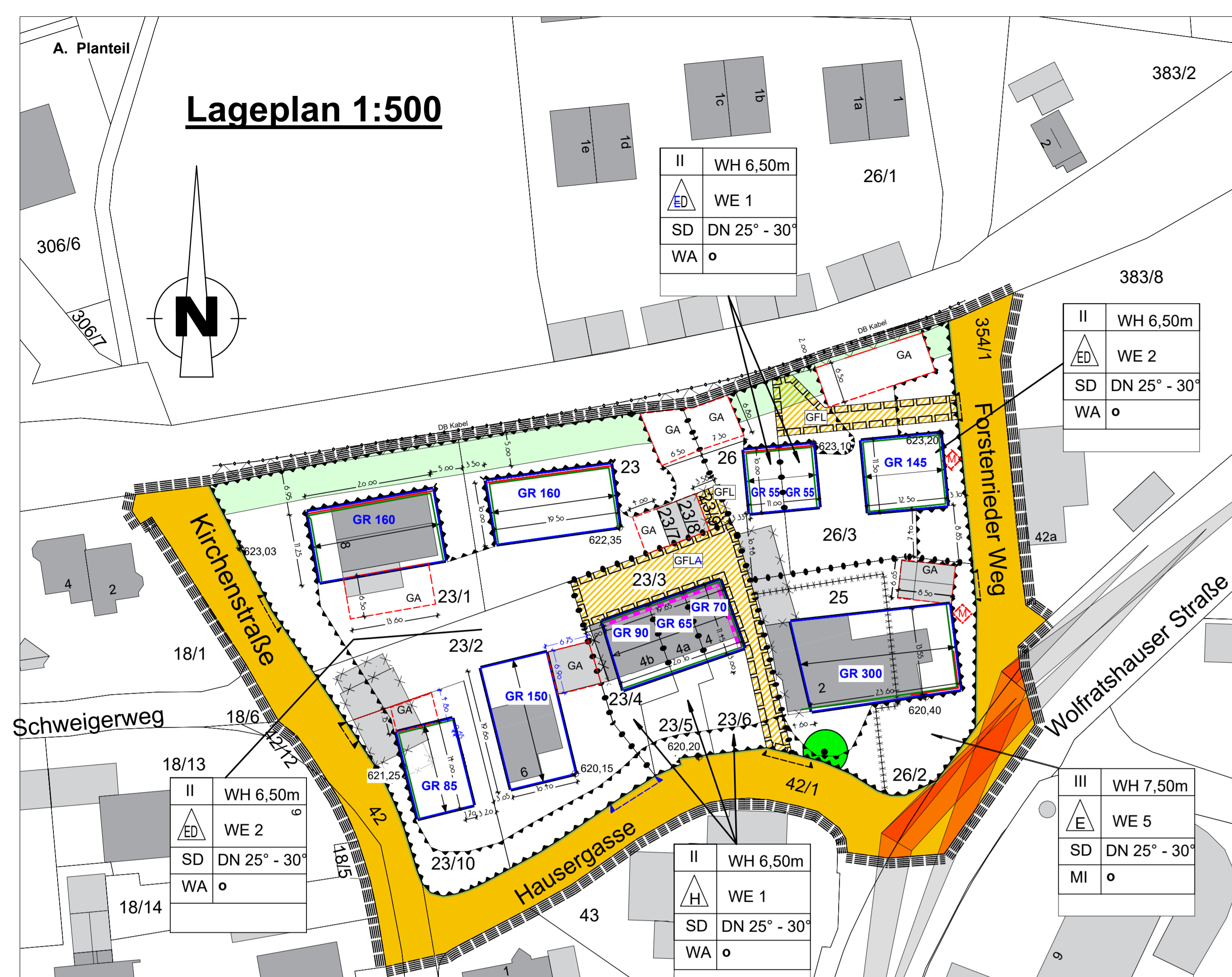


Lageplan 1:500



B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Table with 3 columns: Geltungsbereich (1, 2, 3), Art der baulichen Nutzung (2.1, 2.1, 2.3, 2.4), Maß der baulichen Nutzung (3.1, 3.1.1, 3.1.2, 3.1.3), and Bauweise (3.2, 3.2.1, 3.2.2).

Table of symbols and their corresponding text descriptions for various planning elements like lot lines, building types, and materials.

- 5 Verkehrsflächen: öffentliche Verkehrsfläche, Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, Straßenbegrenzungslinie, Anschluss anderer Flächen, Sichtdreiecke.
6 Gestalterische Festsetzungen: Satteldächer, Nebengebäude, Satteldächer mit Dachneigung, Satteldächer von Hauptgebäuden, Aufgeständerte Solaranlagen.
9 Sonstige Festsetzungen: Bereitstellungsstelle für Abfallbehälter.

- 8 Grünordnung: Baueise, Gebäudewahl, Wuchsortung, als zu erhaltender festgesetzter Baum, Abgrenzung unterschiedlicher Hausformen, Höhe baulicher Anlagen, unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Wandhöhe, Maßangabe in Meter, Fassadenbereiche mit Schallschutzanforderungen, Schallschutzanforderungen in Freibereichen, Firstrichtung, Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze, Baugrenzen dürfen durch ebenerdige Terrassen, Zahl der Vollgeschosse, Garagen und Carports.
11 Erschütterungstechnische Vorgaben: Bei der Errichtung bzw. Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen...

- Sträucher: Cornus sanguinea, Cornus mas, Cornus avellana, Eucorymbis europaeus, Ligustrum vulgare, Lonicera xylostemum, Lonicera purpurea, Prunus spinosa, Rhamnus frangula, Ribes alpinum, Rosa arenaria, Rosa canina, Rosa gallica, Rosa glauca, Rosa majalis, Rosa pimpinellifolia, Rosa rubiginosa, Rubus fruticosus, Sambucus racemosa, Sambucus nigra, Salix viminalis, Salix aurita, Viburnum lantana, Viburnum opulus.
12 Stellplätze: Stellplätze (STP) sind abweichend von der gemeindlichen Stellplatzsatzung in folgender Zahl herzustellen.
12.1 für Wohnungen: bis 80qm Wohnfläche - 1,5 STP je Wohnung (WE), ab 80qm Wohnfläche - 2 STP je WE, Besucherstellplätze ab 3 WE je Haus 10% - mind. 1 STP - Fahrradstellplätze 2 STP je WE.
12.2 für Büro- und Verwaltungsräume: 1 STP je 40qm Nutzfläche (NF) - Besucher je 100qm NF 1 STP (mind. 1 STP) - Fahrrad je 60qm NF 1 STP, Ermblicher Besucherverkehr: 1 STP je 30qm NF - Besucher je 100qm NF 1 STP (mind. 3 STP) - Fahrräder je 60qm NF 1 STP.
12.3 für Verkaufsstätten: Laden, Waren- und Geschäftshäuser bis 299qm Verkaufsnutzfläche 1 STP je 30qm Verkaufsnutzfläche (mind. 2 STP je Laden) - Fahrräder 1 STP je 60qm NF - Einzelhandel ab 300qm 1 STP je 25qm Verkaufsnutzfläche - Fahrräder 1 STP je 50qm Verkaufsnutzfläche.
12.4 für Gaststätten: 1 STP je 10qm Gastraumfläche - Fahrräder 1 STP je 20qm Gastraumfläche.
12.5 für gewerbliche Anlagen: Gewerbebetriebe 1 STP je 40qm NF oder je 2 Beschäftigte - Fahrräder 1 STP je 5 Beschäftigte, Lageräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze 1 STP je 50qm NF oder je 2 Beschäftigte - Fahrräder 1 STP je 5 Beschäftigte.
C. PLANGRUNDLAGE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND HINWEISE DURCH PLANZEICHEN: bestehende Flurnummer, vorhandene Grundstücksgrenzen, vorhandene Haupt- und Nebengebäude, Hausnummer, Hausergasse, zu entfernende Gebäude / Gebäudeteile, Abstandslinien.
D. HINWEISE DURCH TEXT: Hinweise zur Grünordnung, Hinweise zum Artenschutz, Hinweise zum Immissionsschutz.

10 Denkmalschutz: Auf einen sparsamen Umgang mit Boden, u.a. während der Bauzeit, gemäß §202 BauGB wird hingewiesen.
10.1 Auf einen sparsamen Umgang mit Boden, u.a. während der Bauzeit, gemäß §202 BauGB wird hingewiesen.
10.2 Eventuell zu Tage tretende Funde und Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 6 Abs. 1 nur Lampen mit einer Farbtemperatur von max. 2700K je zulässig. Es sind im Außenbereich nur voll abgeschirmte, insektenlichte, abgekoelter Leuchten zulässig.
10.3 Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde beim Landratsamt München zu benachrichtigen.
10.4 Bei sämtlichen Bauvorhaben und Pflanzungen ist sicherzustellen, dass die Standsicherheit und Funktionsfähigkeit der Bahnanlagen nicht beeinträchtigt wird.
10.5 Kabel der DB inkl. 2,0m Sicherheitsabstand, im Rahmen des Bauantrags ist dies vorab mit der Bahn abzustimmen.
10.6 5,0m breiter Streifen entlang Bahnlinie von Beflagzung frei zu halten welche eine Endwuchshöhe von über 2,5m erreichen.
10.7 Sämtliche Bauvorhaben sind vor der Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.
10.8 Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die den technischen Regeln entsprechen. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor der Fertigstellung anzuschließen.
10.9 Unverschlusstes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belaste Bodenebene zu versickern.
10.10 In einem Bauleitplanverfahren muss sich die Gemeinde mit der Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet befassen. Hier ist jedoch grundsätzlich keine abschließende Entscheidung zu treffen.
10.11 Niederschlagswasser ordnungsgemäß beseitigt wird.
10.12 Die Niederschlagswasserbeseitigung ist grundstückszugehörig im Einzelfall bei Bauantragstellung zu prüfen.
10.13 In der Kirchenstraße und im Forstrieder Weg ist ein Regenwasserkanal vorhanden. Eine Regenwasserkühllage ist gemäß den einschlägigen Regelwerken und Vorschriften auf einen Abfluss mit maximal 19% -iger Versiegelung des Grundstücks auszuliegen. Eine Ableitung in ein oberirdisches Gewässer ist nicht möglich.
10.14 Grundsätzlich hat eine örtliche Versickerung vorrangig vor der Einleitung in einen Regenwasserkanal.
10.15 Bei der Neupflanzung von Bäumen ist zwischen Wasserleitung (Hauptrleitung und Anzweigleitungen) und Stammachse ein horizontaler Abstand von 2,50 m einzuhalten.
10.16 Ein Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplan ist zu entwickeln und mit dem Bauantrag einzureichen.
10.17 Bei baulichen Maßnahmen und der Gartengestaltung im Kronen- und / oder Wurzelbereich sind Bestandsbäume nicht nach dem anerkannten Regeln der Technik zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen sowie die R SBB "Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen" zu beachten.
10.18 Bei Veränderungen am Gehölzbestand und sonstigen Vorhaben sind Arten vor allem besonders oder streng geschützte Arten wie Vogel, Fledermaus oder Amphibien betroffen sein.
10.19 Bei der Planung und Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen ist im Rahmen des Rücksichtnahmegebots darauf zu achten, dass umliegende Gebäude, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nach dem Stand der Technik nicht unzumutbar Blendwirkungen durch die Oberfläche der Paneele o.g. Anlagen ausgesetzt werden.

Soilten die lokalen Gegebenheiten die Einhaltung der im Leitfaden festgelegten Mindestabstände nicht erlauben, ist eine fachliche Begutachtung durch einen nach § 29b BImSchG qualifizierten Sachverständigen erforderlich.
11.1 Photovoltaik- bzw. Solaranlagen auf Dächern oder an Fassaden sind blendfrei insbesondere zum Bahnbestimmungsgebiet zu gestalten.
11.2 Die Errichtung und Funktionsfähigkeit der Bahnanlagen nicht beeinträchtigt wird.
11.3 Kabel der DB inkl. 2,0m Sicherheitsabstand, im Rahmen des Bauantrags ist dies vorab mit der Bahn abzustimmen.
11.4 5,0m breiter Streifen entlang Bahnlinie von Beflagzung frei zu halten welche eine Endwuchshöhe von über 2,5m erreichen.

11.1 Photovoltaik- bzw. Solaranlagen auf Dächern oder an Fassaden sind blendfrei insbesondere zum Bahnbestimmungsgebiet zu gestalten.
11.2 Die Errichtung und Funktionsfähigkeit der Bahnanlagen nicht beeinträchtigt wird.
11.3 Kabel der DB inkl. 2,0m Sicherheitsabstand, im Rahmen des Bauantrags ist dies vorab mit der Bahn abzustimmen.
11.4 5,0m breiter Streifen entlang Bahnlinie von Beflagzung frei zu halten welche eine Endwuchshöhe von über 2,5m erreichen.



Übersichts Luftbild

Information block for 'Gemeinde Baierbrunn Landkreis München'. It includes the municipal coat of arms, the title 'Bebauungsplan Nr. 58/22 "Nördlich der Häusergasse"', the author 'Gemarkung Baierbrunn', and details about the planning process, including the date '19.12.2023', the planning authority 'Ingenieurbüro Voit | Hinteres Moos 4 | 82057 Icking', and the date of the public hearing '11.07.2024'. It also provides contact information for the mayor and the planning authority.