überschreiten und muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.

D.10 GELÄNDEGESTALTUNG

D.10.1 Das Gelände darf insgesamt in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht wesentlich verändert oder gestört werden, damit das vorhandene Landschaftsrelief im Wesentlichen erhalten bleibt.
Die zum Anschluss an das vorhandene Gelände notwendigen Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Aufschüttungen und Abgrabungen des natürlichen Geländeverlaufs sind bis zu maximal 100cm Höhe zulässig.
Stützmauern sind nur im unmittelbaren Bereich der Garagen zur Abfangung von Höhenunterschieden zulässig. Insbesondere bei den Grundstücksgrenzen entlang der öffentlichen Staßenräume und entlang der talseitigen Grenzverläufe zum benachbarten Grünzug hin sind keine Stützmauern oder Aufschüttungen zulässig.

D.11 GRÜNFLÄCHEN UND BEPFLANZUNG:

D.11.1 Öffentliche Grünflächen:

D.11.1.1 Das Straßenbegleitgrün ist mit Landschaftsrasen anzusäen oder mit niedrigen Bodendeckern zu bepflanzen.
Die im Plan festgesetzten Bäume sind je Straße mit Hochstämmen einer einheitlichen Art aus folgender Auswahlliste zu bepflanzen:

- Acer campestre 'Elsrijk' - Feldahorn
- Sorbus aria 'Magnifica' - Mehlbeere
- Sorbus intermedia 'Brouwers' - Schwedische Mehlbeere
- Pyrus communis 'Beech Hill' - Birne

Mindestqualität: Hochstamm 4x verpflanzt, mit Ballen,
STU mind. 18-20cm, Pflanzung in Pflanzgruben 150x150x80cm

D.11.1.2 Zur Standortoptimierung bei der Pflanzung von Bäumen im Bereich befestigter Flächen und mit eingeschränktem Standraum (Multifunktionsstreifen) ist für die Baumgruben und den Wurzelbereich verdichtungs- und unterbaufähiges Bodensubstrat gemäß Typ B ZTV-Vegtra,
Volumen Bodensubstrat je Baum 12 m³, Einbautiefe mind. 100 cm zu verwenden.

D. Festsetzungen durch Text

D.11.1.3 Die öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung Parkanlage sind als Wiesenflächen (Landschaftsrasen) mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu erstellen.
Nadelbäume sind nicht zulässig.
Mindestqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, mit Ballen, STU mind. 18-20cm,
Pflanzung in Pflanzgruben 150x150x80cm.

D.11.2 Private Grundstücksflächen:

D.11.2.1 Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. (Stammumfang mindestens 16-18cm) .
Bereits festgesetzte Bäume gemäß Plan werden angerechnet.

D.11.2.2 Entlang der nördlichen Grenze der Parzellen Nr.1 bis 7, 31 und 34 bis 43 sind bei der Randpflanzung zum talseitigen Grünzug (Ausgleichsfläche) hin nur standortgerechte Laub- oder Obstgehölze zulässig. Nadelgehölze sowie panaschierte Arten oder besondere Zucht- und Wuchsformen wie Trauergehölze oder Korkenzieherwuchs sind nicht zugelassen.

D.11.2.3 Auf den Parzellen 1, 17 bis 20, 24 und 25 werden private Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zur Erzielung eines Ortrandes mit standortgerechten, heimischen Laub- oder Obstgehölzen festgesetzt. Mindestens 60% der festgesetzten Fläche sind mit Bäumen und Sträuchern gemäß nachfolgender Auswahlliste in einer Mindestbreite von 3 m zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfällen muss auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung erfolgen.

Pflanzgrößen und - dichte der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern :
Bäume als Heister Höhe mind. 200-250cm oder Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 16 bis 18 cm, mind. 1 Stück Heister oder Hochstamm / je 30m² Pflanzfläche; Sträucher mind. 2x verpflanzt, Höhe 60-100cm.

Die gesetzlichen Grenzabstände für Baumpflanzungen in den Flächen mit Anpflanzbindung können zur Grenze mit dem Grünzug / Retentionmulden oder zum öffentlichen Fußweg bis auf 1 m reduziert werden, wenn die Verkehrssicherheit gewährleistet wird.

Für die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern stehen folgenden Baum- und Straucharten zur Auswahl:

Bäume:
- Acer campestre - Feld-Ahorn
- Acer platanoides - Spitz-Ahorn
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Juglans regia - Walnuß
- Prunus avium - Vogel-Kirsche
- Prunus padus - Trauben-Kirsche
- Quercus robur - Stiel-Eiche
- Sorbus aucuparia - Eberesche
- Tilia cordata - Winter-Linde
- Obstbaumhochstämme

Sträucher:
- Cornus mas - Kornelkirsche
- Cornus sanguinea - Hartriegel
- Corylus avellana - Haselnuss
- Prunus spinosa - Schlehe
- Rosa canina - Gemeine Hecken-Rose
- Rosa glauca - Hecht-Rose
- Salix caprea - Sal-Weide
- Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
- Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball
- Heimische Obststräucher (Pflaume, Zwetsche, Johannisbeere, Stachelbeere, Himbeere, Brombeere)

D.11.2.4 In Ergänzung zu Ziffer D.5 sind als Einfriedungen weiterhin Hecken mit heimischen Laubgehölzen zulässig. Mögliche Arten sind:

- Acer campestre - Feldahorn
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Cornus mas - Kornelkirsche
- Ligustrum in Sorten - Liguster

Zu den Straßenverkehrsflächen hin sind diese in geschnittener Form, Höhe max. 1,20 m zulässig. In den übrigen Bereichen als geschnittene oder freiwachsende Hecke.

D.11.2.5 Belagsflächen auf den privaten Grundstücken sind auf das notwendige Maß zu beschränken und mit offenporigen Belägen zu befestigen.
Farbig stark auffällige Beläge oder bituminös gebundene Flächen sind nicht gestattet.

E. Hinweise durch Text

E.1 IMMISSIONSSCHUTZ

E.1.1 Das Plangebiet ist von Flächen der Agrarwirtschaft umgeben. Den Landwirten wird die Bewirtschaftung ihrer Grundstücke nach guter fachlicher Praxis uneingeschränkt gestattet. Daher müssen insbesondere Belästigungen durch Geruch, Staub, Lärm und Erschütterung aus den landwirtschaftlich genutzten Flächen u.U. auch abends und an Sonn- und Feiertagen in Kauf genommen werden.

E.2 BODENDENKMALPFLEGE

E.2.1 Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Deshalb wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Bodendenkmäler (Keramik- oder Knochenfunde) gemäß Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz umgehend dem Landratsamt Freising oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden sind.
Auf die sonstigen Bestimmungen in Art. 8 DSchG wird hiermit ebenfalls hingewiesen.

E.3 UMWELTBERICHT UND AUSGLEICHSFLÄCHENNACHWEIS:

Die für den Bebauungsplan erforderliche Ausgleichsfläche wird außerhalb des Bebauungsplanes im Bebauungsplan Nr. 12, 1. Änderung, "Grünzug Botzau" nachgewiesen.
Die Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfes und der genaue Nachweis erfolgen im "Umweltbericht", gesonderter Teil der Begründung.
Im Rahmen des Umweltberichtes werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt, beschrieben und bewertet und so die Ergebnisse der Umweltprüfung dargestellt.

E.4 OBERFLÄCHENWASSER

E.4.1 Die Grundstücksentwässerung muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erfolgen.

E.4.2 Geländeaufschüttungen sind so vorzunehmen, dass auf dem eigenen Gelände anfallendes Oberflächenwasser nicht auf das Nachbargrundstück gelangt. Notfalls sind entsprechende Entwässerungsvorrichtungen (z.B: Rinne, Mulde, Sickerleitung, etc.) einzubauen.

E.4.3 Soweit erforderlich sind Schutzvorkehrungen gegen Hang-, Schicht- und v.a. Grundwasser durch den jeweiligen Grundstückseigentümer selbst zu treffen und die Gebäude durch geeignete Maßnahmen zu sichern. (z.B. weiße Wanne)

E.4.4 Bei der Bauausführung ist besondere Sorgfalt auf den Schutz vor Eintrag von wassergefährdenden Stoffen in das Grundwasser zu legen.
Soweit im Zuge der Bebauung Bauwasserhaltungen erforderlich werden, so sind vorher die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen beim Landratsamt einzuholen.

E.4.5 Oberflächenwasser von öffentlichen Flächen wird in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet.

E.4.6 Die Versickerungsfähigkeit des Bodens für die natürlich auftreffenden Niederschläge ist vor allem auf den privaten Grundstücksflächen soweit wie möglich durch geeignete Maßnahmen (z.B.Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen auf untergeordneten Verkehrsflächen) zu erhalten und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken.

E.4.7 Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen privaten Grundstücken zu versickern.
Es ist eine breitflächige Versickerung des unbelasteten Dach- und Oberflächenwassers unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzone vorzunehmen. (Mulden, Rigolen)

E. Hinweise durch Text

E.4.8 Bei Sammlung, Versickerung auf allen Grundstücken ist das ATV- Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten.

E.4.9 Zur Vermeidung des Oberflächenabflusses und Minderung der Versiegelung ist die extensive Dachbegrünung von Garagen oder Nebengebäuden mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern zulässig und erwünscht.

E.5 VERSORGUNGSLEITUNGEN, ERDKABEL UND PFLANZUNGEN

E.5.1 Die elektrischen Anschlüsse der Gebäude erfolgt mit Erdkabel.
Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist der örtliche Versorgungsträger (EON) rechtzeitig zu verständigen.
Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.
Um die Kabelverlegungsarbeiten mit dem Beginn der Erschließungsarbeiten zu koordinieren, ist zuständigen Energieversorungsunternehmen mindestens drei Monate vorher zu verständigen.

E.5.2 Sämtliche Versorgungsleitungen (z.B. Wasser, Strom, Telekommunikation) sind soweit möglich innerhalb der für die öffentlichen Verkehrswege festgesetzten Flächen unterirdisch zu verlegen. (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

E.5.3 Bei Baum- und Strauchpflanzungen ist ein beidseitiger Abstand von 2,50 m von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich diese Vorgabe nicht einhalten, so sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV, Nr. 939), ist zu beachten. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik und der Textil- und Bekleidungs-Berufsgenossenschaft für elektrische Anlagen und Betriebsmittel und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.
Nähere Auskünfte erteilt das zuständigen Energieversorungsunternehmen.
Für Baumpflanzungen ist zudem das DVGW-Regelwerk "Baumpflanzungenim Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" (GW 125) zu beachten.

E.6 REALISIERUNG IN BAUABSCHNITTEN

Die Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in verschiedenen Bauabschnitten realisiert. (Vgl Ziffer C.2.6)

E.7 ALTERNATIVE ENERGIEN

Bei jeder Baumaßnahme sind im Hinblick auf gesunde Lebensbedingungen die Möglichkeiten jeglicher Art von Energieeinsparung voll auszuschöpfen. Die Integration von Sonnenkollektoren in die Dachfläche zur Warmwasseraufbereitung sowie von Solarzellen zur Energieerzeugung (Photovoltaik) ist zulässig und erwünscht.

E.8 BODENVERUNREINIGUNGEN UND ALTLASTEN

Sofern bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen oder Altlasten festgestellt werden, ist das Landratsamt Freising unverzüglich zu informieren.

E.9 ZEITLICHE FRISTEN FÜR DAS FREIMACHEN DES BAUFELDES

Das Freimachen des Baufeldes ist unter besonderer Berücksichtigung der Brutzeit bodenbrütender Vogelarten (u. a. Rebhuhn, Feldlerche, Wiesenschafstelze) nur außerhalb der Brutzeit, d. h. zwischen dem 1. September und dem 28./29. Februar zulässig.

F. Verfahrensvermerke

F.1 **AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 Abs.1 BauGB)**

Die Gemeinde Hohenkammer hat in der Sitzung vom 27.03.2012 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Bekanntmachung vom 30.03.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

F.2 **ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG (§ 3 Abs. 1 BauGB):**

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß Par. 3 (1) BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 23.05.2012 hat in der Zeit vom 22.08.2012 bis 24.09.2012 stattgefunden.

F.3 **BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 Abs. 1 BauGB):**

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 22.08.2012 bis 24.09.2012 stattgefunden.

Hohenkammer, den 25.09.2012

Bayern Gemeinde Hohenkammer

Johann Stegmair
.....
1.Bürgermeister

F.4 **ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 Abs. 2 BauGB):**

Der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 02.10.2012 wurde mit Begründung in der Zeit vom 09.11.2012 bis 12.12.2012 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 05.11.2012 ortsüblich bekanntgemacht und darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können.

F.5 **BEHÖRDENBETEILIGUNG (§ 4 Abs. 2 BauGB):**

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach Par. 4 (2) BauGB hat in der Zeit vom 09.11.2012 bis 12.12.2012 stattgefunden.

Hohenkammer, den 13.12.2012

Bayern Gemeinde Hohenkammer

Johann Stegmair
.....
1.Bürgermeister

F.6 **SATZUNGSBESCHLUSS (§10 BauGB):**

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 18.12.2012 diesen Bebauungsplan gemäß Par. 10 BauGB und Artikel 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Hohenkammer, den 19.12.2012

Bayern Gemeinde Hohenkammer

Johann Stegmair
.....
1.Bürgermeister

F.7 **BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN:**

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 21.03.2013;
dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen.
Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 18.12.2012 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Hohenkammer, den 21.03.2013

Bayern Gemeinde Hohenkammer

Johann Stegmair
.....
1.Bürgermeister