1. Planzeichnung
Bebauungs- und Grünordnungsplan "Oberes Straßfeld"

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Attenkirchen, Landkreis Freising, erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als

Satzung

1.0.0 PLANZEICHNUNG

2.0.0 FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANES

2.1.0 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

2.1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2.1.2 Baugrenze für Wohngebäude bzw. Feuerwehrhaus

2.1.3 Firstrichtung der zu planenden Gebäude

2.1.4 Ga — Umgrenzung von Flächen für Garagen = Ga

2.1.5 öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Vermaßung

2.1.6 P — öffentliche Parkfläche für PKW

2.1.7 G — Gehweg

2.1.6 öffentliche Grünfläche (Verkehrsgrün)

2.1.7 Gemeinbedarf Feuerwehr — Fläche für den Gemeinbedarf - Feuerwehr, gemäß § 9 Abs.1 Nr. 5. BauGB

2.1.8 WA — allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs.1 BauNVO

2.1.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß Satzung Ziff. 2.3.21

2.1.10 Nutzungsänderung

2.1.11 Garagenzufahrt

2.1.12 freizuhaltende Sichtfelder für den Straßenverkehr

2.1.13 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (Nutzungsschablone)

Art der baulichen Nutzung (z. B. WA)	Grundflächenzahl (z.B. GRZ 0,35)
II	Einzel- oder Doppelhaus E oder D
Anzahl der zulässigen Wohneinheiten (z. B. 2 WE)	max. Wandhöhe (z. B. WH 6,30 m)

WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs.1 BauNVO

GRZ — festgesetzte Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs.1 BauNVO

II — Anzahl der zulässigen Vollgeschosse

E — nur Einzelhäuser zulässig

D — nur Doppelhäuser zulässig

2 WE — Anzahl der max. zulässigen Wohneinheiten gemäß 2.3.2.4

WH 6,30 m — max. zulässige Wandhöhen gemäß 2.3.2.2

2.2.0 PLANZEICHEN FÜR HINWEISE

2.2.1 Flurstücksgrenzen

2.2.2 1341 — Flurstücksnummer

2.2.3 neue Grundstücksteilung

2.2.4 z.B. 3 — vorläufige Nummerierung der Bauparzellen

2.2.5 Altbebauung (Wohngebäude)

2.2.6 514 — Höhenlinie mit Angabe in Metern über NN

2.3.0 FESTSETZUNG DURCH TEXT

2.3.1 Art der baulichen Nutzung

2.3.1.1 Als Art der Nutzung sind gemäß der jeweiligen Nutzunsgschablone entweder ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 1 u. 2 BauNVO oder eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehrhaus gemäß § 9 Abs.1 Nr. 5. BauGB festgesetzt.

2.3.2 Textliche Festsetzungen für allgemeine Wohngebiete

2.3.2.1 Als Bauweise sind gemäß der Nutzungsschablone entweder Einzelhäuser oder Doppelhäuser mit bis zu 2 Vollgeschossen innerhalb der zeichnerischen Baugrenzen zulässig. Als Maß für die zulässige bauliche Nutzung ist jeweils eine Grundflächenzahl gemäß §19 Abs.1 BauNVO festgesetzt: Für Einzelhaus-Grundstücke die Grundflächenzahl 0,35 und für Doppelhausgrundstücke die Grundflächenzahl 0,35 bzw. 0,4.
Wohngebäude sind nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen für Wohngebäude zulässig. Garagen sind nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Garagen zulässig.

2.3.2.2 Die Wandhöhe von Wohngebäuden ist bis 6,30 m zulässig. Diese Wandhöhen beziehen sich auf den Abstand zwischen der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Wandlinie mit der Dachhaut. Maßgeblich sind hierfür die südseitigen Fassaden.

2.3.2.3 Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe für Garagen wird mit 3,0 m festgesetzt. Art. 6 BayBO gilt entsprechend.

2.3.2.4 Je Einzelgebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig.

2.3.2.5 Außerhalb der für die Hauptgebäude festgesetzten Baugrenzen sind pro Baugrundstück untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO bis max. 20 qm Gesamtnutzfläche zulässig, wenn dabei die zulässige Grundflächenzahl eingehalten wird.

2.3.2.6 Dächer der Doppelhäuser und Einzelhäuser:
Dachform: Symmetrisches Satteldach (ausgenommen davon sind Dachaufbauten)
Dachneigung der Einzelhäuser: 22 - 32 Grad (ausgenommen davon sind Dachaufbauten)
Dachneigung der Doppelhäuser: 30 Grad (ausgenommen davon sind Dachaufbauten)
Dachdeckung: Dachziegel oder Betondachsteine naturrot oder dunkelgrau (ausgenommen davon sind Dachaufbauten)

2.3.2.7 Dächer der Garagen:
Dachform: Satteldach, symmetrisch oder Flachdach begrünt
Dachneigung: 0 - 5 Grad bei Flachdach, bei Satteldach 22-30 Grad, jedoch nicht steiler als das dazugehörige Hauptgebäude.
Dachdeckung: Dachziegel oder Betondachsteine naturrot oder dunkelgrau

2.3.2.8 Die Höhenlage der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens der Einzel- und Doppelhäuser ist zwischen 15 cm und 30 cm über der nächst angrenzenden Straßenoberkante der Straße zu planen, über die das Grundstück erschlossen ist. Darunter ist die Stelle des Straßenrandes mit dem kürzesten Abstand zur Hausfassade zu verstehen. Bei Doppelhäusern ist als Höhenbezug an der Straße der Punkt des Straßenrandes maßgeblich, den die Flucht der Kommunwand beider Haushälften trifft.

2.3.2.9 Die Hauskörper sind im Grundriss klar rechteckig und ohne Vor- und Rücksprünge auszubilden. Pro Wohngebäude ist jedoch als Vorsprung entweder ein Wintergarten oder ein Erker zulässig.

2.3.2.10 Doppelhäuser sind in Dachneigung profilgleich einheitlich zu gestalten. Die Haustiefe an der Kommunwand ist verbindlich auf 11,0m, die Wandhöhe auf 6,30 m festgesetzt.

2.3.2.11 Wintergärten sind nur eingeschossig, bei Einzelhäusern bis zu einer Breite von 0,4 der Hauslänge bzw. der Hausbreite und bei Doppelhäusern bis zu einer Breite von 0,5 der Hauslänge bzw. der Hausbreite je Haushälfte zulässig. Wintergärten sind bis zu einer max. Tiefe von 3,50 m (gemessen von der Außenwand der Wohngebäude) zulässig, sofern die gesetzlichen Abstandsflächen eingehalten werden.

2.3.2.12 Erker sind bis zu einer Breite von ⅓ der Hauslänge bzw. der Hausbreite und nur eingeschossig zulässig. Diese dürfen die Flucht der Außenwand bis zu 1,50 m überschreiten, sofern die gesetzlichen Abstandsflächen eingehalten werden. Bei Erkern über die Gebäudeecke ist eine äußere Abwicklung bis zu 6,00 m zulässig. Je Hauskörper ist nur ein Erker zulässig.

2.3.2.13 Einzelne Dachgauben sind bis zu einer Breite von 2,40 m zulässig. Die Summe der Dachaufbauten (Gauben, Zwerchgauben und Traufgiebel) darf die Hälfte der Hauslänge je Dachseite nicht überschreiten.

2.3.2.14 Dachvorsprünge an Giebel und Traufe sind nur bis zu 60 cm über die Außenwand hinaus zulässig.

2.3.2.15 Die Höhenlage der Oberkante des Rohfußbodens der Garagen ist innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Garagen so zu wählen, dass die Neigung der festgelegten Zufahrt zur öffentlichen Straße 6% nicht überschreitet. Die Regelung gemäß 2.3.2.3 ist dabei zu beachten.

2.3.2.16 Nachzuweisende Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen

2.3.2.17 Einfriedungen
Einfriedungen an Wohnbaugrundstücken sind entsprechend der gemeindlichen Einfriedungssatzung zu gestalten.

2.3.2.18 Stützmauern
Stützmauern sind bis zu einer sichtbaren Höhe von 80 cm zulässig. An Grundstückgrenzen sind Stützmauern nur für Abgrabungen zulässig. Stützmauern für Aufschüttung entlang Grundstücksgrenzen sind nur mit einem Abstand von mindestens 1 m zur Grenzlinie zulässig. Ausgenommen hiervon sind Garagenzufahrten.

2.3.2.19 Veränderungen des natürlichen Geländes auf Wohnbaugrundstücken durch Abtrag sind bis zu einer Höhe von 1,00 m und durch Auftrag bis 0,80 m zulässig.

2.3.2.20 Freizuhaltende Sichtfelder für den Straßenverkehr
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

2.3.2.21 Immissionsschutz gegen Verkehrslärm gemäß Planzeichen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Nr. 2.1.9 dieser Satzung):
Schutzbedürftige Räume (Wohn-, Schlaf- und Ruheräume sowie Kinderzimmer, Wohnküchen) i.S.d. DIN 4109-1:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen") in Gebäuden, für deren Außenfassaden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß Planzeichen festgesetzt wurden, sind möglichst so anzuordnen, dass sie über Fenster in Außenfassaden belüftet werden, an denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten sind (Grundrissorientierung).
Soweit eine Grundrissorientierung nicht für alle schutzbedürftigen Räume möglich ist, ist passiver- bzw. baulicher Schallschutz vorzusehen. Dabei müssen alle Außenfassaden des Gebäudes ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R`w,ges i.S.v. Ziff. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 aufweisen, das sich für die unterschiedlichen Raumarten ergibt.
Fenster, der mit Planzeichen Nr. 2.1.9 dieser Satzung gekennzeichneten Fassaden, sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, die sicherstellen, dass auch im geschlossenen Zustand die erforderlichen Außenluftvolumenströme eingehalten werden (kontrollierte Wohnraumlüftung). Alternativ ist auch der Einbau anderer Schallschutzmaßnahmen (z.B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten, verglaste Vorbauten und Balkone, Laubengänge, Schiebeläden etc.) zulässig.
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).
Die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 zum baulichen Schallschutz (Schallschutz im Hochbau) sind in der Anlage 7 der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH (Auftragsnummer: 8846.1 / 2024 - FB vom 11.10.2024) hinterlegt, wobei die konkreten maßgeblichen Außenlärmpegel ggf. an die Eingabeplanung (konkrete Lage und Höhe des geplanten Baukörpers innerhalb der Baugrenzen) anzupassen sind.

2.3.2.22 Bedingtes Baurecht auf den Bauparzellen Nr. 4, 5 und 6
Aus Gründen des zwingend gebotenen Schutzes vor Geruchsemissionen gelten die Festsetzungen Nr. 2.3.1.1 und 2.3.2 dieser Satzung für die Bauparzellen Nr. 4, 5 und 6 und deren Nutzung erst, sobald die den bestehenden, unzulässigen Geruchsemissionen zugrundeliegenden landwirtschaftlichen Nutzungen auf der südwestlich angrenzenden Hofstelle aufgegeben wurden oder nachweislich so verändert wurden, dass künftig keine unzulässigen Beeinträchtigungen für wohnbauliche Nutzungen auf den Bauparzellen Nr. 4, 5, und 6 entstehen werden.

2.3.3 Textliche Festsetzungen für Flächen für den Gemeinbedarf

2.3.3.1 Als Nutzungen sind nur Gebäude und Anlagen für die Feuerwehr zulässig.

2.3.3.2 Als Maß der zulässigen baulichen Nutzung ist die Grundflächenzahl 0,6 gemäß §19 Abs.1 BauNVO festgesetzt.

2.3.3.3 Gebäude sind nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen zulässig.

2.3.3.4 Die Wandhöhen von Gebäuden sind bis 6,50 m zulässig. Diese Wandhöhen beziehen sich auf den Abstand zwischen der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Wandlinie mit der Dachhaut.

2.3.3.5 Dächer des Gebäudes:
Dachform: Symmetrisches Satteldach
Dachneigung: bis 22 Grad
Dachdeckung: Dachziegel oder Betondachsteine naturrot oder dunkelgrau, Trapezblech (ausgenommen davon sind Dachaufbauten)
Dachaufbauten:
wie z.B. Gauben sind unzulässig. Zulässig sind nur technisch notwendige Dachaufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen und Lüftungsschächte, Klimageräte. Außerdem sind zulässig: brandschutzrelevante Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Lichtkuppeln, Oberlichte, brandschutzrelevante, aufgeständerte Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen bei Berücksichtigung ihrer Blendwirkung auf den Straßen- und Luftverkehr. Die zulässigen Aufbauten und Anlagen dürfen die Wand- oder Firsthöhe bis zu 1,50 m überschreiten.

2.3.3.6 Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auch innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zulässig.

2.4.0 HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

2.4.1 Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Attenkirchen ist in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

2.4.2 Wasserversorgung und Entwässerung
Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitungsanlage (Trennsystem) vor Bezug anzuschließen.
Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
Im Bebauungsplangebiet ist möglicherweise in Teilbereichen mit Schicht- bzw. mit Hangwasser zu rechnen. Die geplanten Bauvorhaben sind entsprechend zu sichern.

2.4.3 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 Festlegung der Versorgungsträger in die Zäune bzw. Mauern integriert, d. h. auf Privatgrund gestellt.

Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen oder in a.P.-Hausanschlusskästen an der straßenseitigen Hauswand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.
Zur Versorgung des Baugebietes sind Niederspannungserdkabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung DIN 1998 zu beachten.
Die Verkabelung der Hausanschlüsse erfordert die Herrichtung der Erschließungsstraße wenigstens soweit, dass die Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.
Es wird auf die Bestimmungen der § 123 BauGB hingewiesen, wonach die Erschließungsanlagen bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sein sollen. Werden Gebäude vorzeitig errichtet, lässt sich der Stromanschluss nur provisorisch erstellen. Die dadurch entstehenden Mehrkosten müssen vom Baulastträger der Straße als Verursacher übernommen werden.
Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, dazu zählen auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, verwiesen. Bei Baumpflanzungen ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Auf jeden Fall ist vor Beginn von Erdarbeiten eine Planauskunft einzuholen.

2.4.4 Brandschutz

2.4.4.1 Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1, 8-5, Stand 08.2000, des Bayer. Landesamts für Wasserwirtschaft bzw. 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 Richt-wertverfahren des ehem. Bayer. Landesamt für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen. In Abständen bis zu 200 m sind Feuermeldestellen einzurichten. Als Feuermeldestellen gelten auch öffentliche und private Fernsprechstellen.

2.4.4.2 Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. 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 oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

2.4.4.3 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 DL(K) 23-12 o.ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sicher gestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.

2.4.4.4 Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

2.4.5 Denkmalschutz
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DschG und müssen dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

2.4.6 Wintergärten
Wintergärten sollten insbesondere aus Gründen der Energieeinsparung von beheizten Wohnräumen abtrennbar gebaut werden.

2.4.7 In den Bauanträgen sind vorhandene und geplante Geländehöhen in den Ansichten, im Grundriss und in den Schnitten mit Kotierung darzustellen.

2.4.8 Durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung kann es zu Staub-, Geruchs- und Lärmbelästigungen kommen. Diese können auch an Sonn- und Feiertagen sowie zur Erntezeit nachts auftreten.

2.4.9 Artenschutz
Die Maßgaben der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind zu beachten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind zu unterlassen. Bei jeglicher Bautätigkeit sind die betroffenen Flächen auf Vorkommen wild lebender Tiere zu prüfen. Die Baufeldfreimachung ist in der Zeit vom 01. Oktober bis spätestens Ende Februar durchzuführen, sofern Gehölze betroffen sind. Sofern keine Gehölze betroffen sind, kann das Abschieben des Oberbodens bis spätestens 15. März vorgenommen werden. Im Bedarfsfall sind geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bzw. Ersatzmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

2.4.10 Zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist bei Baumpflanzungen ein Grenzabstand von 4 m einzuhalten.

2.4.11 Geruchsemissionen
Zur Klärung möglicher Geruchsbelastungen durch den westlich an das Bebauungsplangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb wurde ein Geruchsgutachten erstellt, das zum Ergebnis kommt, dass es zu keinen Überschreitungen der zulässigen Grenzwerte kommen wird, jedoch in den westlich angrenzenden Bauparzellen Nr. 4 bis 6 die Grenzwerte erreicht werden können.

2.4.12 Gewerbelärm und Emissionen von Straßen:
Aus dem benachbarten Gewerbelärm kommt es im Plangebiet zu keinen Überschreitungen der Immissionswerte, weshalb keine Festsetzungen getroffen werden müssen.
Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen.

2.4.13 Schallschutznachweise
Im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren ist zwingend der Schallschutznachweis nach DIN 4109-1:2018-01 für die Gebäude (alle Fassadenseiten) mit schutzbedürftiger Nutzung (Wohn-, Büronutzung etc.) zu führen, für die das Planzeichen festgesetzt wurde. Für die übrigen Gebäude sind die in der DIN 4109-1:2018-01 genannten Anforderungen eigenverantwortlich umzusetzen.

2.4.14 DIN-Normen und Regelwerke
Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der zuständigen Bauverwaltung für die Gemeinde Attenkirchen, Rathausplatz 1, 85406 Zolling, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patent- und Markenamt.

2.4.15 Werbung
Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG innerhalb der Anbauverbotszone der Bundestraße B301 unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 33 StVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

3.0.0 FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DES GRÜNORDNUNGSPLANES

3.1.0 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

3.1.1 öffentliche Grünflächen (Verkehrsgrün)

3.1.2 zu pflanzende Bäume mit Festlegung der Baumart, siehe Ziff. 3.3.1.2

3.1.3 zu pflanzende Bäume mit Festlegung des Standortsbereiches, Artenauswahl nur nach Artenliste Ziff. 3.3.2.1

3.1.4 festgesetzte Strauchpflanzung gemäß Ziff. 3.3.2.2

3.2.0 PLANZEICHEN FÜR HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.2.1 an den Geltungsbereich angrenzender Baum- und Strauchbestand (Erläuterung siehe Begründung)

3.2.2 vorgeschlagene Strauchpflanzung

3.3.0 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DES GRÜNORDNUNGSPLANES

3.3.1 Textliche Festsetzungen für öffentliche Grünflächen und Flächen für den Gemeinbedarf

3.3.1.1 Die dargestellten Flächen des öffentlichen Grüns und Grünflächen auf Gemeinbedarfsflächen sind als Vegetationsflächen zu unterhalten und gemäß den Pflanzgeboten zu bepflanzen.

3.3.1.2 Für die festgesetzten Baumpflanzungen sind folgende Baumarten zu verwenden:

A = Acer campestre - Feldahorn
C = Carpinus betulus - Hainbuche
Pflanzgröße: Hst. 3xv., StU 18-20

3.3.1.3 Pflanzmaßnahmen auf öffentlichen Grünflächen sind in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsstraße durchzuführen.

3.3.2 Textliche Festsetzungen für Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet

3.3.2.1 Baumpflanzungen
Je 300 qm Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen.
Die bereits festgesetzten Baumpflanzungen werden hierauf angerechnet.
Ihr Pflanzort kann im Umkreis von 3 m verändert werden.

Die festgesetzten Bäume sind aus nachfolgender Artenliste zu wählen:
Acer campestre - Feldahorn
Betula pendula - Sandbirke
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogelkirsche
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus intermedia - Schwed. Mehlbeere
Tilia cor. 'Greenspire' - Stadtlinde

Pflanzgrößen: Hochstämme StU 14 -16 cm bzw. Sol. 300-350,
Außerdem sind anrechenbar:
Hoch-und Halbstämme von Obstgehölzen StU 10-12 mit mindestens 5 m Wuchshöhe

3.3.2.2 Festgesetzte Strauchpflanzungen auf Baugrundstücken:
Für die gemäß Planzeichen Ziff. 3.1.4 zu pflanzenden Sträucher zur Ortsrandbegrünung sind heimische Arten gemäß nachfolgender Liste zu verwenden:

Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Ligustrum vulgare - Liguster *
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche *
Rosa canina - Hundsrose
Viburnum lantana - woll. Schneeball
Viburnum opulus - Wasserschneeball

Pflanzmenge: 1 Strauch/1,5 m Einfriedungslänge
Pflanzgröße: verpflanzte Sträucher, 100-150
* giftig, nicht an Spielbereichen

Einfriedungen zwischen Baugrundstücken und entlang von Straßen sind je Grundstücksseite anteilig auf halber Länge mit Sträuchern von mindestens 1,5 m Wuchshöhe zu hinterpflanzen.
Abweichungen hiervon sind nur dort zulässig, wo andere Festsetzungen entgegenstehen (z.B. Stellplatznachweise, erforderliche Grundstückszufahrten).

Für Schnitthecken entlang der Grundstücksgrenzen sind nur folgende Gehölzarten zulässig:
Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus sanguinea - Hartriegel
Ligustrum vulgare - Liguster
Ribes alp. Schmidt - Alpen-Johannisbeere
Spiraea arguta - Braut-Spiere
Spiraea vanhouttai - Pracht-Spiere
Entlang der Straßen dürfen Schnitthecken nicht höher als 1,80 m über Straßenoberkante gehalten werden.
Auf die Freihaltung der notwendigen Sichtfelder für die Grundstückszufahrten und den Straßenverkehr ist zu achten.

3.3.2.3 Pflanzfrist
Festgesetzte Pflanzmaßnahmen auf Baugrundstücken müssen jeweils ein Jahr nach Bezugsfähigkeit der Gebäude ausgeführt sein.

3.3.2.4 Garagenzufahrten
Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (wie z. B. Kies, Rasengitter oder Pflaster mit Rasenfugen) zu erstellen.

3.4.0 Textliche Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB

Als Ausgleichsflächen werden dem Bebauungsplan nachfolgende Flächen gemäß dem als Anlage 7 zur Begründung des Bebauungsplans beigefügten Plan zugeordnet, die aus nachfolgenden Teilflächen bestehen:
Für den Teilbereich "allgemeines Wohngebiet" die gekennzeichneten Teilflächen des Flurstücks Nr. 1346, Gmkg. Sillertshausen:
- Teilfläche von 2.685 m² im Waldbereich, Maßnahmen: Umbau des vorhandenen Rotfichtenbestandes zu Laubmischwald, mit einem Flächenwert von 1345 m²
- Teilfläche von 745 m² am östlichen Waldrand auf bisheriger Ackerfläche, Maßnahmen: Strauchpflanzungen als Waldrand mit einem Flächenwert von 745 m²
- Teilfläche von 347 m² am östlichen Waldrand auf bisheriger Ackerfläche, Maßnahmen: Schaffung dreier Erdmulden als Laichgewässer, Ansaat artenreicher Staudenfluren mit einem Flächenwert von 1345 m²,

Für den Teilbereich "Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr" die gekennzeichnete Teilfläche von 1.760 m² des Flurstücks Nr. 194, Gmkg. Attenkirchen mit einem Flächenwert von 1.760 m².
Maßnahmen: Pflanzung von Obstgehölzen auf vorhandenem Grünland.
Die erforderlichen Aufwertungsmaßnahmen zur Erzielung der erforderlichen Flächenwerte sind gemäß den Maßgaben der Begründung zum Bebauungsplan sowie dem als Anlage 7 beigefügten Plan durchzuführen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in den Sitzungen vom 16.09.2019 und 31.07.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 10.06.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 01.07.2024 bis 05.08.2024 öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 10.06.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 01.07.2024 bis 05.08.2024 beteiligt.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 14.10.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.10.2024 bis 19.11.2024 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 14.10.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.10.2024 bis 19.11.2024 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Attenkirchen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 09.12.2024 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 09.12.2024 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Attenkirchen, den .... (Siegel)

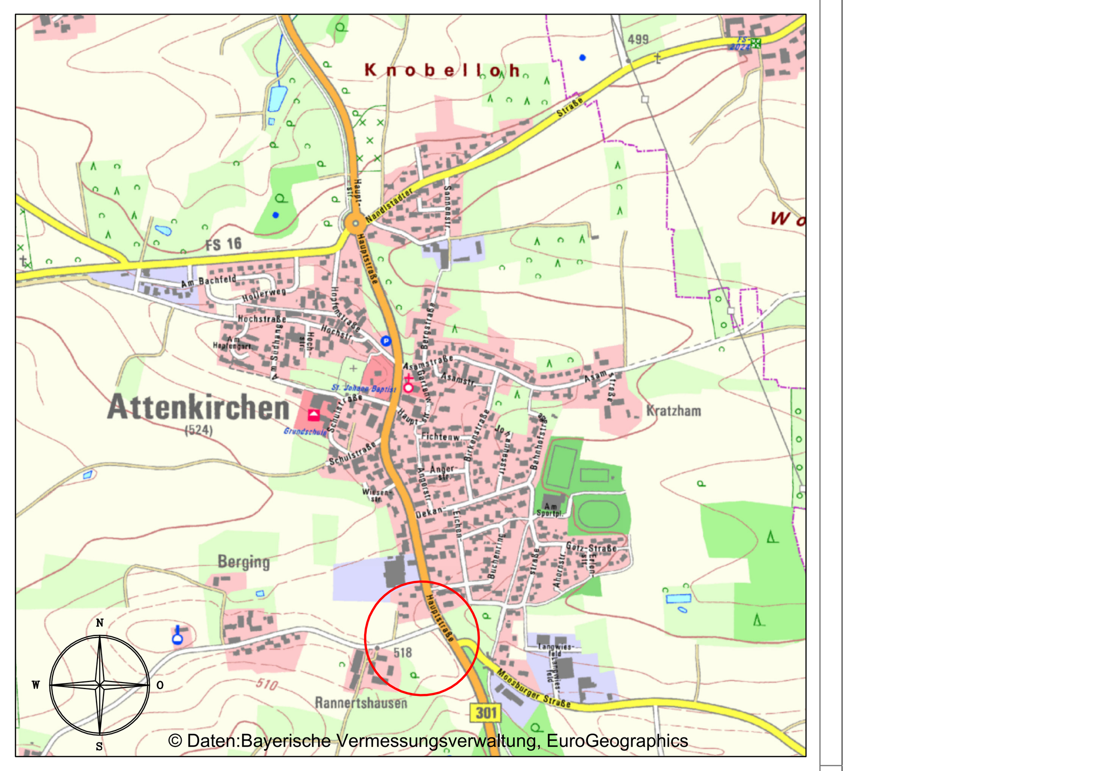
....
M. Kern, Erster Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Öffnungszeiten in der Verwaltungsgemeinschaft Zolling zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des §§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Attenkirchen, den .... (Siegel)

....
M. Kern, Erster Bürgermeister

Übersichtsplan 1 : 10 000



Bebauungs- und Grünordnungsplan "Oberes Straßfeld"

Flurstücke Nr. 1196/14TF,1310TF, 1341TF, 1341/1TF,1351TF, 1351/1TF Gemarkung Sillertshausen, Flurstück Nr. 58/1 TF Gemarkung Attenkirchen

Gemeinde Attenkirchen
Landkreis Freising

Maßstab 1 : 1000

Bereich: Ortsteil Attenkirchen

Entwurf: 09.12.2024 geändert:

LANDSCHAFTSARCHITEKTURBÜRO SCHNEIDER

A. Schneider
Landschaftsarchitekt
und Stadtplaner
Wolframstr.14
85395 Billingsdorf
Lkrs. Freising
Tel. 08168/963033, Fax 08168/963034
E-Mail: Schneider-Wolfersdorf@t-online.de