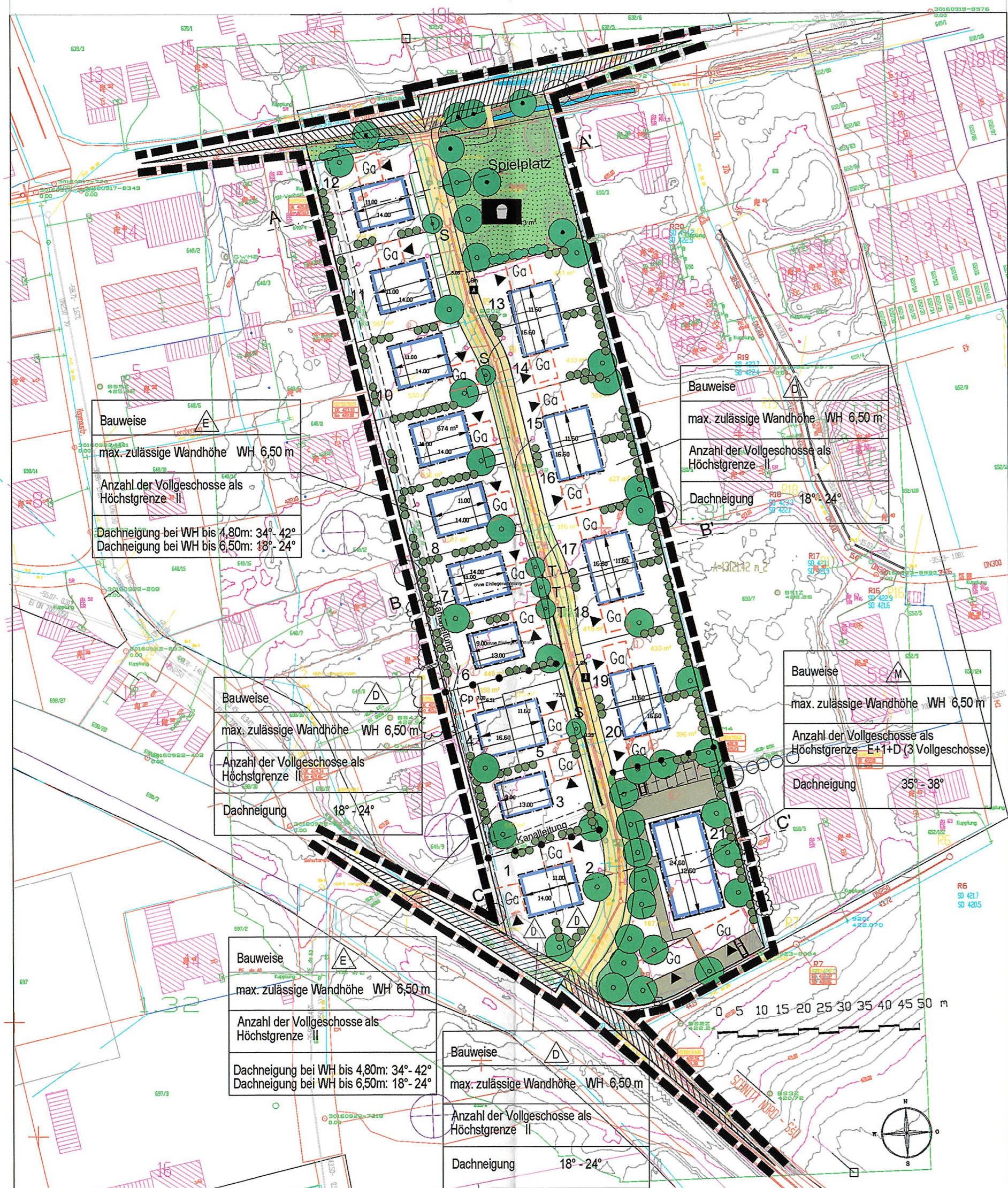


Bebauungs- und Grünordnungsplan "Südlich der Graf-Lodron-Straße"



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Haag a. d. Amper, Landkreis Freising, erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 469), und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als

Satzung

Dieser Bebauungsplan ersetzt alle innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches früher festgesetzten Bebauungs- und Grünordnungspläne.

1.00 PLANZEICHNUNG

2.00 FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANES

2.10 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

2.1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2.1.2 Baugrenze

2.1.3 Firstrichtung der zu planenden Gebäude

2.1.4 Straßenbegrenzungslinie

2.1.5 öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Angabe des Straßenprofils

2.1.6 Gehweg mit Maßangabe der Breite

2.1.7 öffentliche Grünfläche (Verkehrsgrün)

2.1.8 allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO

nur Doppelhäuser zulässig

nur Einzelhäuser zulässig

nur Mehrfamilienhaus zulässig

2.1.9 Nutzungsänderung

2.1.10 Nutzungsschablone mit Eintragung der jeweiligen Regelungen zu Nutzung und Bauweise

Bauweise z.B. 2.1.8

max. zulässige Wandhöhe z.B. 6,50 m

Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. E+1+D

Dachneigung z.B. 35° - 38°

mit Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB (Kanal/Strom)

2.2.0 PLANZEICHEN FÜR HINWEISE

2.2.1 Grundstücksgrenzen

2.2.2 Flurstücksnummer z.B. 649

2.2.3 neue Grundstücksteilung

2.2.4 vorläufige Nummerierung der Bauparzellen z.B. 3

2.2.5 Altbebauung (Wohngebäude)

2.2.6 Höhenlinie mit Angabe in Metern über NN

2.2.7 freizuhaltende Sichtfelder für den Straßenverkehr

2.2.8 Umgrenzung von Flächen für Garagen oder Carports

2.2.9 Umgrenzung von Flächen für Carports (Garagen sind hier nicht zulässig)

2.2.10 Garagenzufahrt

2.30 FESTSETZUNG DURCH TEXT

2.3.1 Art der baulichen Nutzung

2.3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

2.3.2.1 Als Bauweise sind gemäß den jeweils zugeordneten Planzeichen gemäß Ziff. 2.1.8 Einzel- und Doppelhäuser mit bis zu 2 Vollgeschossen und ein Mehrfamilienhaus mit bis zu 3 Vollgeschossen innerhalb der jeweils dargestellten Baugrenzen zulässig. Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung insgesamt ist durch die Grundflächenzahl 0,4 festgesetzt. Wohngebäude sind nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen für Wohngebäude zulässig. Garagen sind nur innerhalb der durch Planzeichen Nr. 2.2.8 gekennzeichneten Flächen und innerhalb der Baugrenzen für Wohngebäude zulässig. Innerhalb der durch Planzeichen Nr. 2.2.9 gekennzeichneten Flächen ist nur ein Carport zulässig.

2.3.2.2 Kellergeschosse sind auf den Parzellen Nr. 1 bis 20 aus statischen und hydraulischen Gründen nicht zulässig. Auf Parzelle 21 ist ein Kellergeschoss zulässig, wenn durch ein Baugrundgutachten und ein statisches Gründungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass die Standsicherheit gewährleistet ist und keine negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und die angrenzende Bebauung entstehen.

2.3.2.3 Die Wandhöhe von Wohngebäuden ist 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. Maßgeblich sind hierfür die nordseitigen Fassaden.

2.3.2.4 Garagen sind auch außerhalb der gemäß Planzeichen 2.2.8 festgesetzten Flächen zulässig, wenn die Regelungen gemäß der bayerischen Bauordnung eingehalten werden und der insgesamt erforderliche Stellplatznachweis für das Baugrundstück gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung stattfindet. Die Wandhöhe von Garagen darf eine mittlere Höhe von 3 m ab Oberkante Rohfußboden bis Schnittpunkt Wand-Dachhaut nicht übersteigen.

2.3.2.5 Je Einzelgebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig, wenn die erforderliche Anzahl der PKW-Stellplätze gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung nachgewiesen wird. Je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig.

2.3.2.6 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 Gesamtzuzugsfläche zulässig.

2.3.3 Äußere Gestaltung

2.3.3.1 Dächer der Doppelhäuser und Einzelhäuser: Ausgenommen von den nachfolgenden Festsetzungen sind Dachaufbauten, Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Erker.

Dachform: Symmetrisches Satteldach

Dachneigung: bei Wandhöhen bis 4,8m: 34 - 42 Grad bei Wandhöhen über 4,8m bis 6,5m: 18 - 24 Grad

Dachdeckung: Dachziegel oder Betondachsteine naturrot oder dunkelgrau

Die Dachfarbe bei den Doppelhaushälften ist einheitlich zu gestalten.

2.3.3.2 Dächer der Garagen: Dachform: Satteldach, symmetrisch oder Flachdach begrünt

Dachneigung: 0 - 9 Grad bei Flachdach, bei Satteldach 18-24 Grad

Dachdeckung: Dachziegel oder Betondachsteine naturrot oder dunkelgrau

2.3.3.3 Die einzuhaltende Höhenlage der Wohngebäude und Garagen ist bezogen auf die fertige Oberkante der angrenzenden öffentlichen Straßeneinfassung in der Flucht der nördlichen Fassade. Dabei ist die Höhenlage der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens an der Nordseite maßgebend. Diese Höhenlage darf von der maßgeblichen Straßeneinfassung bis zu 25 cm nach oben abweichen. Für die Höhenlage der Doppelhaushälften Parzellen Nr. 13 bis 20 ist eine einheitliche Höhenlage einzuhalten. Bezugspunkt ist die Höhenlage in der Hausmitte.

2.3.3.4 Die Hauskörper sind im Grundriss klar rechteckig und ohne Vor- und Rücksprünge auszubilden. Die Hausbreite darf dabei im Verhältnis zur Hauslänge den Wert 0,8 nicht überschreiten. Pro Wohngebäude ist jedoch als Vorsprung entweder ein Wintergarten oder ein Erker oder eine Terrassenüberdachung zulässig.

2.3.3.5 Doppelhäuser sind in Dachform, Dachneigung und Dachfarbe einheitlich zu gestalten. Für beide Gebäudehälften ist jeweils die Hausbreite auf 11,6 m und die Wandhöhe auf 6,50 m festgesetzt. Die Höhenlage der Gebäudehälften ist einheitlich gemäß Ziff. 2.3.3.3 festzusetzen.

2.3.3.6 Wintergärten sind nur eingeschossig und bis zu einer Länge von 5 m bei Einzelhäusern und 4 m bei Doppelhaushälften zulässig. Sie sind nur bis zu einer Tiefe von 3,50 m (gemessen von der Außenwand der Wohngebäude) zulässig. Wintergärten dürfen die Baugrenzen überschreiten, sofern Sie die gesetzlichen Abstandsflächen einhalten und die nachzuweisenden Stellplätze gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung nicht beeinträchtigen.

2.3.3.7 Terrassenüberdachungen sind nur eingeschossig und bis zu einer maximalen Tiefe von 4 m zulässig. Die Dachfläche darf bis 20 m² betragen. Sie darf die Baugrenzen überschreiten, muss aber die gesetzlichen Abstandsflächen einhalten.

2.3.3.8 Erker sind nur eingeschossig und bis zu einer Breite von 4 m zulässig. Erker dürfen die Flucht der Außenwand bis zu 1 m überschreiten. Sofern die gesetzlichen Abstandsflächen eingehalten werden, dürfen hierbei auch die Baugrenzen überschritten werden. Je Hauskörper ist nur ein Erker zulässig.

2.3.3.9 Einzelne Dachgauben sind bis zu einer Breite von 1,80 m zulässig. Die Summe der Dachaufbauten (Gauben, Zwerchgauben und Traufgauben) darf die Hälfte der Hauslänge je Dachseite nicht überschreiten. Bei Wohngebäuden mit einer Dachneigung von 18 - 24 Grad sind Dachgauben unzulässig.

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

2.3.3.11 Die Außenwände sind ortsbühlig glatt zu verputzen oder einheitlich mit Holz zu gestalten.

2.3.4 Nachzuweisende Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen

2.3.5 Einfriedungen

Als Einfriedungen entlang der Straße sind Mauer unzulässig. Einfriedungen sind bis nur zu einer Höhe von 120 cm über Gehsteig, in freizuhaltenden Sichtfeldern jedoch nur 80 cm über Fahrbahnhöhe zulässig. Zaunanlagen sind sockellos auszuführen. Mit der Umzäunung ist eine Bodenfreiheit für Kleintiere von 10 cm vorzusehen. Einfriedungen sind offen zu gestalten (Holz oder Metall). Die Ausführung in Kunststoff ist unzulässig.

2.3.6 Stützmauern

Stützmauern sind bis zu einer sichtbaren Höhe von 80 cm zulässig. An Grundstücksgrenzen sind Stützmauern nur für Abgrabungen zulässig. Stützmauern für Aufschüttungen sind entlang Grundstücksgrenzen nur mit einem Abstand von mindestens 1 m zur Grenzlinie zulässig.

2.3.7 Veränderungen des natürlichen Geländes auf Baugrundstücken durch Abtrag sind zulässig. Ein Auftrag ist bis zu einer Höhe von 50 cm über Straßeniveau zulässig.

2.3.8 Freizuhaltende Sichtfelder für den Straßenverkehr

Erforderliche Sichtfelder für den Straßenverkehr und Grundstückszufahrten sind von Sichtdistanzen einschließlich Befahrung über 80 cm Höhe über Straßenoberkante freizuhalten, ausgenommen Bäume, die bis 2,80 m Höhe ausgesetzt sind.

2.40 HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

2.4.1 Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Haag a.d. Amper ist in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden. Gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr.1 Buchstabe b BayBO sind Garagen einschließlich oberirdischer Stellplätze im Sinn des Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 mit einer Fläche bis zu 50 m² verkehrsrechtlich.

2.4.2 Wasserversorgung und Entwässerung

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserseparationsanlage (Trennsystem) vor Bezug anzuschließen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden. Unbelastetes Niederschlagswasser der Baugrundstücke kann in das geplante Trennsystem eingeleitet werden. Es wird jedoch auch empfohlen, Speicher mit einem Volumen von ca. 6 m³ für die Regenwassernutzung auf den Baugrundstücken zu schaffen. Im Bebauungsplangebiet ist teilweise mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Deshalb ist es in diesen Bereichen nicht zulässig Kellerschichten zu errichten. Auf das Niederschlagswasserkonzept in der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan unter Ziffer 3.4.2 wird verwiesen.

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, Fernmeldeämter, Kabelfernsehen und Straßenbeleuchtung nach Festlegung der Versorgungsnetze in die Zäune bzw. Mauern integriert, d. h. auf Privatgrund gestellt. Die Hausanschlusskabel sind in Wandnischen oder in a. P. Hausanschlusskästen an der straßenseitigen Hauswand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten. Zur Versorgung des Baugeländes sind Niederspannungskabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung DIN 1989 zu beachten. Die Verkabelung der Hausanschlüsse erfordert die Herichtung der Erschließungsstraße Versuchs sowie, dass die Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Belange der Bayerwerk Netz GmbH: Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungsgeräte, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen

Es wird auf die Bestimmungen der § 123 BauGB hingewiesen, wonach die Erschließungsanlagen bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen nutzbar sein sollen. Werden Gebäude vorzeitig errichtet, lässt sich der Stromanschluss nur provisorisch erstellen. Die dadurch entstehenden Mehrkosten müssen vom Baubesteller der Straße als Verursacher übernommen werden.

Bei allen für die Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, dazu zählen auch das Planzen von Bäumen und Sträuchern, wird auf das Merkblatt über Baustandorte und unterirdische Vor- und Versorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, verwiesen. Bei Baumpflanzungen ist eine Abstandszone von je 2,50 m beidseitig von Erdkabeln einzuhalten. Auf jeden Fall ist vor Beginn von Erdarbeiten eine Planuskunnt einzuholen.

2.4.4 Brandschutz

2.4.4.1 Das Hydrantenetz 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 31 und W 405 - auszubauen, des ehem. Bayer. Landesamt für Brand- und Katastrophenschutz zu errichten. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuschieken. 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) ausgereicht sein. Hierzu wird auch auf die DIN 14 990, 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 Rettungswege auch über die Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter DL(Q) 23-12 o.ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungswege 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 der notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anliegender sein (zweiter Rettungswege).

2.4.5 Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung zulage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DschG und müssen dem Landessamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Für Bodendenkmäler 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 Artenschutz

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

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

2.4.8 Durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung kann es zu Staub-, Geruchs- und Lärmbeeinträchtigungen kommen. Diese können auch an Sonn- und Feiertagen sowie zur Erntezeit nachts auftreten. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen darf nicht beeinträchtigt werden.

2.4.9 Artenschutz

Artenschutz der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind zu beachten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind zu unterlassen. Bei jeglicher Bautätigkeit ist in betroffenen Flächen auf Vorkommen wild lebender Tiere zu prüfen. Die Bauteilfreimachung ist in der Zeit vom 01. Oktober bis spätestens Ende Februar durchzuführen, sofern Gehölze betroffen sind. Sofern keine Gehölze betroffen sind, kann das Abschneiden 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 Belange der Deutschen Bahn AG und des Eisenbahn-Bundesamtes

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussung durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Immissionen – insbesondere aus Schienenlärm, aber z. B. auch aus Erschütterungen und elektromagnetischer Strahlung – die vom vorgeschriebenen Eisenbahnbetrieb ausgehen, sind hinanzunehmen. Soweit erforderlich, sind hier entsprechende Vorkehrungen zur Konfliktbewältigung vorzusehen. Ewige Anlagen zur thermischen und photovoltaischen Nutzung sind blendfrei zu errichten. Eine Blendwirkung ist dauerhaft auszuschließen. Es sind geeignete Blendenschutzmaßnahmen (z. B. blendfreie Module) zu ergreifen, sodass jegliche Blendwirkung der bewegten Schienenfahrzeugführer dauerhaft ausgeschlossen ist.

2.4.12 Umgang mit dem Bodennmaterial - ordnungsgemäße Entsorgung

Beim Umgang mit dem Bodennmaterial wird auf eine ordnungsgemäße Entsorgung und Berücksichtigung naturschutzfachlicher Anforderungen, insbesondere des gesetzlichen Biotopschutzes (§ 30 BNatSchG, Art. 23 Bay-NatSchG) und des Schutzes von bestimmten Landschaftsbestandteilen (Art. 16 Abs. 1 Nr. 4 BayNatSchG) hingewiesen. Die bodenschutzrechtliche Anforderungen des BBodSchG sind ebenfalls zu beachten. Auf das Bodennamgenkonzept in der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan unter Ziffer 6. wird verwiesen.

2.4.13 Altlasten/Bodenverunreinigungen

Sollten bei den Bauarbeiten Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, ist das Landratsamt Freising Sachgebiet 41 (Bodenschutzbehörde) unverzüglich zu verständigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bay-BodSchG).

2.4.14 Immissionschutz

Anlagen wie Lüftungspumpen, Klimaanlage, Lüftungsanlagen, Mini-Blockheizkraftwerke u. ä. sind so zu errichten und zu betreiben, dass die Immissionswerte nach Nr. 6.1 c TA Lärm in Höhe von 56/40 dB(A) tags/nachts an schützenden Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 im allgemeinen Wohngebiet (WA) und in Höhe von 60/45 dB(A) im Mischgebiet (M) in der Nachbarschaft unter Beachtung der Vorbelastung durch weitere lärmemittlernde Anlagen (z. B. Wärmepumpen) eingehalten werden. Im Bedarfsfall ist der Nachweis vom Betreiber vorzulegen.

2.4.15 Baugrundverhältnisse

Den privaten Bauherren wird empfohlen, im Zuge der Baumaßnahme ein Beweissicherungsverfahren der betroffenen Nachbargrundstücke, ein Baugrundgutachten, eine geotechnische Baubegleitung sowie ggf. bei erschütterungsintensiven Bauarbeiten entsprechende baubegleitende Erschütterungsmessungen, in Auftrag zu geben. Im Rahmen der Errichtung der Gebäude darf aufgrund der vorherrschenden Baugrundverhältnisse eine Grundwasserentwässerung ohne geschlossenen Spundwandkasten nicht ausgeführt werden. Der sich einstellende Absenktrichter bei einer Grundwasserabsenkung ohne Spundwandkasten kann die Standsicherheit der umliegenden baulichen Anlagen und des Straßenbaukörpers gefährden. Bei Ausführung einer Grundwasserabsenkung ist eine detaillierte Fachplanung zwingend erforderlich!

Hierzu wird auf die dem Bebauungs- und Grünordnungsplan "Südlich der Graf-Lodron-Straße" beigelegten Anlage 4 (Geotechnischer Bericht vom 08.02.2019 der Fa. IWH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH und den darin enthaltenen Maßgaben sowie der 1. geotechnischen Stellungnahme vom 19.04.2021 der Fa. Grundbaulabor München GmbH verwiesen.

Hinsichtlich der öffentlichen Erschließungsmaßnahmen wird die Gemeinde Haag a.d. Amper ebenfalls eine Baubegleitung durch einen entsprechenden Gutachter sicherstellen.

3.00 FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DES GRÜNORDNUNGSPLANES

3.10 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

3.1.1 private Grünflächen

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

3.1.5 zu erhaltender Baumbestand

3.20 PLANZEICHEN FÜR HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.2.1 an den Geltungsbereich angrenzender Baum- und Strauchbestand

3.2.2 vorgeschlagene Strauchpflanzung

3.30 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DES GRÜNORDNUNGSPLANES

3.3.1 Textliche Festsetzungen für öffentliche Grünflächen

3.3.1.1 Die dargestellten Flächen des öffentlichen Grüns sind als Grünfläche zu unterhalten, soweit sie nicht gemäß den Pflanzgeboten zu bepflanzen sind.

3.3.1.2 Für die festgesetzten Baumpflanzungen sind folgende Baumarten zu verwenden:

S = Sorbus aria 'Magnifica' - Mehlbeere
T = Tilia cordata 'Rancho', Amerikanische Stadtlinde

Pflanzgröße: Hst. 3xv., SU 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 und private Grünflächen

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 - Eibesche
Sorbus aria - Mehlbeere
Tilia cordata - Winterlinde

Pflanzgrößen: Hochstämme SU 14 -16 cm bzw. Sol. 300-350, Außerdem sind anrechenbar: Obstgehölze STU 10-12 mit Astansatz ab 1,6m Höhe und mindestens 5 m Wuchshöhe

3.3.2.2 Festgesetzte Strauchpflanzungen auf Baugrundstücken:

Für die gemäß Planzeichen Ziff. 3.1.4 zu pflanzenden Sträucher zur Ortsrandbegrenzung sind heimische Arten gemäß nachfolgender Liste zu verwenden:

Comus sanguinea - Hartfrießel
Corylus avellana - Hasel
Ligustrum vulgare - Liguster
Loniceraxylotum - Heckenkirsche
Rosa carolina - Hundrose
Viburnum lantana - wolle. Schneeball
Viburnum opulus - Wasserschneeball

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

Für Schnitthecken entlang der Grundstücksgrenzen sind nur folgende Gehölzarten zulässig:

Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Comus sanguinea - Hartfrießel
Ligustrum vulgare - Liguster
Ribes alp. Schmid - Alpen-Johannisbeere
Spiraea arguta - Braut-Spiere
Spiraea vanhouttei - Pracht-Spiere

Entlang der Straßen dürfen Schnitthecken nicht höher als 1,70 m über Straßenoberkante gehalten werden.

Auf die Freihaltung der notwendigen Sichtfelder für die Grundstückszufahrten und den Straßenverkehr ist zu achten.

3.3.2.3 Die gekennzeichnetten privaten Grünflächen zur Ortsrandbegrenzung sind als Vegetationsflächen zu unterhalten, gemäß den zeichnerischen Pflanzgeboten und den textlichen Festsetzungen zu bepflanzen und von baulichen Anlagen freizuhalten.

3.3.2.4 Pflanzfrist

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

3.3.2.5 Garagenzufahrten

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

3.3.2.6 Die nicht baulich genutzten Freiflächen der Baugrundstücke sind zwingend zu begrünen und als unversiegelte Vegetationsflächen zu gestalten. Die Anlage von Kies-, Schotter- oder Steinschüttungen ist unzulässig.

