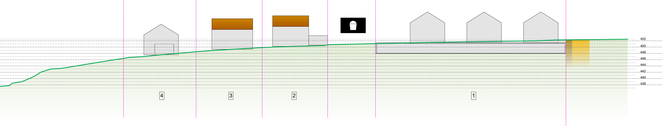
BEBAUUNGSPLAN ANGLBERG WEST
GEMEINDE ZOLLING LANDKREIS FREISING

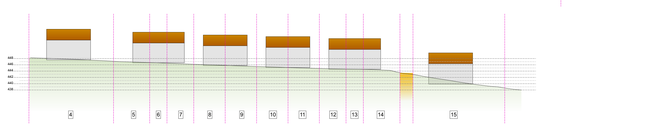
FLURNUMMERN: 187, 187/11, 187/15, 188, 186 TF, 187/6 TF
ALLE GEMARKUNG ANGLBERG

PLANZEICHNUNG

Schemaschnitt A-A



Schemaschnitt B-B



BEBAUUNGSPLAN ANGLBERG WEST

DIE GEMEINDE ZOLLING ERLÄSST GEMÄSS

- § 2 Abs. 1 SOWIE DER §§ 9 UND 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) NEUGEFASST IN DER BEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), DAS ZULETZT DURCH ARTIKEL 1 DES GESETZES VOM 22. JUNI 2026 (BGBl. 2026 I NR. 192) GÄNDERT WORDEN IST;
- § 11 BNatSchG IN VERBINDUNG MIT ART. 4 DES GESETZES ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR (BAYERISCHES NATURSCHUTZGESETZ – BayNatSchG) VOM 23. FEBRUAR 2011 (GVBl. S. 82, BayRG 791-1-U), DAS ZULETZT DURCH § 15 DES GESETZES VOM 26. MÄRZ 2026 (GVBl. S. 75) GÄNDERT WORDEN IST, UND § 18 BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) VOM 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), DAS ZULETZT DURCH ARTIKEL 2 DES GESETZES VOM 29. MÄRZ 2026 (BGBl. 2026 I NR. 87) GÄNDERT WORDEN IST;
- Art. 23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 22. AUGUST 1998 (GVBl. S. 796, BayRG 2020-1-1-I), DIE ZULETZT DURCH § 1 DES GESETZES VOM 23. DEZEMBER 2025 (GVBl. S. 637) GÄNDERT WORDEN IST;
- ART. 81 DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG (BayBO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 14.08.2007 (GVBl. S. 588), DIE ZULETZT DURCH § 2 DES GESETZES VOM 23. APRIL 2026 (GVBl. S. 190) GÄNDERT WORDEN IST;
- VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG – BauNVO) NEUGEFASST DURCH BEKANNTMACHUNG VOM 21.11.2017 BGBl. I S. 3786; ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 2 DES GESETZES VOM 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);
- VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (PLANZEICHENVERORDNUNG - PlanZV) VOM 18. DEZEMBER 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), DIE ZULETZT DURCH §6 DES GESETZES VOM 12. AUGUST 2025 (BGBl. I Nr. 189) GÄNDERT WORDEN IST, DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS

S A T Z U N G

DIESER BEBAUUNGSPLAN ERSETZT ALLE INNERHALB SEINES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES FRÜHER FESTGESETZTEN BEBAUUNGS- UND BAULINIENPLÄNE.

A FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANES

1. 1.1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

2. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG		
ZULÄSSIGE BAUWEISE (z.B. oE)		
MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL (=GRZ) FÜR HAUPTANLAGEN (z.B. GRZ =0,60) BDW. MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (=GR)		MAX. ZULÄSSIGE WANDHÖHE (z.B. WH 6,30m)
ZULÄSSIGE DACHNEIGUNG FÜR HAUPT- UND NEBENANLAGEN (z.B. 20° - 32°)		

WDW DÖRFLICHES WOHNGEBIET GEM. §5a BauNVO
oE OFFENE BAUWEISE, ZUGELASSEN SIND NUR EINZELHÄUSER
oD OFFENE BAUWEISE, ZUGELASSEN SIND NUR DOPPELHÄUSER
oH OFFENE BAUWEISE, ZUGELASSEN SIND NUR HAUSGRUPPEN (REIHENHÄUSER)
GR GRUNDFLÄCHE, VERGLEICHE SCHABLONE

2.2 ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG

2.3 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN: HIER: FLÄCHE FÜR TRANSFORMATOR

2.4 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN: HIER: MÜLLSAMMELSTELLE

2.5 HÖHENFESTSETZUNG: STELLE FÜR HÖHENBEZUG (SIEHE B.ZIFFER 4.1)

3. ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, BAUGRENZEN

3.1 13,08 BAUGRENZE MIT MASSANGABE IN METERN EINSCHLIESSLICH DER FESTGESETZTEN FIRSTRICHTUNG

3.2 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN; GARAGEN, STELLPLÄTZE UND CARPORTS (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

3.3 FESTGESETZTE FIRSTRICHTUNG

4. VERKEHRSFLÄCHEN

4.1 ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

4.2 F FUSSWEG

4.3 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

4.4 P PARKFLÄCHE

4.5 TG TIEFGARAGE

5. GRÜNFLÄCHEN

5.1 ZU PFLANZENDER BAUM IN DEN ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN PFLANZEN NUR NACH ARTENLISTE D.1.1

5.2 ZU PFLANZENDER BAUM IN DEN BAUGRUNDSTÜCKEN GEM. D.1.6 PFLANZEN NUR NACH ARTENLISTE D.1.1 BAUMSTANDORT IST VERSCHIEBBAR

5.3 BAUM / STRAUCH ZU FÄLLEN

5.4 HECKE AUS STRÄUCHERN ZU PFLANZEN PFLANZEN NUR NACH ARTENLISTE D.1.2 BREITE MINDESTENS 3M

5.5 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE GEM. D.1.3

5.6 GRÜNFLÄCHE GEM. D.1.4

5.7 AUSGLEICHSFLÄCHE GEM. D.3.

5.8 BIOTOPFLÄCHE; HIER BIOTOPTEILFLÄCHEN Nr: 7536-0103-005

5.9 RSB REGENSICKERBECKEN

SPIELPLATZ

6. HINWEISE

6.1 GRUNDSTÜCKSGRENZE MIT GRENZSTEIN

6.2 187 FLURSTÜCKNUMMER

6.3 VORHANDENE HAUPT- UND NEBENGEBÄUDE

6.4 VORGESCHLAGENE NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZE

6.5 1 NUMMER DER PARZELLE

6.6 447,00 HÖHENLINIE

6.7 VORGESCHLAGENE BEBAUUNG

6.8 VORGESCHLAGENER GRABEN FÜR NIEDERSCHLAGUNGSWASSERABLEITUNG

6.9 A A SCHNITTLINIE

B FESTSETZUNG DURCH TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 MDW DÖRFLICHES WOHNGEBIET GEMÄSS § 5a BauNVO

AUSSCHLIESSLICH AUF PARZELLE 25 UND 26 SIND WIRTSCHAFTSSTELLEN LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHER NEBENERWERBSBETRIEBE UND DIE DAZUGEHÖRIGEN WOHNUNGEN UND WOHNGEBÄUDE ZULÄSSIG.

UNZULÄSSIG SIND ANLAGEN DER TIERHALTUNG GEMÄSS § 5a Abs. 2 Nr 4 BauNVO UND TANKSTELLEN GEMÄSS § 5a Abs. 3 Nr.3 BauNVO.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE

2.1 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG WIRD BESTIMMT ÜBER DIE FESTSETZUNG DER WANDHÖHE ALS HÖCHSTMASS UND DER MAXIMAL ZULÄSSIGEN GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) FÜR GRUNDSTÜCKE.
DIESE WERDEN DURCH PLANZEICHEN IN DER NUTZUNGSSCHABLONE NACH ZIFF. A.2.1 FESTGESETZT.

2.2 DIE IN DER NUTZUNGSSCHABLONE UNTER A ZIFFER 2.1 FESTGESETZTEN MAXIMAL ZULÄSSIGEN GRUNDFLÄCHENZAHLEN (GRZ) FÜR HAUPTANLAGEN DÜRFEN DURCH DIE GRUNDFLÄCHEN, DER IN § 19 ABS. 4 SATZ 1 BauNVO BEZEICHNETEN ANLAGEN UM BIS ZU EINER MAXIMALEN GRUNDFLÄCHENZAHL VON 0,8 BDW. BIS ZU 50% DER GR ÜBERSCHREITEN WERDEN.

2.3 MAXIMALE ANZAHL DER WOHNEINHEITEN JE PARZELLE:

MAXIMAL EINE WOHNEINHEIT AUF DEN PARZELLEN
5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,18,19,20,21,22,23,29,30,31,32,33,34
MAXIMAL ZWEI WOHNEINHEITEN AUF DEN PARZELLEN 2,3,4,24,26,27,28
MAXIMAL VIER WOHNEINHEITEN AUF DEN PARZELLEN 15,16,17,25

FÜR DIE PARZELLE 1 WIRD KEINE MAXIMALE ANZAHL AN WOHNEINHEITEN FESTGELEGT.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

3.1 UNTERGEORDNETE GEBÄUDETEILE DÜRFEN GEMÄSS § 23 Abs. 3 SATZ 2 BauNVO IN GERINGFÜGIGEM AUSMASS ÜBER DIE BAUGRENZE VORSPRINGEN, WENN SIE IM VERHÄLTNIS ZU DER ZUGEHÖRIGEN AUSSENWAND UNTERGEORDNET SIND UND NICHT MEHR ALS 1/3 DER WANDLÄNGE BEANSPRUCHEN.
ZU DEN UNTERGEORDNETEN GEBÄUDETEILEN ZÄHLEN UNTER ANDEREM: WANDPFEILER, DACHÜBERSTÄNDE, FENSTERNISCHEN, ARBEITSTISCHEN, ABFLUSSROHRE,KELLERSCHÄCHTE, STUFEN AN KELLEREINGÄNGEN, RUTSCHEN, FENSTERFLÜGEL UND -LÄDEN, FENSTERGITTER, BELEUCHTUNGSKÖRPER, GESIMSE, VORDÄCHER, RISALITE.

3.2 IN DEM GESAMTEN WOHNGEBIET IST EIN VORTRETEN VON EINGESCHOSSIGEN GEBÄUDETEILEN, DEREN ÄUSSEN ANSEIFLÄCHEN ÜBERWIEGEND VERGLAST SIND (WINTERGÄRTEN), AM HAUS ANGEBAUTE PERGOLEN UND VERANDEN, ÜBER DIE BAUGRENZEN, BIS ZU EINER BREITE PRO EINGESCHOSSIGES GEBÄUDETEIL VON MAX. 5,0 m, ZULÄSSIG. DIESE DÜRFEN DIE BAUGRENZEN BIS ZU 2,50 m ÜBERSCHREITEN. SOFERN DIE GESETZLICHEN ABSTANDSFLÄCHEN EINGEHALTEN WERDEN. DIESE GEBÄUDETEILE SIND NUR MIT EINER MAX. TIEFE VON INGESAMT 3,00 m GEMESSEN VON DER AUSSENWAND DER HAUPTANLAGE ZULÄSSIG. DIE MAXIMALE HÖHE DARF DABEI 3,70 m ÜBER ÖBERKANTE ROHFUSSBODEN ERDGESCHOSS NICHT ÜBERSCHREITEN.
ES SIND MAX. 1 EINGESCHOSSIGES GEBÄUDETEIL PRO AUSSENWANDSEITE ZULÄSSIG.

3.3 DACHVORSPRÜNGE UND DACHÜBERSTÄNDE SIND AM GIEBEL BIS ZU 50 cm UND AM TRAUFE BIS ZU 70 cm ÜBER DIE AUSSENWAND HINAUS ERLAUBT.

3.4 DIE GEBÄUDEGRUNDFORM IST KLAR RECHTECKIG BZW. QUADRATISCH. ERKER SIND BEI ENZELHÄUSERN ZULÄSSIG.
ZWERCHGIEBEL SIND NUR AN EINZELHÄUSERN ZULÄSSIG. ZWERCHGIEBEL SIND NUR AN DEN GEBÄUDELÄNGSSEITEN ZULÄSSIG. DIE MAXIMALE BREITE DARF EIN DRITTEL EINER DREIBLEITER DLW(23-12 EIN GEBÄUDE NICHT ÜBERSCHREITEN, HÖCHSTENS JEDOCH 5,0m BETRAGEN.

3.5 IN DEM GESAMTEN DÖRFLICHEN WOHNGEBIET IST EIN VORTRETEN VON BALKONEN ÜBER DIE BAUGRENZEN BIS ZU EINER BREITE VON INSGESAMT 1/2 DER HAUSLÄNGE BZW. HAUSBREITE, JEDOCH PRO BALKON MAX. 5,0 m, UND EINER TIEFE VON MAX. 2,50 m ZULÄSSIG, SOFERN DIE GESETZLICHEN ABSTANDSFLÄCHEN EINGEHALTEN WERDEN. BALKONE DÜRFEN, GEMESSEN VON DER AUSSENWAND DER HAUPTANLAGE, EINE TIEFE VON 2,50 m NICHT ÜBERSCHREITEN. BALKONE ÜBER DIE GIEBELECKE SIND UNZULÄSSIG.

3.6 EIN ÜBERTRAGES VOR- ODER ZURÜCKTRETEN VON (UNTERGEORDNETEN) GEBÄUDETEILEN STELLT KEINEN WIDERSPRUCH ZU DEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES DAR UND SCHLIESST EINE GENEHMIGUNGSFREISTELLUNG GEMÄS ART. 58 BayBO NICHT AUS.

3.7 AUSSERHALB DER FÜR DAS HAUPTGEBÄUDE FESTGESETZTEN BAUGRENZEN, SIND BAULICHE ANLAGEN IM SINNE VON § 19 ABS. 4 SATZ 1 BauNVO UND PRO BAUGRUNDSTÜCK UNTERGEORDNETE NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN IM SINNE DES § 14 ABS. 1 BauNVO GESAMTNUTZFLÄCHE ZULÄSSIG, SOLANGE DIE ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) NICHT ÜBERSCHRITTEN WIRD.

3.8 TIEFGARAGEN, GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE KÖNNEN AUCH AN ANDERER STELLE ALS AUF DEN VORGESCHLAGENEN FLÄCHEN INNERHALB DES GRUNDSTÜCKES ERRICHTET WERDEN, WENN SIE DEN BAUWÜRDIGEN ÖRTLICHEN VORSCHRIFTEN INSBESONDERE DEN BESTIMMUNGEN DES ART. 6 ABS. 7 BayBO ENTSPRECHEN UND IN DER GESTALTUNG DEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES ANGEPASST SIND.

3.9 AUF DEN PARZELLEN 1 UND 25, 26, 27 REGELN SICH DIE ABSTANDSFLÄCHEN NACH DEN BESTIMMUNGEN DES ART 6 BayBO.

4. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

4.1 FÜR DIE GRUNDSTÜCKE MIT MARKIERTEM HÖHENFESTPUNKT GEMÄSS A ZIFFER 2.5 GLT.7 ALS BEZUGSPUNKT DIE IN DER PLANZEICHNUNG MARKIERTE STELLE.
DIE WANDHÖHE BEZIEHT SICH AN DER MARKIERTEN STELLE AUF DIE FAHRBAHNÖBERKANTE DER FERTIGEN STRASSE UND DER ÖBERKANTE ROHFUSSBODEN ERDGESCHOSS DER WOHNGEBÄUDE.
DIE OBERKANTE DES ROHFUSSBODENS IM ERDGESCHOSS DARF MAXIMAL 20 cm ÜBER DER FAHRBAHNÖBERKANTE DER FERTIGEN STRASSE AN DER MARKIERTEN STELLE LIEGEN.

4.2 FÜR GRUNDSTÜCKE BEI DENEN KEIN MARKIERTER HÖHENFESTPUNKT ENTSPRECHEND A.1 FESTGELEGT IST, WIRD DIE WANDHÖHE AB DER OBERKANTE ROHFUSSBODEN IM ERDGESCHOSS ÜBER DEM GEMACHSENEN GELÄNDE, GEMESSEN BEIM HÖCHSTEN GELÄNDEANSCHNITT DER HAUSUMFASSUNG, ANGESETZT. DIE OBERKANTE DES ROHFUSSBODEN IM ERDGESCHOSS DARF MAXIMAL 35 cm ÜBER DER ZUVOR DEFINIERTEN STELLE LIEGEN.

4.3 DIE HÖHENLAGE DES ROHFUSSBODENS DER GARAGEN IST SO ZU WÄHLEN, DASS DIE NEIGUNG DER FESTGELEGTEN ZUFAHRT ZUR ÖFFENTLICHEN STRASSE 6% NICHT ÜBERSTREITET.

5. ÄUSSERE GESTALTUNG

5.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG UND DACHDECKUNG:

DIE DACHNEIGUNG IST ENTSPRECHEND DEN FESTSETZUNGEN DER NUTZUNGSSCHABLONE GEMÄSS DER ZIFFER A.2.1 AUSZUFÜHREN.

FÜR DIE HAUPTGEBÄUDE SIND FOLGENDE DACHFORMEN ZULÄSSIG:
SYMMETRISCHES SATTELDACH.

ALS DACHDECKUNG SIND ZIEGELWARE ODER BETONDACHSTEINE ZULÄSSIG IN DEN FARBEN ZIEGELROT, DUNKELBRAUN, GRAU UND ANTHRAZIT.

DOPPELHÄUSER SIND PROFILGLEICH ZU ERRICHTEN. DIE BEIDEN HÄLFTEN SIND MIT GLEICHER DACHFORM, GLEICHER DACHNEIGUNG, GLEICHER TRAUFHÖHE UND GLEICHER FIRSTHÖHE ZU ERRICHTEN.
ALS DACHDECKUNG FÜR DOPPELHÄUSER SIND ZIEGELWARE ODER BETONDACHSTEINE ZULÄSSIG.

5.2 DACHFORM / DACHGESTALTUNG FÜR GARAGEN UND CARPORTS:

FÜR GARAGEN UND CARPORTS SIND BEGRÜNTE (EXTENSIV ODER INTENSIV) FLACHDÄCHER ZULÄSSIG. ES KÖNNEN AUCH SYMMETRISCHE SATTELDÄCHER ODER PULTDÄCHER FÜR CARPORTS ZUGELASSEN WERDEN.

DIE MAXIMAL ZULÄSSIGE MITTLERE/TRAUFSEITIGE WANDHÖHE FÜR GARAGEN WIRD MIT 3,0 M FESTGESETZT, ART 6 BayBO GILT ENTSPRECHEND.

5.3 GAUBEN

GAUBEN SIND ZULÄSSIG. HIERBEI SIND AUSSCHLIESSLICH STEHENDE GAUBEN ODER SCHLEPPGAUBEN ZUGELASSEN. EINZELNE DACHGAUBEN SIND BIS ZU 2,50 m BREITE ZULÄSSIG.DIE BREITE DER GAUBE DARF BEI DOPPELHAUSHÄLFTEN JE HAUSHÄLFTE EINE GESAMTBREITE VON 1,80 m, BEI EINZELHÄUSERN 1/3 DER HAUSLÄNGE NICHT ÜBERSCHREITEN.

BEI GAUBEN MUSS DER OBERE ANSCHLUSS DER ABSCHLEPPUNG AN DAS HAUPTDACH MINDESTENS 1 m UNTER DEM FIRST LIEGEN.

GAUBEN SIND HINSICHTLICH DER MATERIAL- UND FARBWAHL DER HAUPTDACHFLÄCHE ANZUPASSEN. BEI DACHEINDECKUNGEN AUS ZIEGELN ODER BETONDACHSTEINE IST FÜR DIE GAUBEN DIE FARBGEBUNG DER HAUPTDACHEINDECKUNG ZU ÜBERNEHMEN.

5.4 DIE SODENVERSIEGELUNG IST AUF DAS UNBEDINGT ERFORDERLICHE MASS ZU BEGRENZEN.
ZUR AUFRECHTERHALTUNG DER NÄTÜRLICHEN VERSICKERUNGSFÄHIGKEIT SIND DIE KFZ- STELLPLÄTZE SOWIE GARAGENZUFAHRTEN VERSICKERUNGSFÄHIG ZU GESTALTEN (z.B. RASENGITTERSTEINE, RASENFUGENPLASTER MIT MINDESTENS 3 cm FUGE, SCHOTTERRASEN).

5.5 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN SIND BIS ZU EINER MAXIMALEN HÖHEN BZW. TIEFE VON 1,5m ZULÄSSIG.

5.6 STÜTZMAUERN SIND BIS ZU EINER MAXIMALEN HÖHE VON 1,20 m ZUGELASSEN.

5.7 DIE VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN SIND UNTERIRDISCH ZU FÜHREN.

6. LICHTSCHÄCHTE SIND GEGEN DAS EINDRINGEN VON ÖBERFLÄCHENWASSER INFOLGE VON STARKREGENEREIGNISSEN ZU SICHERN. HIERZU SIND GEEIGNETE BAULICHE MAßNAHMEN, INSBESONDERE EINE AUSREICHENDE AUFRANTUNG GEÖNJIGER ANGRENZENDEN GELÄNDEFLÄCHEN SOWIE GEGEBENENFALLS ENTWÄSSERUNGSTECHNISCHEN EINRICHTUNGEN, VORZUSEHEN.

7. PLANUNG
VOR BAUBEGINN EIN ENTWÄSSERUNGSEINGABEPLAN MIT DARSTELLUNG DER ABLEITUNG VON REGEN- UND SCHMUTZWÄSSER BEI DER GEMEINDEVERWALTUNG VORZULEGEN.
DAS GRUNDSTÜCK IST SO ZU GESTALTEN, DASS ANFALLENDES NIEDERSCHLAGSWASSER NICHT AUF DEN ÖFFENTLICHEN GRUND ODER AUF BENACHBARTE GRUNDSTÜCKE GELANGEN KANN.
AUFGRUND DER TOPOGRAFISCHEN LAGE KANN ES ZU WILD-ABFLIESSENDEN WASSER BEI STARKNIEDERSCHLAGSEREIGNISSEN KOMMEN. DURCH DIE ENTSTEHENDE BEBAUUNG DARF ES ZU KEINER VERSCHLECHTERUNG BEI WILD ABFLIESSENDEM WASSER FÜR DRITTE KOMMEN (WHG).
DER FFB DES ERDGESCHOSSES EINES GEBÄUDES SOLL ZUR SICHERHEIT VOR WASSEREINTRITT MINDESTENS 15 cm ÜBER DEM VORHANDENEM GELÄNDE BZW. ÜBER DEM JEWEILIGEN STRASSENNIVEAU LIEGEN UND ALLES UNTER DIESER EBENE MUSS WASSERDICHT AUSGEFÜHRT WERDEN.

8. EINFREIDUNGEN

8.1 FREIZUHALTENDE SICHTFELDER FÜR DEN STRASSENVERKEHR INNERHALB DER IM BEBAUUNGSPLAN GEKENNZEICHNETEN SICHTFLÄCHEN DÜRFEN AUSSER ZÄUNEN NEUE HOCHBAUTEN NICHT ERRICHTET WERDEN; WALLE, SICHTSCHUTZZAUNE, ANPFLANZUNGEN JEDER ART UND ZÄUNE, SOWIE STAPEL, HAUFEN U.A. MIT DEM GRUNDSTÜCK NICHT FEST VERBUNDENE GEGENSTÄNDE DÜRFEN NICHT ANGELEGT/VERBRACHT WERDEN SIE MEHR ALS 0,80 M ÜBER DIE FAHRBAHNMITTE ERHEBEN. EBENSO WENIG DÜRFEN DORT GENEHMIGUNGS- UND ANZEIGEFREIE BAUTEN ODER BELÄUFTLÄTZE ERRICHTET UND GEGENSTÄNDE GELAGERT ODER HINTERSTELLT WERDEN. DIE DIESE HÖHE ÜBERSCHREITEN. DIES GILT AUCH FÜR DIE DAUER DER BAUZEIT. EINZELMAßNAHMEN IM BERICHT DER SICHTFLÄCHEN SIND MIT DER STRASSENBAUVERWALTUNG ABZUSTIMMEN.

8.2 ES WIRD AUF DIE AKTUELLE EINFREIDUNGSSATZUNG DER GEMEINDE ZOLLING VERWIESEN.

C. HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. DIE STELLPLATZSATZUNG DER GEMEINDE ZOLLING IST IN DER JEWEILS GÜLTIGEN FASSUNG ANZUWENDEN.

2. STROMVERSORGUNG:
DIE GEPLANTEN GEBÄUDE WERDEN ÜBER ERDKABEL UND VERTEILERSCHRÄNKE AN DIE EVU (ENERGIEVERSORGUNGSUNTERNEHMEN) ANGESCHLOSSEN. ZUR GEWÄHRLEISTUNG DER VERKEHRSSICHERHEIT WERDEN DIE VERTEILERSCHRÄNKE FÜR DIE EVU, FERNMELDEWESEN, KABELFERNSEHEN UND STRASSENBELEUCHTUNG NACH DER FESTLEGUNG DER VERKEHRSZUGRÄNGE IN DIE ZÄUNE BZW. MAUERN INTEGRIERT, D.H. AUF PRIVATGRUND GESTELLT. DIE HAUSANSCHLUSSLEITUNGEN ENDEN IN WANDNISCHEN AN DER STRASSENSEITE ZUGÄNGANTEN HAUSAUSSENWAND UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BAULICHEN GEGEBENHEITEN.

3. GEBÄUDE UND BAULICHE ANLAGEN SIND AUSREICHEND GEGEN GRUND-, HANG- UND SCHICHTENWASSER ZU SICHERN.

4. ALLGEMEINE BELANGE DES ABWEHRENDEN BRANDSCHUTZES:

a. DAS HYDRANTENNETZ IST NACH DEN TECHNISCHEN REGELN DES DEUTSCHEN VEREINS DES GAS- UND WASSERFACHES e.V. (DVGW) - ARBEITSBLÄTTER W 331 UND W 405 - AUSZUBAUEN. GEGEBENENFALLS IST DER LÖSCHWASSERBEDARF NACH DEM ERMITTLUNGS- UND RICHTWERTVERFAHREN DES EHEM. BAYER. LANDESAMTS FÜR BRAND- UND KATASTROPHENSCHUTZ ZU ERMITTELN. DER HYDRANTENPLAN IST VOM KREISBRANDRAT GEGENZUZEICHNEN.

b. DIE OFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN SIND SO ANZULEGEN, DASS SIE FÜR FEUERWEHRFAHRZEUGE UNTER ZUMUTBAREN BEDINGUNGEN BEFAHRBAR SIND. MIT DEN FAHRZEUGEN DER FEUERWEHR JEDERZEIT UND UNGEHINDERT BEFAHREN WERDEN KÖNNEN. DIE TRAGFÄHIGKEIT MUSS DAZU FÜR FAHRZEUGE BIS 16 T (ACHSLAST 10 T) AUSGELEGT SEIN. HIERZU WIRD AUCH AUF DIE DIN 14 090 „FLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR AUF GRUNDSTÜCKEN" VERWIESEN.
ES MUSS INSBESONDERE GEWÄHRLEISTET SEIN, DASS GEBÄUDE GANZ DICHT MIT TEILEN IN EINEM ABSTAND VON HÖCHSTENS 50 m VON DEN ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN ERREICHBAR SIND.
BEI SACKGASSEN IST DARAUF ZU ACHTEN, DASS DIE SOG. „WENDEHAMMER" AUCH FÜR FEUERWEHRFAHRZEUGE BENUTZBAR SIND. ZUR UNGEHINDERTEN BENUTZUNG IST EIN WENDEPLATZDURCHMESSER VON MIND. 18 m, FÜR FEUERWEHREINSÄTZE MIT EINER DREIBLEITER DLW(23-12 EIN GEBÄUDE VON MIND. 21 m ERFORDERLICH. GEGEBENENFALLS SIND VERKEHRSBESCHRÄNKUNGEN (HALTEVERBOT) ZU VERFÜGEN.

c. AUS AUFENTHALTSRÄUMEN VON NICHT ZU EBENER ERDE LIEGENDEN GESCHOSSEN MUSS DIE RETTUNG VON PERSONEN ÜBER ZWEI VONEINANDER UNABHÄNGIGE RETTUNGSWEGE GEWÄHRLEISTET SEIN. BEI BAULICHEN ANLAGEN OHNE BESONDERE ART UND NUTZUNG UND EINER BAUHÖHE UNTERHALB DER HOCHHAUSGRENZE KANN DER ZWEITE RETTUNGSWEG AUCH ÜBER DIE LEITERN DER FEUERWEHR SICHERGESTELLT WERDEN, WENN DIE FEUERWEHR ÜBER DAS ERFORDERLICHE RETTUNGSGERÄT (z.B. DREHLEITER DLK(23-12 o.ä.) VERFÜGT. SOFERN NÖTIGENFALLS BEI HILFSFRIST VON 10 MINUTEN DIESE ÖFFENTLICHEN RETTUNGSWEG ÜBER DIE LEITERN NICHT GEWährleistet ist, muss der zweite rettungsweg baulich rettungsfähig werden, dass zwei voneinander unabhängige RETTUNGSWEGE (GESICHERTE TREPPEN) ERFORDERLICH.
BEI AUFENTHALTSRÄUMEN IM DACHGESCHOSS MÜSSEN DIE NOTWENDIGEN FENSTER MIT LEITERN DER FEUERWEHR DIREKT ANLEITERBAR SEIN (ZWEITER RETTUNGSWEG).

5. DAS VORHANDENE UND FERTIGE GELÄNDE IST IN DEN BAUANTRÄGEN, IN DEN ANSICHTEN SOWIE IM ERDGESCHOSSGRUNDRISS UND IN DEN SCHNITTEN MIT KOTIERUNG DARZUSTELLEN.

6. UNVERMEIDBARE LÄRM-, STAUB- UND GERUCHSEMISSIONEN DÜRCHLANDWIRTSCHAFTLICHE BETRIEBE UND VON LANDWIRTSCHAFTLICHEN FLÄCHEN (z.B. NACHTARBEIT ZUR ERNTEZEIT) SIND ZU DULDEN.

7. SCHONENDER UMGANG MIT DEM SCHUTZGUT BODEN:
BEI ALLEN BAU- UND PLANUNGSMASSNAHMEN SIND DIE GRUNDSÄTZE DES SPARSAMEN UND SCHONENDEN UMGANGS MIT BODEN ZU BEACHTEN UND ENTSPREICHEND ANZUWENDEN.
DER NACHWEIS ÜBER DEN SCHONENDEN UMGANG MIT DEM BODEN KANN ÜBER EIN BODENMANAGEMENTKONZEPT ERFOLGEN.

8. AUFGEFUNDENE BODENDENKMÄLER SIND GEMÄSS ART 8 Abs. 1 - 2 BayDSchG UNVERZÜGLICH DER UNTEREN DENKMALSCHUTZBEHÖRDE ODER DEM LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE ANZUZEIGEN. DIE AUFGEFUNDENEN GEGENSTÄNDE UND DER FUNDORT SIND BIS ZUM ABLAUF VON EINER WOCHE NACH DER ANZEIGE UNVERÄNDERT ZU BELASSEN.

9. IMMISSIONSSCHUTZ

DIE IN DEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES GENANNTEN DIN-NORMEN UND WEITEREN REGELWERKE WERDEN ZUSAMMEN MIT DEMSE BEBAUUNGSPLAN WÄHREND DER ÜBLICHEN ÖFFNUNGSZEITEN IN DER BAUVERWALTUNG DER VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT ZOLLING, RATHAUSPLATZ 1, 85406 ZOLLING ZU JEDERMANNS EINSICHT BEREITGEHALTEN. DIE BETREFFENDEN DIN-VORSCHRIFTEN SIND AUCH ARCHIVMÄßIG HINTERLEGT BEI DEUTSCHEN PATENT- UND MARKENAMT.

AN FASSADEN MIT EINEM MASSGEBLICHEN AUSSENLÄRMPEGEL ≥ 61 DB(A) IST NACH DER BAYTB EIN NACHWEIS DER LUFTSCHALLDÄMMUNG VON AUSSENBAUTEILEN (AUFENTHALTSRÄUME IN WOHNUNGEN, ÜBERNACHTUNGSRÄUMEN, UNTERRICHTSRÄUMEN UND ÄHNLICHEN RÄUMEN SOWIE BEI BETTENRÄUMEN IN KRANKENHÄUSERN UND SANATORIEN) ERFORDERLICH. FÜR BÜRORÄUME GILT EIN MASSGEBLICHER AUSSENLÄRMPEGEL ≥ 66 dB(A).

10. DIN-VORSCHRIFTEN
DIE IN DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, PLANBEGRÜNDUNG UND HINWEISEN ANGEGEBENEN DIN-VORSCHRIFTEN SIND ZU BEZIEHEN (z.B. DIN 4109, FASSUNG 1989 ; DEUTSCHES INSTITUT FÜR NORMUNG e.V.) ÜBER DIE DIN MEDIA GMBH, AM DIN-PLATZ BURGGRAFENSTRASSE 6, 10787 BERLIN.

D ORDNUNGRUNG

1. **FESTSETZUNGEN ZU PFLANZUNGEN AUF ÖFFENLTICHEN UND PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN**

1.1 FÜR DIE FESTGESETZTEN BAUMPFLANZUNGEN SIND FOLGENDE BAUMARTEN ZU VERWENDEN:
PFLANZQUALITÄT: MIND. 3XV., H., STU 14-16 CM

ACER CAMPESTRE - FELD-AHORN
ACER PLATANOIDES - SPITZAHORN
ACER PSEUDOPLATANUS - BERG-AHORN
BETULA PENDULA - BIRKE
CARPINUS BETULUS - HAINBUCHE
CORNUS MAS - KORNELKIRSCHE
FAGUS SYLVATICA - ROT-BUCHE
POPULUS ALBA - SILBER-PAPPEL
PRUNUS AVIUM - VOGELKIRSCHE
QUERCUS ROBUR - STIEL-EICHE
QUERCUS ROBUR - STIEL-EICHE
SORBUS ARIA - MEHLBEERE
SORBUS AUCUPARIA - EBERESCHE
TILIA CORDATA - WINTERLINDE
TILIA PLATYPHYLLOS - SOMMERLINDE
ULMUS GLABRA - BERG-ULME
OBSTBÄUME (LÖKALE SORTEN)

ZU DEN ANGRENZENDEN LANDWIRTSCHAFTLICHEN