

Gemeinde **Herschching am Ammersee**
Lkr. Starnberg

Bebauungsplan **Bebauungsplan Nr. 66 Lochschwab Nord-Ost**

Planfertiger **Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München**
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle Arnulfstr. 60, 80335 München

Az.: 610-41/2-97 Bearb.:Ang/Baz

Landschaftsplanung **AGL-Arbeitsgruppe Landschaftsplanung**
St. Andrastraße 8
82396 Eting-Pölling

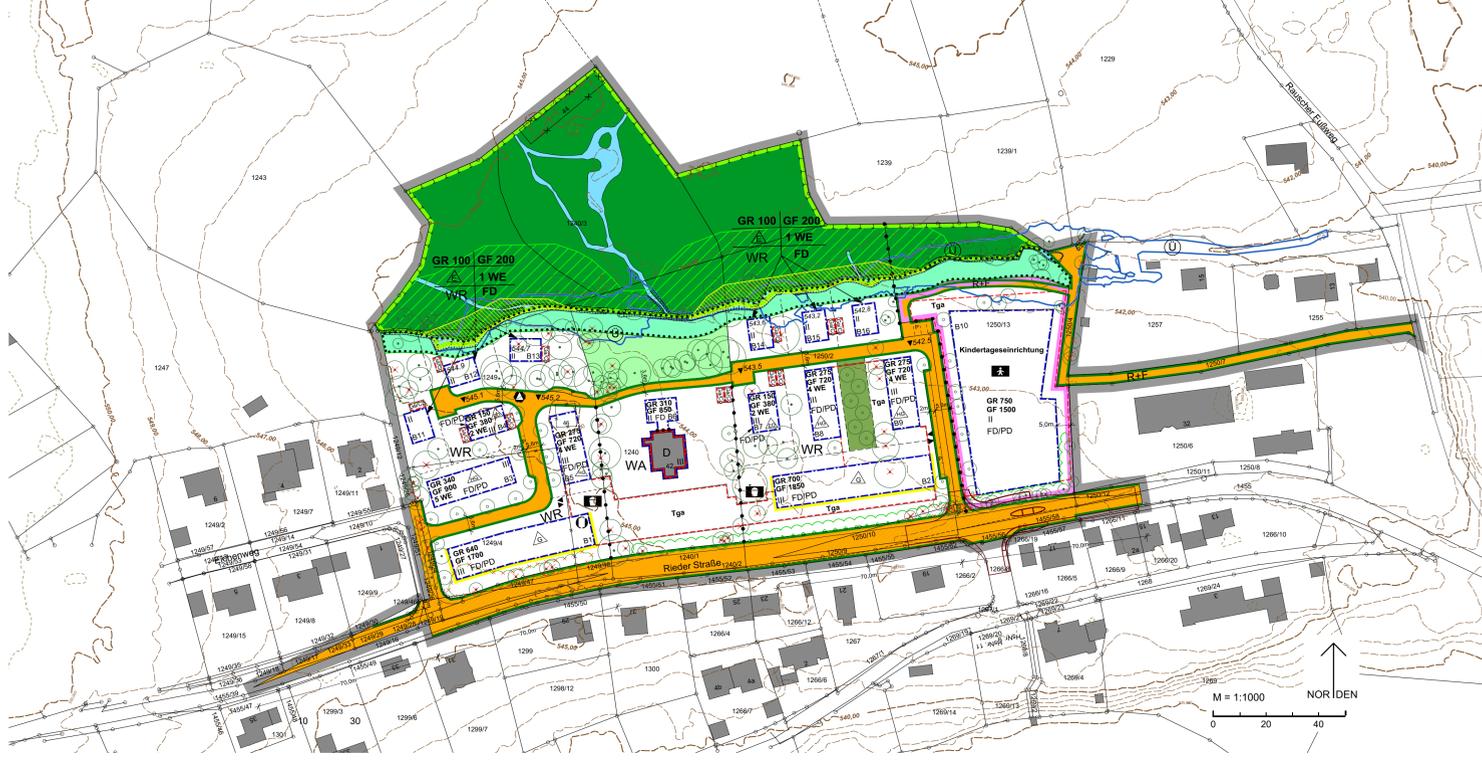
Plandatum **21.10.2015**
23.06.2016
19.09.2016
19.12.2016

Die Gemeinde Hersching erlässt aufgrund §§ 2 bis 4, 9, 10 Baugesetzbuch, Art. 81 Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diesen Bebauungsplan als

Satzung.

Ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 "Lochschwab Nord" wird im überschneidenden Bereich durch den Bebauungsplan Nr. 66 "Lochschwab Nord-Ost" vollständig ersetzt.

A Festsetzungen			
1 Geltungsbereich		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	
		Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung	
2 Art der baulichen Nutzung			
2.1.	WA	Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.	
2.2.	WR	Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO. Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.	
2.3.		Fläche für Gemeinbedarf-Kindertageseinrichtung	
3 Maß der baulichen Nutzung			
3.1.	GR 100	höchstzulässige Grundfläche z.B. 100 qm	
3.2.	GF 200	höchstzulässige Geschossfläche z.B. 200 qm	
3.3.		Die höchstzulässige GR darf gem. § 16 Abs. 5 BauNVO durch Terrassen und Balkone sowie Eingangsüberdachungen beim Geschosswohnungsbau um max. 20% und bei Einzel- Doppelhäuser und Hausgruppen um max. 15 % überschritten werden.	
3.4.		Die höchstzulässige Grundfläche darf für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Tiefgaragen, Garagen, Stellplätzen mit ihren jeweiligen Zufahrten sowie durch Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis zu einer Gesamt GRZ von max. 0,8 überschritten werden. Nebenanlagen wie Gartenhäuser, Müllhäuser sind bei Hausgruppen, Einzel- und Doppelhäuser jedoch nur bis zu einer maximalen Grundfläche von insgesamt 10 qm je Baugrundstück und für Geschosswohnungsbau jeweils 25qm zulässig und dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.	
3.5.	II	Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse z.B. II	
3.6. Höhenlage der Gebäude			
3.6.1	FD	begrünte Flachdächer	
	PD	Pultdächer Maximal 10° Dachneigung	
3.6.2		Für die Bauräume B 12 – B 16 gilt:	
	543,0	Oberkante Erdgeschossrohfußbodens z.B. 543,0 ü. NN Abweichungen von ± 10 cm sind zulässig.	



- (3) Sträucher (Heister 2xv, mb, oder ob., H 60-100)
- Amelanchier ovalis Felsenbirne
- Cornus mas Kornelkirsche
- Cornus sanguinea Roter Hartriegel
- Corylus avellana Haselnuss
- Crataegus monogyna Engfrüchtiger Weißdorn
- Crataegus laevigata Zweigflügeliger Weißdorn
- Ligustrum vulgare Liguster
- Gewöhnliche Traubenkirsche
- Prunus padus Schlehe
- Prunus spinosa Alpen-Johannisbeere
- Ribes alpinum Sal-Weide
- Salix caprea Purpur-Weide
- Salix purpurea Schwarzer Holunder
- Sambucus nigra Gemeiner Flieder
- Syringa vulgaris Wolliger Schneeball
- Viburnum lantana

Sowie weitere standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen.

- 8.8. private Grünfläche
- 8.9. zu begrünende Fläche
- 8.10. Kinderspielfeld
- 8.11. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern. Der Zustand des grabenartigen Fendelbaches und seiner südlich angrenzenden Flächen ist zu erhalten. Feuchtwiesenbereiche sind extensiv zu pflegen und als Offenstandorte zu erhalten. Die Mahd erfolgt einmal jährlich nach dem 15. September. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist verboten. Beim Auftreten von Neophyten sind diese fachgerecht vor dem festgelegten Bewirtschaftungszeitpunkt zu bekämpfen.
- 8.12. In den Bereichen, wo die bestehenden Gehölze dichter als 15m an die Bebauung heranreichen, besteht die Gefahr, dass Bäume oder Teile davon umstürzen können. Die Kronen der Laubbäume sind auf Totäste zu prüfen. Diese sind vor Baubeginn fachgerecht zu entfernen. Die Prüfungspflicht der Baumkronen obliegt dem Bauherrn. Der Gefahr von Schäden durch Baumwurf ist durch die entsprechend technische Dimensionierung der Gebäude und Bauteile (z. B. statisch verstärkter Dachstuhl) entgegenzuwirken.
- 8.13. Die unbauten Flächen des Geltungsbereiches (auch innerhalb der Baufelder), die nicht als Terrassen-, Wege- oder Lagerflächen sowie als Zufahrten oder Stellplätze erforderlich sind, sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Zu verwenden sind heimische Gehölzarten der Liste Nr. 8.7 oder gleichwertig.
- 8.14. Die Abriss- und Fällungsarbeiten, die Rodung von Wurzelstöcken sowie die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen sind von einer ökologischen Bauleitung zu betreuen.
- 9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 9.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.



Der Großteil des Ausgleichs wird innerhalb des nördlichen Geltungsbereiches auf den Fl. Nr. 1240/3 und 1250/13 erbracht. Ziel ist die Erhaltung und Entwicklung eines standortgerechten Waldflächens mit Feuchtbereichen.

Eine Teilfläche wird vom Ökoko der Gemeinde Hersching, Grundstück Fl. Nr. 2349 der Gemarkung Frieding abgetrennt.

Eine detaillierte Darstellung der Maßnahmen ist der Begründung mit Umweltbericht zu entnehmen.

Der Bereich im Wald im Abstand von 35 m zu den geplanten Gebäuden ist auf wurfgefährde Fichten, sowie auf Totäste in den Kronen der Laubbäume zu achten. Es sind alle Fichten innerhalb dieser Zone unter Wahrung der Waldgesellschaft zu fällen. Die festgesetzten Maßnahmen werden einmalig vor Errichtung der Gebäude durch den Vorhabenträger durchgeführt.

Pufferzone nördlich des Bachlaufes: Es ist ein gestufter Waldrand aus Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung in Abwechslung mit Offenstandorten zu entwickeln. Bäume 1. Ordnung sind zu entfernen.

Müssen festgesetzte Bäume aus Altersgründen bzw. wegen sonstiger Schädigungen entfernt werden, sind sie durch heimische Laubbäume erster Ordnung (laut Liste Nr. 8.7) oder gleichwertig nach Abschluss der Bauarbeiten bis spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

Die Sichtreiecke sind von Baulichkeiten, Wällen, Sichtschutzzäunen Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Aufschütungen aller Art sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände freizuhalten, die sich mehr als 0,8 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinter stellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

Stellplätze und Garagen/Carport.

Fläche für Garagen/Carports

Fläche für Tiefgarage

Tiefgaragen Ein- und Ausfahrt. Die Tiefgaragen Ein- und Ausfahrt muss eingehaust werden.

Die Tiefgarage ist, soweit sie nicht überbaut ist, mit 0,60 m Humus zu überdecken.

Die Tiefgarageein-/ ausfahrt ist schallsorbierend auszukleiden (Absorptionsgrad 0,5 bei 500 Hz).

Pro Wohneinheit ist max. 1 Garage/Carport zulässig. Duplexgaragen sind zulässig.

Garagen/Carports sind nur in den dafür vorgesehenen Flächen und im Baumaum zulässig.

Die nach Stellplatzsatzung der Gemeinde Hersching für die Bauräume B4, B6, B7, B10 und B 11 – B 16 zusätzlich zu den Garagen erforderlichen Stellplätze sind innerhalb des Baulandes zulässig.

Garagen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze sind profillgleich, zu errichten. Für Garagen sind nur begrünte Flachdächer zulässig.

Die Flächen für oberirdische Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserundurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, weitläufig verlegtes Pflaster, Schotterterrassen) anzulegen.

- 12 Immissionsschutz
- 12.1. Baulcher Schallschutz
- Die gekennzeichneten Fassaden müssen folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen erfüllen:
- Südfassaden:
resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß erf. R_{w,erb} ≥ 40 dB
Schalldämm-Maß der Fenster R_w ≥ 40 dB
- Ost- und Westfassaden:
resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß erf. R_{w,erb} ≥ 35 dB
Schalldämm-Maß der Fenster R_w ≥ 35 dB
- schalldämmende Belüftungseinrichtung für alle Schlafräume.
- 12.2. Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB dürfen die Gebäude in den Bauräumen B3 – B5, B7 – B9 und B11 – B16 erst errichtet werden, wenn die Gebäude in den Bauräumen B1 und B2 bereits errichtet, bzw. parallel errichtet werden.

- 13 Versorgung
- Abfallsorgung
- Versorgungsanlagen

- B Hinweise**
- 1 bestehende Grundstücksgrenze
- 2 vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 3 Höhenlinie
- 4 Flurstücknummer z.B. 1240
- 5 abzuzeichnendes Gebäude
- 6 aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 7 Überschwemmungslinie HO100

Die hydrologische und hydraulische Untersuchung für den Fendelbach des Ingenieurbüros Steinbacher-Consult (Projekt-Nr.115108 vom 31.03.2015) ist Bestandteil der Begründung.

P Parkplatz im öffentlichen Straßenraum

B12 Bezeichnung der Bauräume z.B. B12

Querungshilfe

Hinweise zur Wasserwirtschaft

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die der DIN 1986 ff. entsprechen. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen. Zwischenlösungen werden ggf. zugelassen.

Gegen ggf. auftretendes Schichtwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.

Sobald die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreisetzungsvordnung (NWFriV) vom 01.10.2009 erfüllt und die zugehörigen Technischen Regeln (TRENGW vom 17.12.2008) beachtet werden, sind derartige Anlagen der Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Grundsätzlich ist der flächenhafte Versickerung Priorität einzuräumen. Sickerschächte bis zu einer max. Höhe von 5 m sind nur dann zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist. Zudem dürfen keine grundwasserschützenden Deckschichten durchstoßen werden.

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist möglich. Auf das Konzept des Büros Blasymäder vom 18.09.2015 wird hingewiesen. Die Herstellung der Niederschlagsentwässerungsanlage ist Sache des künftigen Erschließungsträgers.

Artenschutzrechtliche Belange

Artenschutzrechtliche Belange (I)

Fällungen und Entnahme von Altbäumen sind zum Schutz der Vögel in der Zeit zwischen dem 01.03. und 30.09. nicht zulässig.

Artenschutzrechtliche Belange (II)

Abzubrechende Gebäude oder relevante Gebäudeteile sind vor dem Abriss gründlich auf Fledermausarten und gebäudebedeutende Vogelarten zu untersuchen. Ein Abriss darf zu Jahreszeiten stattfinden, zu denen Fledermäuse und brütende Vögel nicht anwesend sind. Großbäume sind ebenfalls vor der geplanten Fällung auf mögliche Quartiere von Fledermäusen zu prüfen. Weiterhin sind Wurzelstöcke vor der Rodung auf das Vorkommen von Amphibien zu prüfen. Im Falle eines Besatzes sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bzw. der lokalen Koordinationsstelle für Fledermausmanagement zum Schutz der Individuen zu treffen.

Artenschutzrechtliche Belange (III)

Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind zur Beleuchtung der Außenbereiche "insektenfreundlicher" Lampen (z.B. Naturlichtlampen mit gelbem Licht oder UV-freie warm-weiße LEDs) zu verwenden, die aufgrund der gelben Lichtfrequenz keine Lockwirkung auf Insekten haben. Um Streulicht nach oben und zur Seite zu vermeiden, sind die Strahler in Richtung Boden auszurichten und mit Ringblenden zu versehen. Darüber hinaus ist auf eine dichte und langzeitige Ausleuchtung des Gebäuses zu achten, so dass keine Insekten in das Innere der Lampe gelangen können.

Artenschutzrechtliche Belange (IV)

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind Nisthilfen für Fledermäuse und Fledermausarten in Dachflächen- und Fassadenelemente zu integrieren.

Vermessung

Maßzahl in Metern, z. B. 5,60 m

- 13 Hinweise zur Grünordnung
- 13.1. Die DIN 18920 und die RAS-LP 4 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbestandteilen und Vegetationsflächen sind bei Baumaßnahmen einzuhalten.
- 13.2. Die neu zu pflanzenden und die bestehenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall auf Kosten der Grundeigentümer zu ersetzen.
- 13.3. Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden. Die erforderlichen Mindestabstände von Baupflanzungen und Pflanzungen tiefwurzelnder Sträucher zu diesen Leitungen sind einzuhalten. Eventuell notwendige Verlegungen sind auf Kosten der Eigentümer durchzuführen.
- 13.4. entfallender Baum; Gehölz mit eingeschränkter Vitalität und Erhaltungswürdigkeit (gem. Bewertung Gehölzbestand Nov. 2014, AGL) sowie aufgrund der Lage der Baufelder und Erschließung liegenden Bäume sind vor Baubeginn unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange (Nr. 10.1 und 10.2) zu entfernen.
- 13.5. entfallende Heckenstrukturen
- 13.6. Die Baumschutzverordnung der Gemeinde Hersching in jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.
- 13.7. Gegenüber dem Waldbesitzer ist durch vertragliche Regelung Vorsorge für einen Haftungsausschluss zu tragen.
- 14 Hinweise zum Schallimmissionsschutz
- 14.1. Von den festgesetzten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile kann abgewichen werden, wenn mit dem Bauantrag durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen ausreichend sind.
- 14.2. Für die Fläche Kindergarten gibt es noch keine Gebäudeplanung. Insbesondere ist noch nicht entschieden, wo Gebäude und Freispielflächen situiert werden. Für alle möglichen Varianten kann die Geräuschbelastung an Gebäudefassaden und Freiflächen aus der schalltechnischen Untersuchung abgelesen werden. Es obliegt dem Entwurfsverfasser für das Gebäude und die Freispielflächen des Kindergartens den optimalen Schallschutz zu planen.
- 14.3. Die lärmbeaufschlagten Außenflächen (bei Dachgeschossausbau einschließlich der Dachhaut) der einzelnen Raumarten, insbesondere der Aufenthaltsräume von Wohnungen sollen ein resultierendes bewertetes Schalldämmmaß entsprechend Tabelle 8 der DIN 4109 in der Fassung vom November 1989 aufweisen. Für den Schallschutz gemäß DIN 4109 ist der Entwurfsverfasser zuständig.
- 14.4. Die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 458/B2/stg vom 19.10.2015 der Steger & Partner GmbH ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Aus dem schalltechnischen Gutachten kann die Geräuschbelastung an Gebäudefassaden und Freiräumen entnommen werden. Das Gutachten zeigt, dass die Bauräume B1 und B2 stark geräuschbelastet sind und deshalb dort nicht erwartet werden darf, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für reine und allgemeine Wohngebiete eingehalten sind.
- 15 Hinweise zur Erschließung
- Es ist vorgesehen, einen Erschließungsträger mit der Erschließung des Baugebietes zu beauftragen. Die Gemeinde Hersching übernimmt aber keine Verpflichtungen zum Abschluss eines Erschließungsvertrages. Sie übernimmt auch keine Verpflichtung zur Erschließung durch die Gemeinde selbst. Die Prüfung der Solvenz des Erschließungsträgers fällt in die Eigenverantwortung der Grundstücks- bzw. Wohnungserwerbers.

entfallender Baum; Gehölz mit eingeschränkter Vitalität und Erhaltungswürdigkeit (gem. Bewertung Gehölzbestand Nov. 2014, AGL) sowie aufgrund der Lage der Baufelder und Erschließung liegenden Bäume sind vor Baubeginn unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange (Nr. 10.1 und 10.2) zu entfernen.

entfallende Heckenstrukturen

Die Baumschutzverordnung der Gemeinde Hersching in jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

Gegenüber dem Waldbesitzer ist durch vertragliche Regelung Vorsorge für einen Haftungsausschluss zu tragen.

Hinweise zum Schallimmissionsschutz

Von den festgesetzten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile kann abgewichen werden, wenn mit dem Bauantrag durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen ausreichend sind.

Für die Fläche Kindergarten gibt es noch keine Gebäudeplanung. Insbesondere ist noch nicht entschieden, wo Gebäude und Freispielflächen situiert werden. Für alle möglichen Varianten kann die Geräuschbelastung an Gebäudefassaden und Freiflächen aus der schalltechnischen Untersuchung abgelesen werden. Es obliegt dem Entwurfsverfasser für das Gebäude und die Freispielflächen des Kindergartens den optimalen Schallschutz zu planen.

Die lärmbeaufschlagten Außenflächen (bei Dachgeschossausbau einschließlich der Dachhaut) der einzelnen Raumarten, insbesondere der Aufenthaltsräume von Wohnungen sollen ein resultierendes bewertetes Schalldämmmaß entsprechend Tabelle 8 der DIN 4109 in der Fassung vom November 1989 aufweisen. Für den Schallschutz gemäß DIN 4109 ist der Entwurfsverfasser zuständig.

Die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 458/B2/stg vom 19.10.2015 der Steger & Partner GmbH ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Aus dem schalltechnischen Gutachten kann die Geräuschbelastung an Gebäudefassaden und Freiräumen entnommen werden. Das Gutachten zeigt, dass die Bauräume B1 und B2 stark geräuschbelastet sind und deshalb dort nicht erwartet werden darf, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für reine und allgemeine Wohngebiete eingehalten sind.

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die der DIN 1986 ff. entsprechen. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen. Zwischenlösungen werden ggf. zugelassen.

Gegen ggf. auftretendes Schichtwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.

Sobald die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreisetzungsvordnung (NWFriV) vom 01.10.2009 erfüllt und die zugehörigen Technischen Regeln (TRENGW vom 17.12.2008) beachtet werden, sind derartige Anlagen der Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Grundsätzlich ist der flächenhafte Versickerung Priorität einzuräumen. Sickerschächte bis zu einer max. Höhe von 5 m sind nur dann zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist. Zudem dürfen keine grundwasserschützenden Deckschichten durchstoßen werden.

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist möglich. Auf das Konzept des Büros Blasymäder vom 18.09.2015 wird hingewiesen. Die Herstellung der Niederschlagsentwässerungsanlage ist Sache des künftigen Erschließungsträgers.

Artenschutzrechtliche Belange

Artenschutzrechtliche Belange (I)

Fällungen und Entnahme von Altbäumen sind zum Schutz der Vögel in der Zeit zwischen dem 01.03. und 30.09. nicht zulässig.

Artenschutzrechtliche Belange (II)

Abzubrechende Gebäude oder relevante Gebäudeteile sind vor dem Abriss gründlich auf Fledermausarten und gebäudebedeutende Vogelarten zu untersuchen. Ein Abriss darf zu Jahreszeiten stattfinden, zu denen Fledermäuse und brütende Vögel nicht anwesend sind. Großbäume sind ebenfalls vor der geplanten Fällung auf mögliche Quartiere von Fledermäusen zu prüfen. Weiterhin sind Wurzelstöcke vor der Rodung auf das Vorkommen von Amphibien zu prüfen. Im Falle eines Besatzes sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bzw. der lokalen Koordinationsstelle für Fledermausmanagement zum Schutz der Individuen zu treffen.

Artenschutzrechtliche Belange (III)

Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind zur Beleuchtung der Außenbereiche "insektenfreundlicher" Lampen (z.B. Naturlichtlampen mit gelbem Licht oder UV-freie warm-weiße LEDs) zu verwenden, die aufgrund der gelben Lichtfrequenz keine Lockwirkung auf Insekten haben. Um Streulicht nach oben und zur Seite zu vermeiden, sind die Strahler in Richtung Boden auszurichten und mit Ringblenden zu versehen. Darüber hinaus ist auf eine dichte und langzeitige Ausleuchtung des Gebäuses zu achten, so dass keine Insekten in das Innere der Lampe gelangen können.

Artenschutzrechtliche Belange (IV)

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind Nisthilfen für Fledermäuse und Fledermausarten in Dachflächen- und Fassadenelemente zu integrieren.

Vermessung

Maßzahl in Metern, z. B. 5,60 m

Hinweise zur Grünordnung

Die DIN 18920 und die RAS-LP 4 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbestandteilen und Vegetationsflächen sind bei Baumaßnahmen einzuhalten.

Die neu zu pflanzenden und die bestehenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall auf Kosten der Grundeigentümer zu ersetzen.

Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden. Die erforderlichen Mindestabstände von Baupflanzungen und Pflanzungen tiefwurzelnder Sträucher zu diesen Leitungen sind einzuhalten. Eventuell notwendige Verlegungen sind auf Kosten der Eigentümer durchzuführen.

entfallender Baum; Gehölz mit eingeschränkter Vitalität und Erhaltungswürdigkeit (gem. Bewertung Gehölzbestand Nov. 2014, AGL) sowie aufgrund der Lage der Baufelder und Erschließung liegenden Bäume sind vor Baubeginn unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange (Nr. 10.1 und 10.2) zu entfernen.

entfallende Heckenstrukturen

Die Baumschutzverordnung der Gemeinde Hersching in jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

Gegenüber dem Waldbesitzer ist durch vertragliche Regelung Vorsorge für einen Haftungsausschluss zu tragen.

Hinweise zum Schallimmissionsschutz

Von den festgesetzten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile kann abgewichen werden, wenn mit dem Bauantrag durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen ausreichend sind.

Kartengrundlage: **DFK M 1:1.000**

Maßstabsname: **Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen**

Planfertiger: **München, den**

(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: **Herschching, den**

Christian Schiller, Erster Bürgermeister

Hinweise zum Schallimmissionsschutz

Von den festgesetzten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile kann abgewichen werden, wenn mit dem Bauantrag durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen ausreichend sind.

Für die Fläche Kindergarten gibt es noch keine Gebäudeplanung. Insbesondere ist noch nicht entschieden, wo Gebäude und Freispielflächen situiert werden. Für alle möglichen Varianten kann die Geräuschbelastung an Gebäudefassaden und Freiflächen aus der schalltechnischen Untersuchung abgelesen werden. Es obliegt dem Entwurfsverfasser für das Gebäude und die Freispielflächen des Kindergartens den optimalen Schallschutz zu planen.

Die lärmbeaufschlagten Außenflächen (bei Dachgeschossausbau einschließlich der Dachhaut) der einzelnen Raumarten, insbesondere der Aufenthaltsräume von Wohnungen sollen ein resultierendes bewertetes Schalldämmmaß entsprechend Tabelle 8 der DIN 4109 in der Fassung vom November 1989 aufweisen. Für den Schallschutz gemäß DIN 4109 ist der Entwurfsverfasser zuständig.

Die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 458/B2/stg vom 19.10.2015 der Steger & Partner GmbH ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Aus dem schalltechnischen Gutachten kann die Geräuschbelastung an Gebäudefassaden und Freiräumen entnommen werden. Das Gutachten zeigt, dass die Bauräume B1 und B2 stark geräuschbelastet sind und deshalb dort nicht erwartet werden darf, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für reine und allgemeine Wohngebiete eingehalten sind.

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die der DIN 1986 ff. entsprechen. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen. Zwischenlösungen werden ggf. zugelassen.

Gegen ggf. auftretendes Schichtwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.

Sobald die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreisetzungsvordnung (NWFriV) vom 01.10.2009 erfüllt und die zugehörigen Technischen Regeln (TRENGW vom 17.12.2008) beachtet werden, sind derartige Anlagen der Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Grundsätzlich ist der flächenhafte Versickerung Priorität einzuräumen. Sickerschächte bis zu einer max. Höhe von 5 m sind nur dann zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist. Zudem dürfen keine grundwasserschützenden Deckschichten durchstoßen werden.

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist möglich. Auf das Konzept des Büros Blasymäder vom 18.09.2015 wird hingewiesen. Die Herstellung der Niederschlagsentwässerungsanlage ist Sache des künftigen Erschließungsträgers.

Artenschutzrechtliche Belange

Artenschutzrechtliche Belange (I)

Fällungen und Entnahme von Altbäumen sind zum Schutz der Vögel in der Zeit zwischen dem 01.03. und 30.09. nicht zulässig.

Artenschutzrechtliche Belange (II)

Abzubrechende Gebäude oder relevante Gebäudeteile sind vor dem Abriss gründlich auf Fledermausarten und gebäudebedeutende Vogelarten zu untersuchen. Ein Abriss darf zu Jahreszeiten stattfinden, zu denen Fledermäuse und brütende Vögel nicht anwesend sind. Großbäume sind ebenfalls vor der geplanten Fällung auf mögliche Quartiere von Fledermäusen zu prüfen. Weiterhin sind Wurzelstöcke vor der Rodung auf das Vorkommen von Amphibien zu prüfen. Im Falle eines Besatzes sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bzw. der lokalen Koordinationsstelle für Fledermausmanagement zum Schutz der Individuen zu treffen.

Artenschutzrechtliche Belange (III)

Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind zur Beleuchtung der Außenbereiche "insektenfreundlicher" Lampen (z.B. Naturlichtlampen mit gelbem Licht oder UV-freie warm-weiße LEDs) zu verwenden, die aufgrund der gelben Lichtfrequenz keine Lockwirkung auf Insekten haben. Um Streulicht nach oben und zur Seite zu vermeiden, sind die Strahler in Richtung Boden auszurichten und mit Ringblenden zu versehen. Darüber hinaus ist auf eine dichte und langzeitige Ausleuchtung des Gebäuses zu achten, so dass keine Insekten in das Innere der Lampe gelangen können.

Artenschutzrechtliche Belange (IV)

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind Nisthilfen für Fledermäuse und Fledermausarten in Dachflächen- und Fassadenelemente zu integrieren.

Vermessung