



Gemeinde Sauerlach

Bebauungsplan Nr.85
Feistbauer
(qualifizierter Bebauungsplan)

Satzung

Architekt

wasserhess architekturbüro
Markus Wasserhess
Dipl.Ing.(FH) Architekt BDB
Münchener Straße 9
82054 Sauerlach
t.08104.8882398
f.08104.8882388
buero@wasserhess.de

Fassung vom 19.03.2024

Gemeinde Sauerlach

Bebauungsplan Nr.85 „Feistbauer“ umfassend die Flur Nr.: 1 Teilfläche, 1/56, 1/58 und 1/59 der Gemarkung Sauerlach.

Die Gemeinde Sauerlach erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9 und 10, § 12 und 13a sowie § 30 Abs.2 Baugesetzbuch - BauGB -, 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 - diesen Bebauungsplan als Satzung.

A Festsetzung durch Planzeichen

1.0 Art der Baulichen Nutzung

1.1 MI Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 GR 2.750 max.zulässige Grundfläche

2.2 TH 8,10 maximal zulässige Traufhöhe

2.3 FH 9,60 maximal zulässige Firsthöhe

2.4 II+D maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse, z.B. II plus Dachgeschoss

3.0 Bauweise, Baugrenzen

3.1 o offene Bauweise

3.2 Baugrenze

4.0 Dachgestaltung

4.1 SD Satteldach

4.2. 15° - 20° Dachneigung von 15° bis 20°

4.3 vorgeschriebene Firstrichtung

5.0 Verkehrsflächen

5.1 Straßenbegrenzungslinie

5.2 verkehrsberuhigte Verkehrsfläche

6.0 Sonstige Festsetzungen

6.1.1 Fläche für Stellplatz

6.1.2 Fläche für Tiefgarage

6.1.3 Fläche für Tiefgaragenabfahrt

7.0 Grünflächen

7.1.1 Baum zu erhalten

- 7.1.2 zu pflanzender Großbaum
- 7.1.3 zu pflanzender Kleinbaum
- 7.1.4 Grünfläche
- 7.1.5 Kinderspielplatz

Von den allgemein zulässigen Nutzungen werden die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 genannten Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen.
Die Ausnahme

1.0 rt der baulichen Nutzung

B Festsetzung durch Text

1. Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Die festgesetzte Grundfläche GR1 beinhaltet die Bestandsgebäude mit Terrassen, Balkonen und Vordächern. GR2 beinhaltet die komplette Fläche der Lagerhalle (jedoch keine Zufahrten, Stellplätze, Hofflächen), und somit auch die Fläche GR1 (= Gesamtfläche).
- 1.2 Für die Flächen von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (Müllhäuschen, Gartenhäuschen etc.) sowie für Stellplätze und Zufahrten darf die zulässige Grundfläche GR1 nach §19 Abs.4 BauNVO soweit erforderlich bis zu einem Höchstmaß von GRZ 0,8 überschritten werden.
Die zulässige Grundfläche GR2 darf ein Höchstmaß von 2.550 m² (einschließlich Tiefgaragenzufahrt) nicht überschreiten.
- 1.3 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen bei Beachtung der maximalen Grundfläche durch nachstehende Bauteile mit folgenden Abmessungen überschritten werden:
 - Balkone, wenn diese nicht tiefer als 1,50 m sind, das Längenmaß des Einzelbalkones darf 4,50 m nicht überschreiten. Das Längenmaß der Gesamtbalkone pro Seite darf 27,00 m nicht überschreiten.
 - Erker sind nicht zulässig.

2. Art der Baulichen Nutzung, Bauweise

- 2.1 Es wird eine Lagerhalle festgesetzt (1 Gebäude).
- 2.2. Abweichende Bauweise
Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 25 Meter zulässig sind.

3. Wandhöhe, Abstandsflächen

- 3.1 Als Bezugspunkt für Wand- und Firsthöhe wird die Lage FFB im Erdgeschoss der Lagerhalle (602,65 m ü.NN) festgelegt. Die maximale Wand-/Firsthöhe ist das Maß von FFB des EG der Lagerhalle bis zum Schnittpunkt der Wand mit OK Dachhaut, gemessen an der Außenkante der traufseitigen Außenwand (Wandhöhe) bzw. bis zur OK Dachhaut First (Firsthöhe).

4. Örtliche Festsetzungen

- 4.1.1 Dächer
Die Dachflächen der Lagerhalle ist als Satteldach auszubilden.
Dacheinschnitte, Gauben und Zwerchgiebel sind unzulässig.
- 4.1.2 Dachflächenfenster
Es sind Dachflächenfenster bis zu einer Einzelfläche von 1,5 qm zulässig.
- 4.1.3 Sonnenkollektoren, PhotovoltaikEinrichtungen

- Auf den Dachflächen sind Sonnenkollektoren und/oder Photovoltaikeinrichtungen ohne Flächenbeschränkung zugelassen. Das Aufständern von Sonnenkollektoren/Photovoltaikanlagen ist unzulässig.
- 4.2 Sockelzone, Höhenlage der Gebäude
Sockel von Gebäuden sind putzbündig, verblecht (Spritzwasserschutz) bzw. in gleichem Material und gleicher Struktur wie die Gebäudeaußenwand auszuführen.
Die Höhe des Fertigfußbodens des Erdgeschosses wird mit 602,65 m ü.NN festgelegt.
- 4.3 Abgrabungen
Abgrabungen sind nicht zulässig
- 4.4 Grundstückszufahrten
Vor der zur Straße ausgerichteten Ein-/Ausfahrt muss ein mind. 5 m großer Abstand zur Straßenbegrenzungslinie vorhanden sein. Dieser Stauraum sowie Grundstückszufahrten dürfen nicht eingefriedet werden.
- 4.5 Materialien, Fassadengestaltung
Als Material an Außenwänden der Lagerhalle sind naturbelassene oder hell getönte Holzschalungen sowie weiße oder hell getönte Putzflächen zulässig. Glasflächen sind unverspiegelt auszuführen.
- 4.6 Stellplätze
Der Stellplatznachweis ist entsprechend der gemeindlichen Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen in der Fassung vom 01.02.2000 zu führen.
- 4.7 Einfriedungen, Sichtschutz
Öffentlichen Flächen zugewandte Einfriedungen von Wohngärten sind als sockelloser, für Kleintiere durchlässiger, senkrechter Holzlattenzaun (Maximalhöhe 120 cm) auszuführen.
Trennungen von Parzellen untereinander können auch mit Maschendraht-/Metallstabmattenzaun vorgenommen werden. Zum Schutz der Kundenkraftfahrzeuge darf dieser Zaun bis zu 2.00 m Höhe erreichen.

5 Grünordnung

- 5.1 Pflanzgebot
Sämtliche Pflanzen im MI sind mit den nachfolgend genannten einheimischen Pflanzarten (Pflanzenliste, siehe Hinweise) und Mindestgrößen vorzunehmen. Alle Pflanzen müssen der Güteklasse A des Bundes Deutscher Baumschulen entsprechen.
- 5.2 Pflanzgrößen
- 5.2.1 Kleinbäume
Hochstämme, 3x verpflanzt, m.B., St.U. 16-18 cm
- 5.2.2 Sträucher
Sträucher; mind.verpflanzt, 100-150 cm
- 5.3 Befestigungsflächen
Offene Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen (wasserdurchlässiges Pflaster, Rasenpflaster)

C. Hinweise durch Text

- 1.1 Die Ausdehnung befestigter Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen.
- 1.2 Die als „private Verkehrsfläche“ bezeichnete Fläche dient dem Betrieb der Werkstatt und ist Zufahrt zur Lagerhalle.
- 2.1 Wasserwirtschaftliche Hinweise
Es sind keine Abwässer zu erwarten.
- 2.2 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen (auch Verkehrsflächen im Planungsgebiet) ist zu versickern.
3. Altlasten
Das Planungsgebiet ist nach bisheriger Kenntnis altlastenfrei. Sollten bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt werden, ist das Landratsamt München und das Wasserwirtschaftsamt München zu verständigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.
4. Müllbeseitigung
Für das Bauvorhaben sind keine weiteren Stellflächen für Mülltonnen vorzuhalten.
5. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind unverzüglich gemäß Art.8 Abs 1-2 DSchG dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
6. Baumschutz, Artenschutz
Bei Baumaßnahmen ist die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen sowie die RAS-LP4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren zu beachten.
Etwaige Rodungen müssen außerhalb der Vogelbrutzeit (1.März – 30.September) vorgenommen werden. Auch außerhalb der Vogelbrutzeit sind zu fällende Gehölze auf besetzte Höhlen oder Spalten zu untersuchen, um etwaige Verstöße gegen Artenschutzrecht zu vermeiden.
- 7.1. Pflanzenliste
 - 7.1.1 Kleinbäume

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
 - 7.1.2 Strauchpflanzungen, heimische Arten, z.B.

Cornus mas	Kornellkirsche
Corylus avellana	Hasel
Ribes aureum	Gold-Johannisbeere
Amelanchier laevis	Hängende Felsenbirne
Amelanchier lamarckii	Kupferfelsenbirne
Prunus mahaleb	Felsenkirsche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
 - 7.1.3 Negativliste

Thuja	Lebensbaum
Chamecyparis	Scheinzypresse
8. Auf die Regelung der Abstandsflächen gemäß Art.6 Abs.5 Satz 1 Bayerische Bauordnung wird verzichtet. Das Gebäude ist durch den Vorhabens- und Erschließungsplan in seinen Ausmaßen klar definiert.

E. Hinweise zur Wasserwirtschaft

- 1.1 Das Oberflächenwasser muss auf dem eigenen Grundstück der Versickerung zugeführt werden. Vorrangig sind eine breitflächige Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzone und Rückhaltemaßnahmen (z.B. Regentonnen, Zisterne) zur Beregnung der Grünflächen anzustreben. Erst wenn alle Möglichkeiten einer breitflächigen Versickerung ausgeschöpft sind, soll eine gezielte Versickerung umgesetzt werden. Als Versickerungsanlagen sind Mulden-, Rohr- oder Rigolenversickerung sowie Sickerschächte bzw. eine Kombination dieser Anlagen möglich. Grundwasser schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden.
- 1.2 Das Niederschlagswasser von Dach- und befestigten Freiflächen kann gemäß Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) erlaubnisfrei versickert werden, wenn die Anforderungen der NWFreiV und die dazugehörigen „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) beachtet werden. Vom Bauwerber ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV anzuwenden ist. Ist dies der Fall, ist Planung und Ausführung der Versickerungsanlagen unter Beachtung der einschlägigen Regelwerke eigenverantwortlich durchzuführen. Andernfalls ist beim Landratsamt München ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zu stellen. Für die Bemessung und Planung der Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) verwiesen.
- 1.3 Für Dachflächen und Ableitungen sind nach Möglichkeit nicht metallische Materialien zu wählen. Soweit trotzdem metallische Werkstoffe Verwendung finden, sollen diese mit einer abtragsfreien Schutzschicht versehen sein.

F. Allgemeine Hinweise

- 1.1 Die in der Satzung aufgeführten DIN-Vorschriften können im Rathaus der Gemeinde Sauerlach, Bauamt während der Dienstzeiten oder nach Vereinbarung eingesehen werden.

G. Verfahrensvermerke

1. Die Gemeinde Sauerlach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 26.03.2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde gemäß § 13a i.V.m. & 13 Abs.2 Nr.1-3 u. 5.2 i.V.m. § 3 Abs.2 BauGB für die Dauer eines Monats vom mit im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom nach § 4 Abs.2 BauGB unter Fristsetzung bis nach § 4 Abs.1 BauGB beteiligt.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom wurde vom Gemeinderat am gefasst (§ 10 Abs.1 BauGB).

Sauerlach, den

Siegel

.....
Barbara Bogner, Erste Bürgermeisterin

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes durch die Gemeinde erfolgte am Dabei wurde auf die Einsehbarkeit und auf die Rechtsfolgen der §44 und 215 BauGB hingewiesen. Mit Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom in Kraft (§ 10 Abs.3 BauGB).

Sauerlach, den

Siegel

.....
Barbara Bogner, Erste Bürgermeisterin

Bebauungsplan Nr.85 „Feistbauer“ umfassend die Flur Nr.: 1783 Teilfläche, 1779 Teilfläche und 1780/1 der Gemarkung Sauerlach.

Die Gemeinde Sauerlach erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9 und 10, § 12 und 13a sowie § 30 Abs.2 Baugesetzbuch - BauGB -, 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 - diesen Bebauungsplan als Satzung.

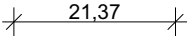

A Festsetzung durch Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1.0 Anzahl der Gewerbeeinheiten

1.1 zur best.Werkstatt wird eine neue Lagerhalle erstellt

2.0 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 GR1 560 Grundfläche Bestandsg mit Terrassen, Balkonen und Vordächern (siehe B 1.1)
GR2 825 max.zulässige Grundfläche für den Neubau Lagerhalle einschl.Bestandsgebäuden (ohne Fahr- und Stellplatzflächen)
- 2.2 WH1 5,30 max. zulässige Wandhöhe Aussenwand EG und OG (siehe Schnitt V+E-Plan)
WH2 6,70 max. zulässige Wandhöhe zurückvers.Außenwand DG (Staffelgeschoss)
- 2.3 FH 7,65 maximal zulässige Firsthöhe
- 2.4 III maximal zulässig 3 Vollgeschosse, das dritte Vollgeschoss ist als Dachgeschoss auszubilden
- 2.5  Maßzahlen
 Maßzahlen Sichtdreieck



3.0 Bauweise, Baugrenzen

3.1  Baugrenze



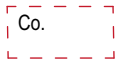
4.0 Dachgestaltung

- 4.1 SD Satteldach
- 4.2. 20° Dachneigung 20°
- 4.3  vorgeschriebene Firstrichtung

5.0 Verkehrsflächen

- 5.1  Straßenbegrenzungslinie
- 5.2  private Verkehrsfläche

6.0 Sonstige Festsetzungen

- 6.1.1  Fläche für Stellplatz, z.B. 2 Stellplätze
- 6.1.2  Fläche Carport (max.Höhe 4,20 m)
- 6.1.3  Fläche Lagercontainer (max.Höhe 3,00 m)
- 6.1.4 Baukörper

7.0

Grünflächen

- 7.1.1  zu erhaltender Großbaum
- 7.1.2  zu erhaltender Kleinbaum
- 7.1.3  zu pflanzender Großbaum
- 7.1.4  zu pflanzender Kleinbaum
- 7.1.5  private Grünfläche

B Festsetzung durch Text

1. Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Die festgesetzte Grundfläche GR1 beinhaltet die Bestandsgebäude mit Terrassen, Balkonen und Vordächern. GR2 beinhaltet die komplette Fläche der Lagerhalle (jedoch keine Zufahrten, Stellplätze, Hofflächen), und somit auch die Fläche GR1 (= Gesamtfläche).
- 1.2 Für die Flächen von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (Müllhäuschen, Gartenhäuschen etc.) sowie für Stellplätze und Zufahrten darf die zulässige Grundfläche GR1 nach §19 Abs.4 BauNVO soweit erforderlich bis zu einem Höchstmaß von GRZ 0,8 überschritten werden.
Die zulässige Grundfläche GR2 darf ein Höchstmaß von 2.550 m² (einschließlich Tiefgaragenzufahrt) nicht überschreiten.
- 1.3 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen bei Beachtung der maximalen Grundfläche durch nachstehende Bauteile mit folgenden Abmessungen überschritten werden:
 - Balkone, wenn diese nicht tiefer als 1,50 m sind, das Längenmaß des Einzelbalkones darf 4,50 m nicht überschreiten. Das Längenmaß der Gesamtbalkone pro Seite darf 27,00 m nicht überschreiten.
 - Erker sind nicht zulässig.

2. Art der Baulichen Nutzung, Bauweise

- 2.1 Es wird eine Lagerhalle festgesetzt (1 Gebäude).
- 2.2. Abweichende Bauweise
Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 25 Meter zulässig sind.

3. Wandhöhe, Abstandsflächen

- 3.1 Als Bezugspunkt für Wand- und Firsthöhe wird die Lage FFB im Erdgeschoss der Lagerhalle (602,65 m ü.NN) festgelegt. Die maximale Wand-/Firsthöhe ist das Maß von FFB des EG der Lagerhalle bis zum Schnittpunkt der Wand mit OK Dachhaut, gemessen an der Außenkante der traufseitigen Außenwand (Wandhöhe) bzw. bis zur OK Dachhaut First (Firsthöhe).

4. Örtliche Festsetzungen

- 4.1.1 Dächer
Die Dachflächen der Lagerhalle ist als Satteldach auszubilden.
Dacheinschnitte, Gauben und Zwerchgiebel sind unzulässig.
- 4.1.2 Dachflächenfenster
Es sind Dachflächenfenster bis zu einer Einzelfläche von 1,5 qm zulässig.
- 4.1.3 Sonnenkollektoren, Photovoltaik einrichtungen

- Auf den Dachflächen sind Sonnenkollektoren und/oder Photovoltaikeinrichtungen ohne Flächenbeschränkung zugelassen. Das Aufständern von Sonnenkollektoren/Photovoltaikanlagen ist unzulässig.
- 4.2 Sockelzone, Höhenlage der Gebäude
Sockel von Gebäuden sind putzbündig, verblecht (Spritzwasserschutz) bzw. in gleichem Material und gleicher Struktur wie die Gebäudeaußenwand auszuführen.
Die Höhe des Fertigfußbodens des Erdgeschosses wird mit 602,65 m ü.NN festgelegt.
- 4.3 Abgrabungen
Abgrabungen sind nicht zulässig
- 4.4 Grundstückszufahrten
Vor der zur Straße ausgerichteten Ein-/Ausfahrt muss ein mind. 5 m großer Abstand zur Straßenbegrenzungslinie vorhanden sein. Dieser Stauraum sowie Grundstückszufahrten dürfen nicht eingefriedet werden.
- 4.5 Materialien, Fassadengestaltung
Als Material an Außenwänden der Lagerhalle sind naturbelassene oder hell getönte Holzschalungen sowie weiße oder hell getönte Putzflächen zulässig. Glasflächen sind unverspiegelt auszuführen.
- 4.6 Stellplätze
Der Stellplatznachweis ist entsprechend der gemeindlichen Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen in der Fassung vom 01.02.2000 zu führen.
- 4.7 Einfriedungen, Sichtschutz
Öffentlichen Flächen zugewandte Einfriedungen von Wohngärten sind als sockelloser, für Kleintiere durchlässiger, senkrechter Holzlattenzaun (Maximalhöhe 120 cm) auszuführen.
Trennungen von Parzellen untereinander können auch mit Maschendraht-/Metallstabmattenzaun vorgenommen werden. Zum Schutz der Kundenkraftfahrzeuge darf dieser Zaun bis zu 2.00 m Höhe erreichen.

5 Grünordnung

- 5.1 Pflanzgebot
Sämtliche Pflanzen im MI sind mit den nachfolgend genannten einheimischen Pflanzarten (Pflanzenliste, siehe Hinweise) und Mindestgrößen vorzunehmen. Alle Pflanzen müssen der Güteklasse A des Bundes Deutscher Baumschulen entsprechen.
- 5.2 Pflanzgrößen
- 5.2.1 Kleinbäume
Hochstämme, 3x verpflanzt, m.B., St.U. 16-18 cm
- 5.2.2 Sträucher
Sträucher; mind.verpflanzt, 100-150 cm
- 5.3 Befestigungsflächen
Offene Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen (wasserdurchlässiges Pflaster, Rasenpflaster)

C. Hinweise durch Text

- 1.1 Die Ausdehnung befestigter Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen.
- 1.2 Die als „private Verkehrsfläche“ bezeichnete Fläche dient dem Betrieb der Werkstatt und ist Zufahrt zur Lagerhalle.
- 2.1 Wasserwirtschaftliche Hinweise
Es sind keine Abwässer zu erwarten.
- 2.2 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen (auch Verkehrsflächen im Planungsgebiet) ist zu versickern.
3. Altlasten
Das Planungsgebiet ist nach bisheriger Kenntnis altlastenfrei. Sollten bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt werden, ist das Landratsamt München und das Wasserwirtschaftsamt München zu verständigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.
4. Müllbeseitigung
Für das Bauvorhaben sind keine weiteren Stellflächen für Mülltonnen vorzuhalten.
5. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind unverzüglich gemäß Art.8 Abs 1-2 DSchG dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
6. Baumschutz, Artenschutz
Bei Baumaßnahmen ist die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen sowie die RAS-LP4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren zu beachten.
Etwaige Rodungen müssen außerhalb der Vogelbrutzeit (1.März – 30.September) vorgenommen werden. Auch außerhalb der Vogelbrutzeit sind zu fällende Gehölze auf besetzte Höhlen oder Spalten zu untersuchen, um etwaige Verstöße gegen Artenschutzrecht zu vermeiden.
- 7.1. Pflanzenliste
 - 7.1.1 Kleinbäume

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
 - 7.1.2 Strauchpflanzungen, heimische Arten, z.B.


Cornus mas	Kornellkirsche
Corylus avellana	Hasel
Ribes aureum	Gold-Johannisbeere
Amelanchier laevis	Hängende Felsenbirne
Amelanchier lamarckii	Kupferfelsenbirne
Prunus mahaleb	Felsenkirsche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
 - 7.1.3 Negativliste

Thuja	Lebensbaum
Chamecyparis	Scheinzypresse
8. Auf die Regelung der Abstandsflächen gemäß Art.6 Abs.5 Satz 1 Bayerische Bauordnung wird verzichtet. Das Gebäude ist durch den Vorhabens- und Erschließungsplan in seinen Ausmaßen klar definiert.

D Hinweise durch Planzeichen

1.1  bestehende Grundstücksgrenze

1.2  Gebäude, Bestand

1.3  Zu- und Ausfahrt

1.4  Sichtdreieck, freizuhalten

E. Hinweise zur Wasserwirtschaft

- 1.1 Das Oberflächenwasser muss auf dem eigenen Grundstück der Versickerung zugeführt werden. Vorrangig sind eine breitflächige Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzone und Rückhaltemaßnahmen (z.B. Regentonnen, Zisterne) zur Beregnung der Grünflächen anzustreben. Erst wenn alle Möglichkeiten einer breitflächigen Versickerung ausgeschöpft sind, soll eine gezielte Versickerung umgesetzt werden. Als Versickerungsanlagen sind Mulden-, Rohr- oder Rigolenversickerung sowie Sickerschächte bzw. eine Kombination dieser Anlagen möglich. Grundwasser schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden.
- 1.2 Das Niederschlagswasser von Dach- und befestigten Freiflächen kann gemäß Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) erlaubnisfrei versickert werden, wenn die Anforderungen der NWFreiV und die dazugehörigen „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) beachtet werden. Vom Bauwerber ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV anzuwenden ist. Ist dies der Fall, ist Planung und Ausführung der Versickerungsanlagen unter Beachtung der einschlägigen Regelwerke eigenverantwortlich durchzuführen. Andernfalls ist beim Landratsamt München ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zu stellen. Für die Bemessung und Planung der Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) verwiesen.
- 1.3 Für Dachflächen und Ableitungen sind nach Möglichkeit nicht metallische Materialien zu wählen. Soweit trotzdem metallische Werkstoffe Verwendung finden, sollen diese mit einer abtragsfreien Schutzschicht versehen sein.

F. Allgemeine Hinweise

- 1.1 Die in der Satzung aufgeführten DIN-Vorschriften können im Rathaus der Gemeinde Sauerlach, Bauamt während der Dienstzeiten oder nach Vereinbarung eingesehen werden.

G. Verfahrensvermerke

1. Die Gemeinde Sauerlach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 26.03.2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde gemäß § 13a i.V.m. & 13 Abs.2 Nr.1-3 u. 5.2 i.V.m. § 3 Abs.2 BauGB für die Dauer eines Monats vom mit im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom nach § 4 Abs.2 BauGB unter Fristsetzung bis nach § 4 Abs.1 BauGB beteiligt.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom wurde vom Gemeinderat am gefasst (§ 10 Abs.1 BauGB).

Sauerlach, den

Siegel

.....
Barbara Bogner, Erste Bürgermeisterin

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes durch die Gemeinde erfolgte am Dabei wurde auf die Einsehbarkeit und auf die Rechtsfolgen der §44 und 215 BauGB hingewiesen. Mit Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom in Kraft (§ 10 Abs.3 BauGB).

Sauerlach, den

Siegel

.....
Barbara Bogner, Erste Bürgermeisterin