

D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 **Gemeinbedarfsfläche Erziehung und Bildung**

- 1.1 Die Gemeinbedarfsfläche Erziehung und Bildung dient der Unterbringung von Einrichtungen für die Kinderbetreuung, schulischen und sonstigen Bildung, Sportanlagen sowie der zugehörigen Stellplätze, Nebenanlagen und Einrichtungen. Zulässig sind Wohnungen bis zu einer Geschossfläche von insgesamt 1.000 qm sowie öffentliche Wertstoffsammelstellen.

2 **Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1 Die gem. Planzeichnung festgesetzten Wandhöhen beziehen sich auf den Höhenbezugspunkt 563 m ü. NHN im DHHN2016 (unterer Bezugspunkt). Der obere Bezugspunkt entspricht bei Flachdächern der Oberkante der Attika der aufgehenden Wand oder der Oberkante der Dachhaut und bei geneigten Dächern dem Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachhaut gemessen an der Traufseite.
- 2.2 Die gem. Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

3 **Nebenanlagen, Stellplätze**

- 3.1 Innerhalb der Flächen für Stellplätze sind auch Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO sowie Wertstoffsammelstellen zulässig.
- 3.2 Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO sind in den gem. Planzeichen A.6.3 festgesetzten Flächen nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind die Zuwegung, Zufahrten einschließlich Feuerwehrezufahrten sowie Einfriedungen.

4 **Dachgestaltung, Dachaufbauten (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)**

- 4.1 Bei Flachdächern dürfen technische Dachaufbauten mit Ausnahme von Antennen- und Sirenenanlagen eine Höhe von 3,0 m nicht überschreiten und müssen um das Maß ihrer Höhe, jedoch mind. um 3,0 m, von der Dachtraufe zurückgesetzt sein. Hiervon ausgenommen sind Aufzugüberfahrten.
- 4.2 Dachaufbauten sind zusammenzufassen und mit einem max. 3,0 m hohen Sichtschutz zu umfassen und dürfen einen Anteil von 20 % der Dachfläche nicht überschreiten. Dies gilt nicht bei Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie.

5 **Grünordnung**

- 5.1 Die Bepflanzung der Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen der festgesetzten Pflanzungen sind in der auf die Nutzungsaufnahme folgenden Pflanzperiode gleichwertig nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen gem. D.6.4 zu entsprechen.

6 Baumpflanzungen

- 6.1 Die gem. Planzeichen A.6.3 festgesetzten Flächen sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Die bestehende Feuerwehzufahrt ist freizuhalten. Eine Baumfällung zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit, bei Gefährdung der Standsicherheit infolge unvermeidbarer Eingriffe in den Wurzelraum im Zuge von Baumaßnahmen im Bereich der Tartanbahn sowie eine Auslichtung von Sträuchern und Unterwuchs sind zulässig, wenn der prägende Charakter als Eingrünung erhalten bleibt. Nach Fällmaßnahmen müssen mindestens 20 Bäume 1. und 2. Ordnung in der Fläche vorhanden sein, wobei mindestens 5 Bäume 1. und 2. Ordnung aus dem Altbestand zu erhalten sind. Die erforderliche Nachpflanzung ist mit standortgerechten Bäumen 1. und 2. Ordnung entsprechend den Güteanforderungen gem. D.6.4 zu erbringen.
- 6.2 Für Bäume in Belagsflächen ist je Baum ein spartenfreier, offener durchwurzelbarer Raum mit einem Volumen von mindestens 36 m³ herzustellen. Für die Baumscheiben ist ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 1,50 m Tiefe und eine Fläche von 3 x 3 m einzuhalten. Der langfristige Erhalt der Bäume muss durch geeignete technische Maßnahmen (z.B. Anfahrerschutz durch Bügel oder Poller) gewährleistet werden.
- 6.3 Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Beschädigungen und Einengungen der Kronen- und Wurzelräume sind zu vermeiden. Unvermeidliche Beeinträchtigungen sind durch vegetationstechnische Maßnahmen zu kompensieren (z.B. Wurzelbrücken).
- 6.4 Die zu pflanzenden Gehölze müssen folgende Güteanforderungen und Mindestpflanzgrößen erfüllen:
- Laubbäume 1. Wuchsordnung (Endwuchshöhe größer 20 m): Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 20 - 25 cm,
 - Laubbäume 2. Wuchsordnung (Endwuchshöhe 10 bis 20 m): Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 18 - 20 cm
 - Laubbäume 3. Wuchsordnung (Endwuchshöhe bis 10 m): Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 16 - 18 cm
 - Obstbäume: Hoch- oder Halbstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm
 - Sträucher: 2 x verpflanzte Sträucher, mind. 60 - 100 cm
 - Kletterpflanzen: 2 x verpflanzt mit Topfballen

6.5 Pflanzliste

Große Laubbäume (1. Wuchsordnung)

Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata „Rancho“	kleinkronige Winter-Linde
Betula pendula	Sand-Birke
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Robinia pseudoacacia'Frisia'	Gold-Robinie

Mittlere Laubbäume (2. Wuchsordnung)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Eschen-Ahorn	Acer negundo
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Trauben-Kirsche	Prunus padus

Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus thuringiaca 'Fastigiata	Thüringische Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus ornus	Blumen-Esche

Kleine Laubbäume (3. Wuchsordnung)

Malus sylvestris	Wildapfel
------------------	-----------

Sträucher

Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Carpinus betulus	Hainbuchenhecke

Für die Wahl der Baumarten ist die Liste förderfähiger Bäume gem. Richtlinie zur Förderung der Anpflanzung von Bäumen für Bürgerinnen und Bürger im Markt Kirchseeon (Förderrichtlinie Bäume) in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

7 Flächenhafte Begrünung

- 7.1 Im Baugebiet sind mindestens 20 % der Grundstücksfläche vollständig als Rasen- oder Pflanzflächen mit Sträuchern und Stauden sowie Bäumen herzustellen, flächenhaft zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die gem. Planzeichen A 6.3 festgesetzten Flächen sind darauf anzurechnen.

8 Entwässerung / Versickerung

- 8.1 Die Spiel- und Pausenhofflächen, Zufahrten, Wege sowie offene Stellplätze sind mit sickerfähigen Belägen, (wie zum Beispiel Pflasterbelägen, Schotterrasen, Rasengittersteine oder wassergebundener Decke) mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,7 herzustellen.
- 8.2 Das Niederschlagswasser ist für die Grundstücksbewässerung zu nutzen (z.B. durch Speicherung in Zisternen).

9 Artenschutzmaßnahmen

- 9.1 Als Außenbeleuchtung sind ausschließlich nach oben abgeschirmte, fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtungsmittel (z.B. LED- und Natriumdampf-niederdrucklampen) zulässig, die so angeordnet sind, dass sie ins Innere des Baugrundstücks gerichtet sind.

- 9.2 Um Vogelschlag z.B. an Gebäuden (Glasfassaden, transparente Absturzsicherungen) und transparenten Lärmschutzwänden zu vermeiden, sind an sämtlichen Glasflächen, in denen Vögel die Landschaft, Gehölze oder den freien Himmel durch Spiegelung oder Durchsicht sehen und die Glasfläche nicht als Hindernis wahrnehmen können, vogelschlagsichere Maßnahmen zu treffen. Zulässig sind nur fachlich anerkannte Methoden, wie sie in der Publikation „Vogelschlag an Glasflächen“ des LfU Bayern (Oktober 2010 / September 2019) dargestellt sind. Die Gläser sollen entspiegelt sein und maximal zehn Prozent Außenreflexionsgrad aufweisen.

Bei jedem Vorhaben mit Glasflächen sind das Vogelschlagrisiko und ggf. erforderliche Maßnahmen anhand des Bewertungsschemas unter Tabelle 3 des Leitfadens „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (Stand 19.02.21) zu prüfen.

10 Einfriedungen

- 10.1 Für die Abgrenzung des Sportgeländes und des Schulgeländes nach Außen sind Einfriedungen zugelassen. Sie sind als offene Zäune, ohne Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 8 cm herzustellen. Zur optischen Einbindung in die Umgebung sind diese durch Heckenpflanzungen aus heimischen Sträuchern zu hinterpflanzen, sodass ein ansprechendes Gesamtbild der Freiräume sichergestellt wird. Einfriedung im Bereich der gem. Planzeichen A.6.3 festgesetzten Fläche sind von der Hinterpflanzung ausgenommen.

11 Abgrabungen und Aufschüttungen

- 11.1 Abgrabungen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie zur Belichtung und Belüftung von Aufenthaltsräumen in Kellergeschossen erforderlich sind. Sie sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
- 11.2 Unterschiedliche Höhenniveaus innerhalb der Freiflächen des Planungsgebiets sind ab einer Höhendifferenz von 0,5 m mit baulichen Anlagen wie Stützmauern / Treppen aufzufangen.

E. HINWEISE DURCH TEXT

1 Verhältnis zu kommunalen Satzungen

- 1.1 Soweit im Rahmen dieses Bebauungsplanes nichts Abweichendes geregelt ist, gelten die kommunalen Satzungen uneingeschränkt in der zum Zeitpunkt des Bauantrages jeweils gültigen Fassung.

2 Artenschutz

Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde eine Einigung zur Verlagerung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in das Baugenehmigungsverfahren getroffen.

3 Grundwasser

- 3.1 Sollten Bauwerke, wie z.B. Tiefgaragen und Keller in den Grundwasserkörper hineinreichen, sind diese wasserdicht auszubilden und auftriebssicher herzustellen. Für Bauwerke, die so tief gründen, dass ein Grundwasseraufstau zu erwarten ist, muss ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt werden. Gleiches gilt für eine eventuell erforderliche Bauwasserhaltung.

4 Niederschlagswasser, Versickerung und Entwässerung

- 4.1 Bei der Versickerung sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu berücksichtigen. Für die Bemessung und Planung von Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) verwiesen.
- 4.2 Öffnungen am Gebäude (Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftung, Mauerdurchleitungen, etc.) sind ggf. ausreichend hochzusetzen und gegen eindringendes Wasser zu sichern. Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind baulich zum Schutz vor Überflutung mit einer Überhöhung von mind. 10 cm gegenüber der angrenzenden öffentlichen Straßenfläche auszubilden. Durch die entstehende Bebauung darf es zudem zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (§ 37 WHG).
- 4.3 In Folge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert.
- 4.4 Gem. § 55 Abs 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, sowie die Untergrundverhältnisse es erlauben, zu versickern. Die Versickerung ist bei Einhaltung der Randbedingungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) genehmigungsfrei. Nähere Hinweise zum erlaubnisfreie Versickern von Niederschlagswasser und ein kostenloses Programm des Bayerischen Landesamtes für Umwelt gibt es unter

https://www.lfu.bayern.de/wasser/umgang_mit_niederschlagswassr/versickerung/erlaubnisfreie_versickerung/index.html.

5 Bodenschutz

- 5.1 Der Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen, anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ in der aktuellsten Fassung sollte beachtet werden.

6 Baumschutz

- 6.1 Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ (R SBB), Ausgabe 2023 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV e.V.) sollten in der jeweils gültigen Fassung beachtet werden.
- 6.2 Rigolen und Sickerschächte in der Nähe von Baumstandorten sollen einen Mindestabstand des halben Kronendurchmessers bezogen auf die erwartete Endwuchsgröße der jeweiligen Baumart, gemessen vom Stammfuß aus, einhalten

7 Landwirtschaft

- 7.1 Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen kann es im Planungsgebiet zu Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen kommen. Diese sind zu tolerieren.

8 Denkmalschutz

- 8.1 Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gem. Art. 8 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

9 Flächen für die Feuerwehr (FW)

- 9.1 Hier kann auf Besonderheiten hingewiesen werden, z.B. Freihalteflächen vor FW Zufahrten, 2. Rettungsweg (über 8,0 m Höhe) nur baulich möglich (keine Drehleiter in der Gemeinde vorhanden) oder allgemein auf die Vorschriften über die Flächen für die FW.

10 Sonstiges

- 10.1 Alle in den Festsetzungen zitierten DIN, Richtlinien und Arbeitsblätter liegen im Rathaus des Marktes Kirchseeon zur Einsicht bereit oder können beim Beuth-Verlag, Berlin, bezogen werden. Zudem sind alle Normen und Richtlinien im Archiv des Patentamts hinterlegt.