

Bebauungsplan Nr. 42 „FW Dorfen und Umgebung“

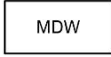
Fl. Nr.: 12 (T), 15, 15/2, 16 (T), 17, 18, 18/1, 19, 20, 21, 22, 23, 23/1, 27/2, 64 (T), 64/6 (T), 64/8 (T), 64/9 (T), 526/1 (T), 526/4

Die Gemeinde Icking erlässt aufgrund der §§ 1-4, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen Bebauungsplan inkl. Grünordnungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Text in der Fassung vom als Satzung.

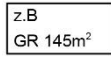
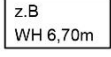
A Festsetzungen durch Planzeichen**1. Geltungsbereich**

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2  Flächen für den Gemeinbedarf (Feuerwehr mit Wohnen)
- 1.3  Flächen für den Gemeinbedarf (Kirche)

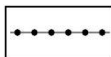
2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1  Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO

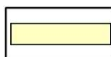
3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1  Höchstzulässige Grundfläche in m² innerhalb der Baugrenzen
- 3.2  Maximal zulässige Wandhöhe. Es gilt das Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt A 8.3 des jeweiligen Bauraumes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der OK Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand

4. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

- 4.1  Baugrenze
- 4.2  Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 4.3  Vorgeschrieben Firstrichtung
- 4.4  Satteldach
- 4.5  Abgrenzung Art der Nutzung

5. Verkehrsfläche

- 5.1  Öffentliche Verkehrsfläche Gehweg

5.2  Straßenbegrenzungslinie Bestand

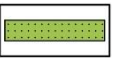
5.3  Straßenbegrenzungslinie neu

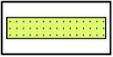
6. Ruhender Verkehr I Stellplätze und Garagen

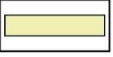
6.1  Zufahrt

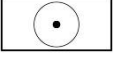
6.2  Zufahrtsbereich

7. Grünordnung

7.1  private Grünfläche,

7.2  öffentliche Grünfläche

7.3  Fläche für Landwirtschaft

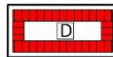
7.4  Vorhandene Bäume

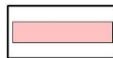
7.5  Vorhandene, zu erhaltende Bäume

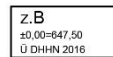
8. Wasserflächen

8.1  Fläche für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser - unterirdisches Regenrückhaltebecken (RRB)

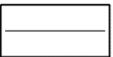
9. Sonstiges

9.1  Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

9.2  Bodendenkmal

9.3  Höhenbezugspunkt in Meter über Normalnullhöhe (NHN)

10. Hinweise durch Planzeichen

10.1  Bestehende Grundstücksgrenze

10.2  Bebauung Bestand

10.3  Flurstücknummer

10.4  Maßzahl in Metern

- | | | |
|------|---|--------------------------|
| 10.5 |  | Bäume zu fällen |
| 10.6 |  | Anlage – Geländeschnitte |
| 10.7 |  | Umgriff Innenbereich |
| 10.8 |  | Umgriff Außenbereich |

1.0

Art der Nutzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird für die entsprechend ausgewiesene Fläche festgesetzt:

1.1

Dörfliche Wohngebiete gemäß § 5a BauNVO

Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störende Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Nutzungen nach § 5a Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO sind nicht – auch nicht ausnahmsweise – zulässig.

2.0

Maß der baulichen Nutzung

2.1

Das Maß der Nutzung wird durch die höchstzulässige Grundfläche GR sowie die Wandhöhe WH, bezogen jeweils auf das Quartier festgesetzt.

Die zulässige festgesetzte Grundfläche GR darf im jeweiligen Quartier (vgl. Planzeichen A 3.1) gemäß § 19 Abs. 4 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden, wenn dies die jeweilige Erschließung des Grundstückes bzw. die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen erforderlich machen.

2.2

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zuzüglich eines Dachgeschoss zulässig; das Dachgeschoss darf kein Vollgeschoss darstellen. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zuzüglich eines Dachgeschosses zulässig; das Dachgeschoss darf kein Vollgeschoss im Sinne der Bayerischen Bauordnung darstellen.

Auf der hangabfallenden Gebäudeseite ist ein Herauswachsen des Untergeschosses aus dem natürlichen Gelände zulässig, soweit dies der Unterbringung von Stellplätzen, Garagen und den hierfür erforderlichen Erschließungsflächen dient. Eine darüber hinausgehende Freilegung des Untergeschosses sowie eine Nutzung der freiliegenden Bereiche zu Aufenthaltszwecken ist unzulässig. Das großflächige Terrassieren des Geländes ist nicht zulässig.

2.3

Die Grundstücksmindestgröße für ein Einzelhaus muss 900 m² betragen.

Ausgenommen hiervon sind die bereits bebauten Grundstücke:

Fl. Nr. 20 mit einer Grundstücksgröße von 428 m².

Fl. Nr. 22 mit einer Grundstücksgröße von 486 m².

Diese Regelung gilt nicht für die Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr mit Wohnen

2.4

Je vollendete 300 m² Grundstücksfläche ist eine Wohnung zulässig.

Bei Errichtung von mehr als drei Wohnungen ist ein Spielplatz gemäß DIN 18034 auf dem Baugrundstück zu errichten; eine Ablöse kommt in Betracht.

2.5

Die maximale Wandhöhe wird bezogen auf das Quartier (Planzeichen 3.2) festgesetzt.

Als maximal zulässige Wandhöhe gilt das definierte Maß von ±0,00 als unterem Bezugspunkt:

MDW 1 : ±0,00 = 651,00 m ü. NHN (DHHN 2016)

MDW 2 : ±0,00 = 650,00 m ü. NHN (DHHN 2016)

MDW 3 : ±0,00 = 650,50 m ü. NHN (DHHN 2016)

MDW 4 : ±0,00 = 650,50 m ü. NHN (DHHN 2016)

MDW 5 : ±0,00 = 650,00 m ü. NHN (DHHN 2016)

MDW 6 : ±0,00 = 641,00 m ü. NHN (DHHN 2016)

MDW 7 : ±0,00 = 639,00 m ü. NHN (DHHN 2016)

Gemeinbedarf

Feuerwehr :

±0,00 = 647,50,00 m ü. NHN (DHHN 2016)

Wohnen :

±0,00 = 645,50 m ü. NHN (DHHN 2016)

bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand (oberer Bezugspunkt). Die Wandhöhe bezieht sich bei Satteldächern auf die Traufseite.

3.0

Bauweise und Abstandsflächen

Die innerhalb der festgesetzten Quartiere MDW 1-8 sowie der Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr mit Wohnen bzw. Kirche zulässige Bauweise ist durch die Planzeichnung festgesetzt.

Für die Flächen des Dorfgebiets MDW 1-8 gelten die Abstandsflächenregelungen gemäß Art. 6 BayBO in Verbindung mit der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Icking in der jeweils gültigen Fassung.

Abweichend hiervon wird für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr mit Wohnen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB festgesetzt, dass die nach Art. 6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen unterschritten werden dürfen, soweit dies zur Umsetzung der geplanten baulichen Anlagen und der besonderen funktionalen Anforderungen der Feuerwehr erforderlich ist. Die Belange des Brandschutzes, der Belichtung, Belüftung und des Nachbarschutzes sind zu berücksichtigen.

4.0

Bauliche Gestaltung

4.1

Dachgestaltung

In den MDW Quartieren 1-7 werden geneigte Dächer als Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° - 40° festgesetzt. Für die Dachdeckung sind naturrote Ziegel bzw. Dachsteine (bzw. vergleichbare Optik) zu verwenden.

Für die Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr mit Wohnen Teil Feuerwehr werden geneigte Dächer als Satteldächer festgesetzt.

4.2

Fassadengestaltung im Hinblick auf Klimaanpassung & Klimaschutz

Es sind nur helle und gedeckte Putzfassaden oder Holzverschalungen ohne auffallende Muster oder Farben zulässig. Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind nicht zulässig. Fassadenbegrünungen sind gemäß Festsetzung B 6.9 geregelt.

4.3

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die Dachflächen der Gebäude zu mindestens 30% mit Fotovoltaikmodulen bzw. Solarthermie zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Eine Aufständigung dieser Anlagen ist unzulässig. Solaranlagen sind entsprechend der Dachneigung des Hauptdaches aufzubringen oder in diese zu integrieren.

4.4

Dachaufbauten für technische Anlagen sind bis maximal 10 % der Dachflächen zulässig. Zugelassen werden ausschließlich technisch notwendige Dachaufbauten. Die Dachaufbauten dürfen die Firsthöhe nicht überschreiten.

5.0

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

5.1

Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

Unterbringung des ruhenden Verkehrs

Die erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach Art. 47 BayBO sowie der jeweils geltenden Stellplatzsatzung der Gemeinde Icking.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist ein 3,00 m breiter Streifen, gemessen von der Grundstücksgrenze, gem. § Nr.19 Abs. 4 BauNVO, Nr. 1 Garagen und Stellplätzen und Nr. 2 Nebenanlagen gemäß § 14 wie z.B. Gartenhäuser, Holzstapel, Holzlegen, dauerhaft freizuhalten. Dieser Streifen muss gärtnerisch gestaltet und dauerhaft begrünt werden.

Aufstellflächen vor Garagen und Carports

Vor Garagen und Carports ist eine mindestens 5,00 m tiefe Aufstellfläche zur öffentlichen Verkehrsfläche vorzusehen. Diese Aufstellfläche darf nicht als notwendiger Stellplatz angerechnet werden.

Tiefgaragen

Tiefgaragen sind zulässig. Tiefgaragenzufahrten sind zur Sicherung eines geordneten Ortsbildes in das Hauptgebäude zu integrieren oder baulich einzuhausen. Vor Tiefgaragenzufahrten ist eine mindestens 5,00 m tiefe Aufstellfläche bis zur Straßenbegrenzungslinie vorzusehen.

6.0 Grünordnerische Festsetzungen

- 6.1 *Maßnahmen zur Verringerung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers*
Stellplatzflächen, Zufahrten, Wege und sonstige befestigte Flächen sind mit und- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen. Zulässig sind Befestigungen mit Rasengittersteinen, Pflasterbelägen mit offenen, mindestens 2 cm breiten Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterrasen, sowie wasserdurchlässiges Betonpflaster mit einem Abflussbeiwert von 0,25 und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit. Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.

- 6.2 *Grünflächen*
Die privaten Grünflächen gemäß A. 7.1 sind in offener Weise zu gestalten. Sie dienen auch zur Versickerung des Oberflächenwassers.

Geländemodellierung

Das natürliche Gelände ist soweit wie möglich zu erhalten. Geländeänderungen sind auf das für die Bebauung erforderliche Maß zu beschränken. Die Geländegestaltung ist so auszubilden, dass das natürliche Oberflächenabflussverhalten möglichst erhalten bleibt.

- 6.3 *Stellplätze*
Oberirdische Stellplätze sind einzugrünen.

- 6.4 *Pflanzgebot und Erhalt von Gehölzen*

Pro Baugrundstück sind je angefangene 300 m² Gesamtgrundstücksfläche mindestens ein prioritär, standortgerechter und klimaresiliente Laubbaum Qualität Sol. 3 x v StU 20-25 oder ein Hochstamm-Obstbaum Qualität mind. 3xv StU 18-20, sowie 5 Sträucher, zu pflanzen. Die Bäume sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit (auch bei Umbau/Erweiterungsmaßnahmen) zu pflanzen. Die auf den Grundstücken vorhandenen Bäume sind zu erhalten.

Sollten als bestehende Bäume durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen verloren gehen, so ist der festgesetzte Zustand innerhalb von 12 Monaten durch Ersatzpflanzungen in der gleichen Baumart in der Qualität 4 x verpflanzt, Stammumfang mind. 20-25 cm an derselben Stelle wiederherzustellen.

Der Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten und bei allen Maßnahmen am Grundstück zu schützen.

- 6.5 Es sind nur frei wachsende Hecken zulässig.
Bestehende, geschnittene Hecken dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen – Straßen und Wege – max. 1,50 m hoch sein, gemessen vom jeweiligen Straßenniveau.

- 6.6 Die Vorgärten der 3,00m tiefen Vorzone zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind gärtnerisch zu gestalten, die Anlage in Form von Steinvorgärten bzw. Schottergärten ist unzulässig.

- 6.7 Die nicht überbauten Flächen sind, soweit sie nicht als Geh-, Fahr- und Terrassenflächen oder als Pkw-Stellplätze angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Lagerflächen sowie sonstige Bewegungsflächen sind in wasserdurchlässigem Belag auszuführen.

- 6.8 *Dachbegrünung*
Die Dachflächen von TG-Zufahrten sind mit einem mindestens 80 cm durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv oder als Biodiversitätsdach dauerhaft zu begrünen.

- 6.9 *Fassadenbegrünung*

Zusammenhängende geschlossene Außenwandflächen von mehr als 30 m² sind flächig und dauerhaft zu begrünen (z.B. durch selbstklimmende Pflanzen oder durch vorgesetzte Spalierbegrünung). Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2,0 m Wandlänge. Auf den Fassadenflächen zur Bahnhofstraße werden Fassadenbegrünungen ausgeschlossen.

6.10

Begrünung von Tiefgaragen

Tiefgaragen sind mit einem mindestens 80 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Für anzupflanzende Bäume auf Tiefgaragen muss auf einer Fläche von 12 m² je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen.

7.0

Geltende Ortssatzungen

Diese Satzungen gelten vollumfänglich, außer der Bebauungsplan trifft andere Festsetzungen.

- *Einfriedungssatzung Gemeinde Icking in der jeweils geltenden Fassung*
- *Ortsgestaltungssatzung Gemeinde Icking in der jeweils geltenden Fassung*
- *Stellplatzsatzung Gemeinde Icking in der jeweils geltenden Fassung*
- *Quartier MDW 1-7: Abstandsflächensatzung Gemeinde Icking in der jeweils geltenden Fassung*

8.0

Wasserflächen

8.1

Innerhalb der festgesetzten Fläche für die Abwasserbeseitigung ist eine unterirdische Anlage zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung von Niederschlagswasser (Regenrückhaltebecken) einschließlich der hierfür erforderlichen Zu- und Ablaufleitungen, Schächte, technischen Einrichtungen sowie Wartungs- und Zugangsbereiche zulässig. Die Anlage ist unterirdisch herzustellen. Der Zufahrtsbereich ist entsprechend der vorgesehenen Verkehrslast über der unterirdischen Regenrückhalteanlage auszubilden. Das erforderliche Rückhaltevolumen und der zulässige Drosselabfluss sind im Rahmen der Entwässerungsplanung nachzuweisen.

9.0

Sonstige Festsetzungen

9.1

Sämtliche Versorgungsleitungen wie z.B. Elektro-, Fernmelde- und Antennenleitungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterirdisch zu verlegen. Freistehende Einzelantennen sind unzulässig.

9.2

Mobilfunkanlagen

Die Errichtung von Mobilfunkanlagen als Nebenanlagen i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO ist unzulässig. Auf den sachlichen und räumlichen Teilflächennutzungsplan – Isarhochterrasse östlich Icking – wird verwiesen.

10.0

Niederschlagswasserbeseitigung

10.1

Das Niederschlagswasser ist ergänzend zur Entwässerungssatzung der Gemeinde Icking zurückzuhalten und gedrosselt einer oberflächennahen Versickerung zuzuführen. Auf der Grundlage eines Bodengutachtens hat der jeweilige Bauherr mit dem Bauantrag den Nachweis zur Sickerfähigkeit des Bodens zu erbringen und die Planung der Anlage zur Beseitigung des Niederschlagswassers nach DWA-A 138, DWA-M 153 und LfU Merkblatt 4.5/5 vorzulegen.

10.2

Das gesamte Oberflächenwasser einschließlich des gesammelten Niederschlagswassers muss auf dem eigenen Grundstück versickert werden. Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,25 zu verwenden.

10.3

Die Bebauung darf den oberflächlichen Abfluss infolge von Starkregen nicht zum Nachteil Dritter beeinflussen. Mit dem Bauantrag hat der jeweilige Bauherr auf Grundlage einer Fließweganalyse den Nachweis zu führen.

10.4

Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

10.5

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen. Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

10.6 In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

11.0

Artenschutz

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG können insbesondere bei Gebäudeabrissen sowie Gehölzentfernungen eintreten.

Im Falle eines Gebäudeabriss oder einer Gehölzentfernung ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG durch ein Fachbüro das Vorhandensein relevanter Strukturen insbesondere für Gebäudebrüter sowie Fledermäuse zu untersuchen. Hierbei müssen insbesondere mögliche Vermeidungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen berücksichtigt werden. Das Gutachten muss mit dem Bauantrag eingereicht werden.

Sind von einem Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt (§44 BNatSchG), so bedarf es einer isolierten Befreiung durch die Regierung von Oberbayern. Eine Kontaktaufnahme mit der UNB des Landratsamtes Wolfratshausen ist in diesen Fällen erforderlich.

Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (1.10. – 28.02) vorgenommen werden. Andernfalls ist sicher zu stellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind (z.B. durch ökologische Baubegleitung während der Baufeldräumung).

Zur Sicherstellung, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten, muss durch ein Fachbüro untersucht werden, ob an den betroffenen Gehölzen relevante Strukturen vorhanden sind.

12.0

Ausgleichsfläche

Die durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes bedingten Eingriffe in Natur und Landschaft werden ~~zum großen Teil~~ außerhalb des Plangebiets ausgeglichen.

Die Ausgleichflächen ergeben sich aus der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für das Quartier - Feuerwehr mit Wohnen - Fl. Nr. 19 (Teil) und für das Quartier MDW 7 - Fl. Nr. 15/2 (Teil). Der Ausgleich außerhalb des Bebauungsplans erfolgt durch Anrechnung von Ökopunkten auf den Flächen der Gemeinde Icking: Fl. Nr. 158 und Fl. Nr. 426.

Für die Kompensation werden insgesamt 2.340 WP, Ökopunkte, entsprechend einem Wertumfang von 390 m², den oben genannten Flächen entnommen.

Die Maßnahme auf der Ausgleichsfläche sieht Einzelbaumpflanzungen vor, um Streuobstbestände zu entwickeln. Dadurch wird sowohl die ökologische Aufwertung als auch die Verbesserung des Landschaftsbildes gefördert.

C Hinweise durch Text

1.0 Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser

Wasserwirtschaft / Niederschlagswasserentsorgung

Bei neu zu errichtenden Gebäuden hat die Niederschlagswasserbeseitigung nach den aktuellen Regeln der Technik zu erfolgen, es ist also vorrangig über die belebte Oberbodenzone zu versickern. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind zu beachten. Grundsätzlich bedarf das zielgerichtete Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser von bebauten oder befestigten Flächen in das Grundwasser einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch das Landratsamt Wolfratshausen.

Die Versickerungsfähigkeit der Grundfläche ist vor allem soweit wie möglich durch geeignete Maßnahmen (z.B. Rasengittersteine, rasenverfugtes Pflaster auf untergeordneten Verkehrsflächen usw.) aufrecht zu erhalten. Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken (insbesondere bei Grundstückszufahrten und Gehwegen). Erforderlichenfalls sind Schutzvorkehrungen gegen Hang-, Schicht- und Grundwasser durch die jeweiligen Eigentümer selbst zu treffen.

Starkregenereignisse

Infolge 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. Eine angepasste Sockelhöhe über der Fahrbahnoberkante / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

2.0

Animal Aided Design

An allen Neubauten ist der Einbau von Nistkästen für Gebäudebrüter sowie Nistkästen für Nischen- und Höhlenbrüter vorzusehen. Bei der Neuerrichtung von Einfamilienhäusern ist je eine Nisthilfe für Gebäudebrüter (Vögel) und Fledermäuse, bei Mehrfamilienhäusern Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel) und Fledermäuse mit dem Faktor 0,2 Quartiere je lfm an bzw. in Dachflächen und Fassadenelemente zu integrieren und dauerhaft zu unterhalten.

Als Nisthilfen sind im Handel erhältliche, fertige Niststeine in die Fassade einzubauen. Die Nisthilfen sind im Eingabepan zu kennzeichnen. Die Kästen sind mindestens 3 - 4 m über dem Boden sicher an einer Wand zu verankern oder können auch in diese integriert werden

Vogelschlag

Um Vogelschlag so gering wie möglich zu halten, ist bei der Gestaltung der Glasflächen darauf zu achten, große Glasflächen, gläserne Eckkonstruktionen und verglaste Durch- und Übergänge zu vermeiden. Ab einer Glasfläche > 1,5 m² müssen flächige Markierungen, wie senkrechte Muster, auf der Glasfläche angebracht werden. Auf spiegelndes Glas ist zu verzichten.“

3.0

Denkmalschutz und Bodenfunde

Archäologische Bodenfunde sind gem. Art. 8 DSchG meldepflichtig.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen in denen Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 DSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Verfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes zu beantragen ist.

4.0

Schallschutz

Schallschutz im Hochbau nach DIN 4109

Es wird darauf hingewiesen, dass die Luftschalldämmungen der Umfassungsbau- teile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen müssen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen der DIN 4109-1 zu erfüllen.

Der rechnerische Nachweis der Erfüllung der notwendigen Anforderungen der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes eingeführten Fassung der DIN 4109-1 ist nach DIN 4109-2 im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsverfahrensfreistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu führen.

D Verfahrensvermerke**1. Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat hat am den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 42 „FW Dorfen und Umgebung“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 42 „FW Dorfen und Umgebung“ in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 42 „FW Dorfen und Umgebung“ in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

4. Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 „FW Dorfen und Umgebung“ in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

5. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 „FW Dorfen und Umgebung“ in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß (§ 3 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB) in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

6. Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 42 „FW Dorfen und Umgebung“ in der Fassung vom wurde am gefasst. (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Icking, den

.....
Verena Reithmann
Erster Bürgermeisterin

7. Die Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 42 „FW Dorfen und Umgebung“ in der Fassung vom erfolgte am Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Bebauungsplanänderung hingewiesen.

Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan Nr. 42 „FW Dorfen und Umgebung“ in der Fassung vom in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Icking, den

.....
Verena Reithmann
Erster Bürgermeisterin

Planfertiger Bebauungsplan und Grünordnungsplan:

Claudia Schreiber Architektur und Stadtplanung GmbH
Südliche Auffahrtsallee 34
80639 München

München, den 20.07.2026
Vorentwurf 1. Fassung