



13. Randeingrünung als gemischte Gruppenpflanzung bzw. gemischte Schrempfpflanzung mit standortgerechten, autochthonen Bäumen und Sträuchern sowie Anlage eines Saumes durch Ansaat autochthoner Saatguts bzw. Mähgutübertragung von Spenderbiotopen.  
Zu pflanzen:  
Sträucher: Pflanzdichte: in lockerer Anordnung Gruppen von 3 - 5 Stück einer Art, Pflanzdichte 1 Gehölz / 1,5 m² festgesetzter Randeingrünung, Pflanzgröße: 60/100 cm. Zulässig sind nur heimische und standortgerechte Sträucher.  
Bäume: Die festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind von der Lage her bindend. Abweichungen bis 3,0 m sind zulässig. Der Abstand zum Fahrbahnrand / Forststraße (Kreisstraße M8) muss mindestens 4,50 m betragen. Zulässig sind nur heimische und standortgerechte Bäume. Stammumfang mind. 18/20 cm. (Siehe auch Begründung, Kapitel M, "Eingriff/Ausgleich", Ziffer 3)
14. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB) [Ausgleichsflächen].  
Kompensationsmaßnahme durch:  
- Oberbodenabtrag (Grasnarbe)  
- Anlegen einer artenreichen Saabel-Glatthalerweide durch Ansaat einer autochthonen Saatgutmischung  
- Ein- bis zweijährige Mahd / Jahr nach der Blüte  
- Verzicht auf jede Art von Düngung und Verwendung von Pflanzenschutzmitteln  
(Siehe auch weitere Details in der Begründung, Kapitel M, "Eingriff/Ausgleich", Ziffer 5)
15. private Grünfläche, Zweckbestimmung: "Straßenbegleitgrün/Pufferzone/Zufahrtsbereich, u.a. zur Pflege und zum Unterhalt der Ausgleichsfläche"
16. Einriedung, zu errichten.  
Einriedungshöhe 1,20 m über Gelände. Mit Ausnahme der festgesetzten Einriedung im östlichen Planbereich der Flurr. 739 sind Einriedungen unzulässig.

**B) HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

- 1. Hinweise in der Planzeichnung**
11. bestehende Haupt- und Nebengebäude
  12. Flurstücksnummer
  13. bestehende Grundstücksgrenzen
  14. aufzuhebende Grundstücksgrenzen
  15. Fußweg, Radweg
  16. Mit Geh- und Fahrrechten belastete Fläche, zugunsten der Grundstücke mit der Flurr. 744 und 759, Gemarkung Helfendorf.
  17. vorhandene, zwischenzeitlich stillgelegte Wasserleitung (Stollen). Die Oberkante des Stollens liegt ca. 1,40 m - 1,50 m unter dem vorhandenen Gelände. Im Rahmen der Bauarbeiten ist durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Verfüllung des Rohrquerschnitts) eine sichere Nutzung der Stellplatzflächen zu gewährleisten.
  18. vorhandene LST-Fm-Kabeltrasse der DB-Netz.
  19. vorhandene Leitungstrasse der Deutschen Telekom. In einer Breite von 1 m ist sie von Bepflanzung mit Bäumen freizuhalten.
- 2. Hinweise und Empfehlungen durch Text**
21. Vor Baubeginn ist der vorhandene Oberboden gemäß DIN 18915 zu behandeln.
  22. Bodenkennblätter, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen nach Art. 8 DStG der Meldepflicht und müssen dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntgemacht werden.
  23. Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
  24. Unverschlussten Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist zu versickern. Über die Zulässigkeit von geplanten Entwässerungseinrichtungen muß entweder in einem Wasserrechtsverfahren nach Art. 15 BayWG entschieden werden oder die Zulässigkeit ergibt sich aus § 46 Abs. 3 WHG i. V. m. Art. 29 Abs. 2 BayWG, d.h. bei Einhaltung der Anwendungsvoraussetzungen und Anforderungen der "Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.02.2000, geändert zum 01.10.2008, zum schadlosen Versickern von Niederschlagswasser sowie der zugehörigen "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENWV) ist die Versickerung von einer wasserrechtlichen Genehmigung befreit. Als Anwendungsvoraussetzungen bzw. Technische Regeln für die NWFreiV i. d. F. vom 01.02.2000, geändert zum 01.10.2008, gelten insbesondere:  
- Primär flächenhafte Versickerung über bewachsenen Oberboden,  
- Niederschlagswasser darf nicht mit Abwasser oder wassergefährdenden Stoffen vermischt bzw. durch sonstigen Gebrauch nachteilig verändert sein,  
- keine kupfer-, zink- und bleigedeckten Flächen über 50 m² Größe,  
- kein Durchstoßen grundwasserschützender Deckschichten,  
- Die Sohle der Versickerungsanlage darf nicht tiefer als 5 m unter natürlichem Gelände liegen.
  25. Die Sicherungsanlagen sind nach dem Arbeitsblatt ATV-DVWK-A138 in der jeweils gültigen Fassung zu bemessen und zu errichten. Alternativ hierzu kann das Niederschlagswasser gesammelt und für den Haus- und Gartenbereich genutzt werden.
  26. Die im Zusammenhang mit der Parkplatznutzung auf das westlich vorhandene Baugebiet (WA) einwirkenden Geräuschmissionen wurden durch eine schalltechnische Untersuchung der Müller-BBM GmbH (Bericht Nr. M100789/01) untersucht und sind in der Begründung unter Punkt M) 2. zusammengefasst.
  27. Durch den östlich des Geltungsbereichs angrenzenden S-Bahnbetrieb sind nachstehend aufgeführte Punkte zu beachten:  
- Beleuchtungen, Werbeflächen sowie bauliche Anlagen selbst sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs jederzeit sicher ausgeschlossen ist.  
- Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände bzw. in das Lichtprofil des Gleises fallen können. Der Mindestabstand ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitszuschlag von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.  
- Die im Plan dargestellte LST-Fm-Kabeltrasse außerhalb des östlichen Geltungsbereichs muss immer frei zugänglich sein.  
- Die unter Punkt A) 13) festgesetzte Einriedung ist gegen unbefugte Fußgängerüberquerung herzustellen.
  28. Innerhalb der Sichtflächen der unter A) II festgesetzten Sichtreiecke dürfen auch keine genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die die unter A) II festgesetzte Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbepflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
  29. Die DIN 18920 (Maßnahmen zum Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen) sowie die RAS-LP4 ist zu beachten.
  210. Jedem Bauantrag und jeder Bauanzeige ist ein Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

**C) VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 15.05.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.06.2012 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.06.2012 hat in der Zeit vom 14.06.2012 bis 17.07.2012 stattgefunden.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.06.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 14.06.2012 bis 17.07.2012 beteiligt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.09.2012 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.09.2012 bis 31.10.2012 öffentlich ausgestellt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.09.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.09.2012 bis 31.10.2012 beteiligt.
6. Die Gemeinde Aying hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.11.2012 den Bebauungsplan in der Fassung vom 13.11.2012 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Aying am 29.11.2012

Johann Eichler  
Erster Bürgermeister

Gemeinde Aying am 30.11.2012

Johann Eichler  
Erster Bürgermeister

Die Gemeinde Aying erlässt aufgrund der §§ 1 Abs. 3, 2 Abs. 1, 10 des Baugesetzbuches -BauGB-, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO-, jeweils in der zuletzt geänderten Fassung, diesen Bebauungsplan als Satzung.

- A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**
1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Innerhalb dieses Geltungsbereiches wird der Bebauungsplan "Großhelfendorf Nr. 2" und "Aying Nr. 10" ersetzt.
  2. Maßzahl in Metern, z.B. 8,00 m
  3. Kurvenradius in Metern, z.B. 8,50 m
  4. Sondergebiet "PKW-Stellplätze" nach § 9 BauGB in Verbindung mit § 11 BauNVO. Innerhalb des festgesetzten Geltungsbereiches sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.
  5. maximal zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO, z.B. 4,850 m².  
 maximal zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO, z.B. 4,100 m².
  6. Umgrenzung von Flächen für PKW-Stellplätzen (mit Darstellung der möglichen Stellplatzanordnung). Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag wie Rasenpflaster oder Schotterrasen herzustellen. Die Fahrgassen sind aus Asphalt oder akustisch gleichwertigem Material herzustellen. Sie sind unter Einhaltung der festgesetzten Grundfläche ausschließlich innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Die Oberkante des Belags der festgesetzten Flächen für PKW-Stellplätze ist 1,00 m unter dem natürlichen Gelände anzulegen.
  7. Erdwall zur Abschirmung gegen Geräuschmissionen. Die Oberkante des Erdwalls ist durchgehend 0,80 m über dem natürlichen Gelände anzulegen. Der Wall ist mit Sträuchern und Bäumen gemäß A) 12 zu bepflanzen.
  8. Straßenbegrenzungslinie
  9. öffentliche Verkehrsfläche mit Darstellung Fahrbahn / Straßenbegleitgrün.
  10. Sichtdreieck mit Maßangabe (z.B. Abstand Fahrbahnrand 3,00 m, Schenkellänge 70,00 m). Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäune, neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m (max. 0,50 m auf öffentlichen Verkehrsflächen, z.B. Straßenbegleitgrün) über die Fahrbahnebene erheben.
  11. Grundstücks-Einfahrt / -Ausfahrt

NORDEN  
LAGEPLAN M 1:1000  
GEMARKUNG HELFENDORF

**GEMEINDE AYING**  
**Bebauungsplan Nr. 26** mit integriertem Grünordnungsplan  
**"Sondergebiet PKW-Parkplätze an der M 8"**

Geltungsbereich: Gemarkung: Helfendorf  
Flurnummern: 739/1 Teill, 739/2, 720/2, 720/3, 616/7 Teill, 833/6 Teill

Gefertigt: Aying, den 12.06.2012  
Geändert: Aying, den 18.09.2012, **13.11.2012**

Schalltechnische Untersuchung: Müller-BBM GmbH, 82152 Planegg / Tel. 089-85602161  
Gründung: Helmut Kühne, Landschaftsarchitekt, 82544 Eglng / Tel. 08176-657  
Spezielle architektonische Prüfung nach: Angelika Ruhland, Landschaftsarchitektin, 85354 Freising, Tel. 08161-789413  
Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung

Entwurfsvorfall: Paul Springer, Dipl.-Ing./FH Architekt, Tel. 089095-458, Fax -2340  
Peisser Strasse 10, 85653 Aying, E-Mail: mail@Architekt-Springer.de