

D HINWEISE DURCH TEXT

1.0 Bestandsschutz

Für alle genehmigten Gebäude des Geltungsbereiches besteht Bestandsschutz.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden erst wirksam bei Änderung oder Neubebauung.

2.0 Plangrundlage

Plangrundlage sind die digitalen Flurkarten des Vermessungsamtes M 1:1000 Stand 2014.

3.0 Erschließung rückwärtiger Grundstücke

Gebäude im rückwärtigen Bereich der Grundstücke müssen durch einen privaten Wohnweg von begrenzter Länge gem. Art. 4 Abs. 2 Ziff. 1 und 2 BayBO erschlossen werden.

4.0 Grundstücksteilung

Eine zusätzliche Grundstücksteilung führt nicht zu einer Mehrung der ausgewiesenen Anzahl der Bauräume.

5.0 Immissionen durch landwirtschaftliche Betriebe

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und die innerhalb sowie im weiteren Umgriff vorhandenen Hofstellen kann es zu negativen, jedoch ortsüblichen Auswirkungen auf das Plangebiet durch Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen kommen, auch an Sonn- und Feiertagen sowie nachts. Diese sind innerhalb des gesetzlichen Rahmens hinzunehmen.

Die Zulässigkeit von Wohnnutzung in direkter Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Betrieben ist im Einzelfall bei der Baugenehmigung zu überprüfen. Dazu ist auf Verlangen des Landratsamtes ein Gutachten durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro oder Institut erstellen zu lassen.

6.0 Schallschutz

6.1 Der Bauliche Schallschutz gilt in Bezug auf die Immissionen aus dem Straßenverkehr.

6.2 Das resultierende Schalldämm-Maß $R_{w,res}$ setzt sich zusammen aus dem Schalldämm-Maß der Massivwand, der Fenster, Rollläden, Dachflächen, Lüftungsanlage, etc.. Das Schalldämm-Maß der Einzelbauteile (Fenster, Massivwand, etc.) kann gemäß Beiblatt 1 zu DIN 4109: 1989, Tabelle 9/10 abgeleitet werden.

6.3 Auf Antrag kann eine Freistellung der Immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen erteilt werden, wenn mit dem Bauantrag der Nachweis von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen in Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 erbracht wird.

6.4 Im Rahmen der Harmonisierung der europäischen Normen gibt es neben der Einzahlangabe für das bewertete Schalldämm-Maß so genannte Spektrum-Anpassungswerte „C“. Beispielsweise: $R_w(X;C_{tr}) = 37 (-1;-3)$. Der Korrekturwert „C_{tr}“ berücksichtigt den städtischen Straßenverkehr mit den tieffrequenten Geräuschanteilen. Im obigen Beispiel ergibt sich eine Schalldämmung für den Straßenverkehrslärm, der um 3 dB geringer ausfällt als das Schalldämm-Maß R_w . Aufgrund

dessen empfehlen wir bei der Auswahl der Bauteile darauf zu achten, dass die Anforderung mit Berücksichtigung des Korrekturwerts C_{tr} erreicht wird.

7.0 Wasserversorgung

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden.

Trinkwasserleitungen und Zählerschächte dürfen nicht überbaut werden.

Bei Bepflanzung ist auf den Abstand nach DVGW Regelwerk GW 125 zu achten. Der Abstand zu Armaturen soll 2,0 m nicht unterschreiten.

8.0 Abwasserbeseitigung

Sämtliche vorhandenen Wohngebäude sowie sämtliche Neubauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986) erstellt werden. Bei dem zur Ausführung vorgesehenen Druckentwässerungssystem muss üblicherweise jedes Einzelanwesen mit eigener Pumpstation ausgestattet werden.

Zur Dichtheitsprüfung von Abwasseranlagen wird auf das Merkblatt Nr. 4.3-8 des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft vom 01.07.1999 verwiesen.

Oberflächen- und Niederschlagswasser siehe Hinweise Pkt. 6 und 7 des Grünordnungsplanes.

9.0 Bauwasserhaltung

Für das Bauen im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Nach Angabe des Wasserwirtschaftsamtes München befindet sich der höchste Grundwasserstand ca. 0,5 bis 0,8 m unter natürlichem Gelände.

Wenn Bauvorhaben dort hineinreichen, sollten sie auftriebssicher und wasserdicht bis 0,3 m über dem höchsten Grundwasserstand ausgeführt werden.

10.0 Anlagengenehmigung

Genehmigungspflichtig gemäß § 36 WHG i.V.m. Art. 20 BayWG sind Anlagen, die in einem Abstand weniger als 60 m von der Uferlinie des Schwebelbachs errichtet, wesentlich geändert oder beseitigt werden.

11.0 Nutzungen

Auf bestehende Nutzungen wie z. B. Gaststätte oder Gartenbaubetrieb wurde im Plan hingewiesen. Hier besteht keine Nutzungsbeschränkung nach BauNVO.

12.0 Geländehöhe

Die natürliche Geländehöhe im Bereich des geplanten Bauraumes ist bei der Baueingabe durch einen Vermessungsplan nachzuweisen.

13.0 Freiflächengestaltung

Mit dem Bauantrag sind ein Baumbestandsplan und ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. (siehe Grünordnungsplan-GOP).

14.0 DIN-Normen

Die in den „Festsetzungen durch Text“ zitierten DIN-Normen können bei der Stadt eingesehen werden.