


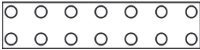
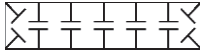
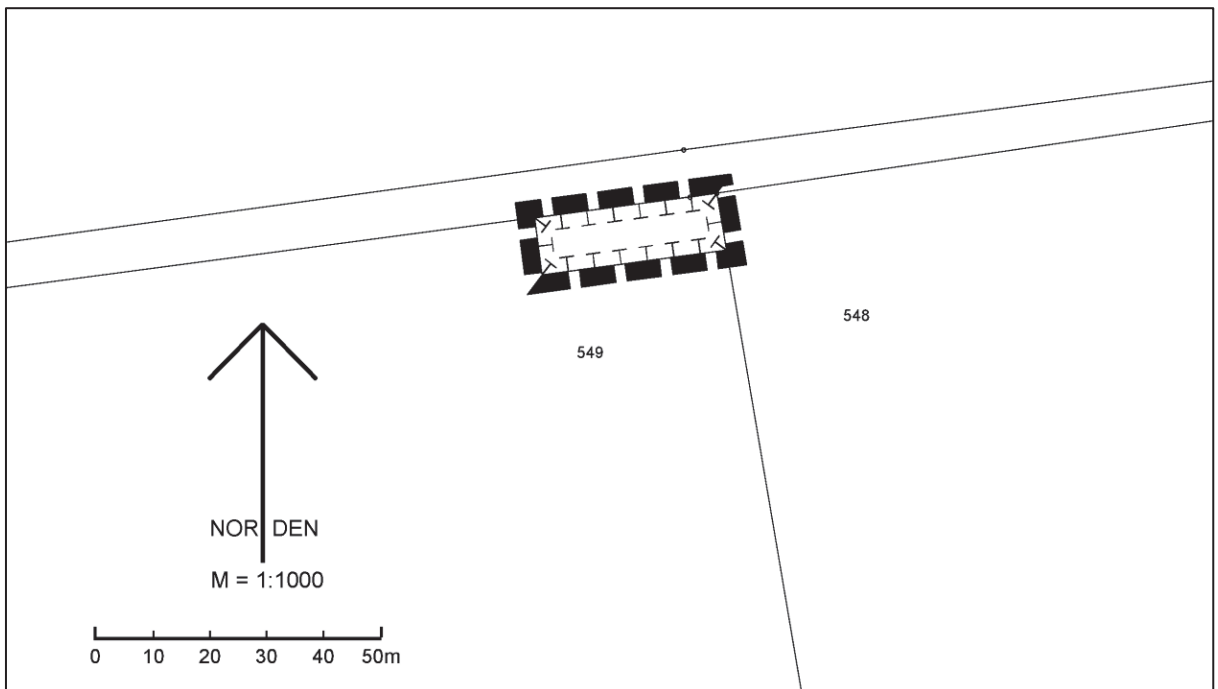
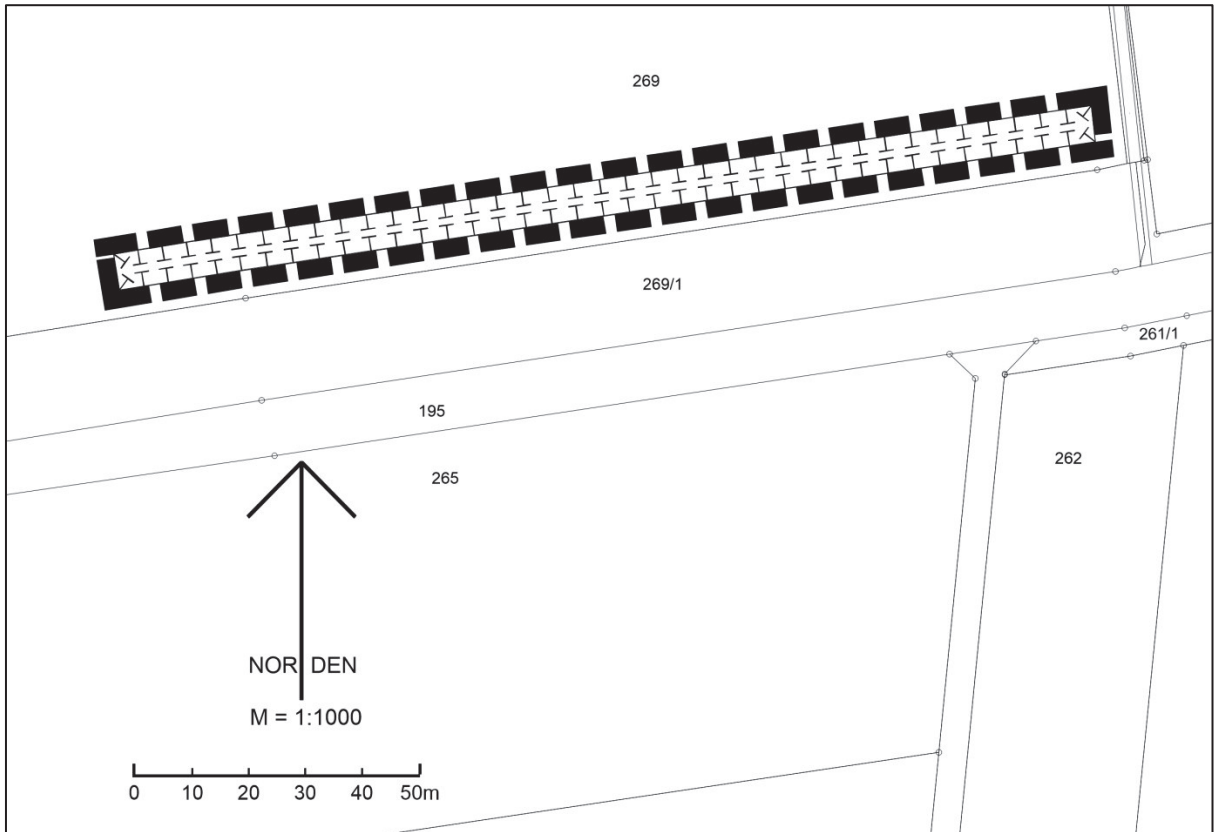


A Festsetzungen



- 1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Innerhalb des in der Planzeichnung festgelegten räumlichen Geltungsbereichs richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB und den nachfolgenden Festsetzungen.
- 2 Die Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgelegt.
- 3 Es sind nur Einzelhäuser mit maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
- 4 GR 120 zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 120 qm
- 5 Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.
- 6 Die maximale Wandhöhe beträgt 6,3 m. Die Wandhöhe wird gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 7  Baugrenze
- 8 Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit First über die Längsseite des Gebäudes zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 20° bis 30°.
- 9 Gebäude sind mit einfachen, rechteckigen Grundrissen zu errichten.
- 10 Die Geltung der Abstandsflächen des Art. 6 Abs. 5 BayBO wird angeordnet.
- 11  Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 12  Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Innerhalb der Umgrenzung sind drei Reihen standortgerechter heimischer Gehölze im Dreiecksverband mit einem Abstand von max. 1,5 m zu pflanzen. Mind. alle 10 m ist ein Baum zu pflanzen.
- 13  Fläche für ökologischen Ausgleich
Die Ausgleichsfläche im Umfang von 322 qm auf Flurstück 549 der Gemarkung Germerswang wird dem Eingriffs-Flurstück 29 der Gemarkung Malching zugeordnet. Die Ausgleichsfläche im Umfang von 1.100 qm auf Flurstück 269 der Gemarkung Malching wird dem Eingriffs-Flurstück 25 der Gemarkung Malching zugeordnet.



B Nachrichtliche Übernahmen

- 1  Wasserschutzgebiet Zone III A

C Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2 25 Flurstücksnummer, z. B. 25
- 3  bestehende Bebauung
- 4 Stellplätze
Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- 5 Grünordnung
- 5.1 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.
- 5.2 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:
- | | |
|-----------------------------------|---|
| Bäume: | Sträucher: |
| Acer campestre (Feld-Ahorn) | Carpinus betulus (Hainbuche) |
| Acer platanoides (Spitz-Ahorn) | Cornus mas (Kornelkirsche) |
| Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn) | Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) |
| Betula pendula (Sand-Birke) | Corylus avellana (Haselnuss) |
| Carpinus betulus (Hainbuche) | Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn) |
| Fagus sylvatica (Rot-Buche) | Euonymus europaea (Pfaffenhütchen) |
| Prunus avium (Vogel-Kirsche) | Frangula alnus (Faulbaum) |
| Pyrus pyraeaster (Wild-Birne) | Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche) |
| Quercus petraea (Trauben-Eiche) | Ligustrum vulgare (Liguster) |
| Quercus robur (Stiel-Eiche) | Prunus spinosa (Schlehe) |
| Sorbus aria (Echte Mehlbeere) | Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere) |
| Sorbus aucuparia (Vogelbeere) | Rosa arvensis (Feld-Rose) |
| Tilia cordata (Winter-Linde) | Salix caprea (Sal-Weide) |
| Tilia platyphyllos (Sommer-Linde) | Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) |
| Ulmus glabra (Berg-Ulme) | Viburnum opulus (Wasser-Schneeball) |
| | Viburnum lantana (Wolliger Schneeball) |
- 5.3 Bei Neupflanzungen von Bäumen ist zu Abwasserkanälen und -leitungen ein Abstand von mind. 2,50 m einzuhalten. Andernfalls sind entsprechende Schutzmaßnahmen einzuplanen. Hinweise sind auch im DW -Regelwerk (DWA-M 162, Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle) zu finden.

-
- 5.4 Artenschutz
Rodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) vorzunehmen (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2, § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatschG).
- 6 Denkmalschutz
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
- 7 Altlasten
Im Geltungsbereich der Satzung liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.
- 8 Landwirtschaft
Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen nach ortsüblicher und guter fachlicher Praxis ist von den Grundstückseigentümern und Besitzern ohne Einschränkungen zu dulden. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch vor 6 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen während der Erntezeit auch nach 22 Uhr zu dulden.
- 9 Niederschlagswasserbeseitigung
Anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu entsorgen. Bestehende, die Kiese überlagernde Deckschichten (siehe Bodenprofile Blasy+Mader Projekt Nr. 11211, 21.09.2020) sind an den Versickerungsanlagen vollständig zu entfernen.