

Gemeinde

Aying

Lkr. München

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan

Nr. 41a

**„Betreutes Wohnen, Großhelfendorf
südlich der Forststraße“**

Entwurf

Bauleitungsbüro Konietschke
Orangerie Weyhern 15, 82281 Egenhofen
Tel. +49 (0)8134 2169 291, Fax +49 (0)8134 2169 292

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 42, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Jäger, Dörr

QS: Chs

Aktenzeichen

AYI 2-41

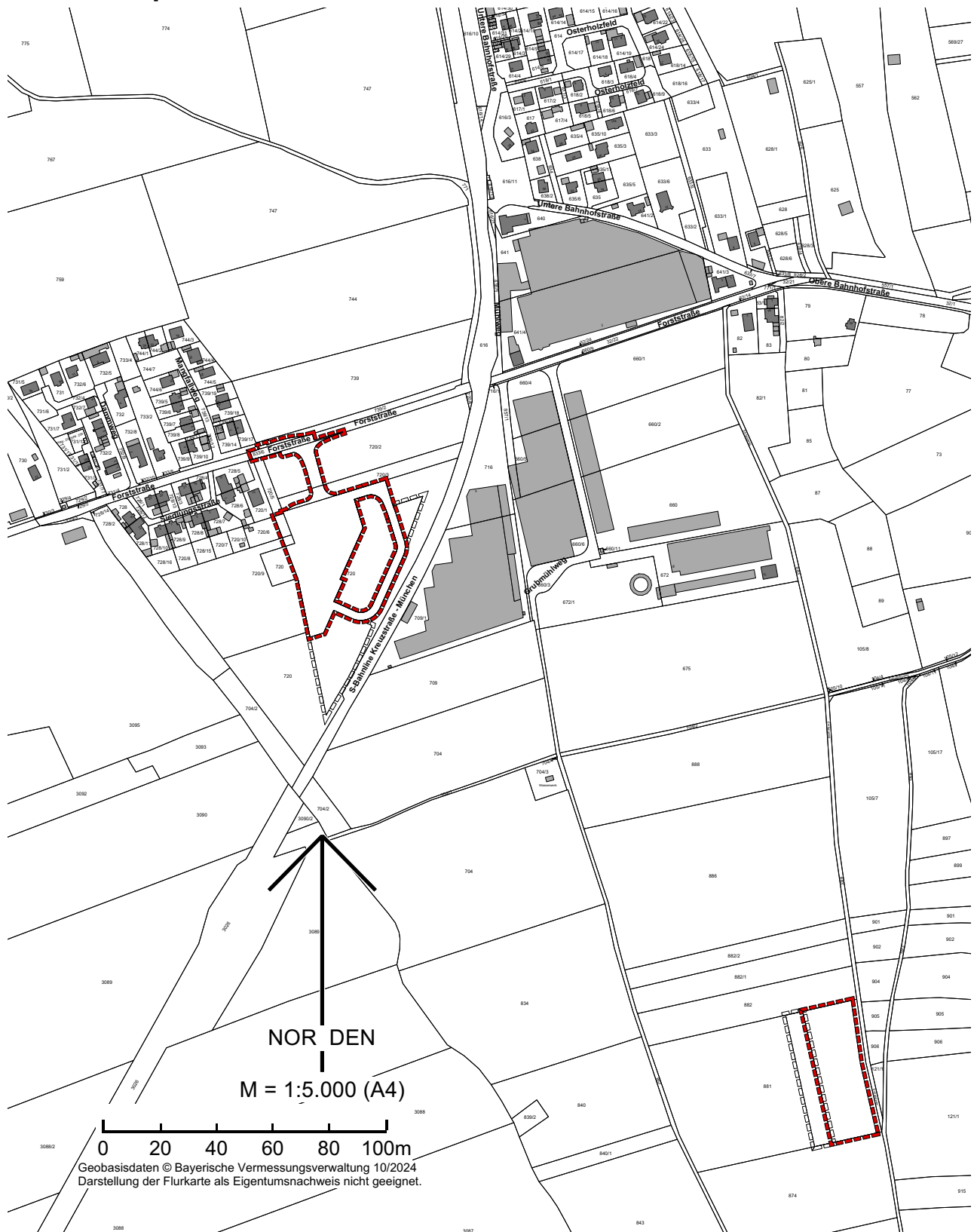
Plandatum

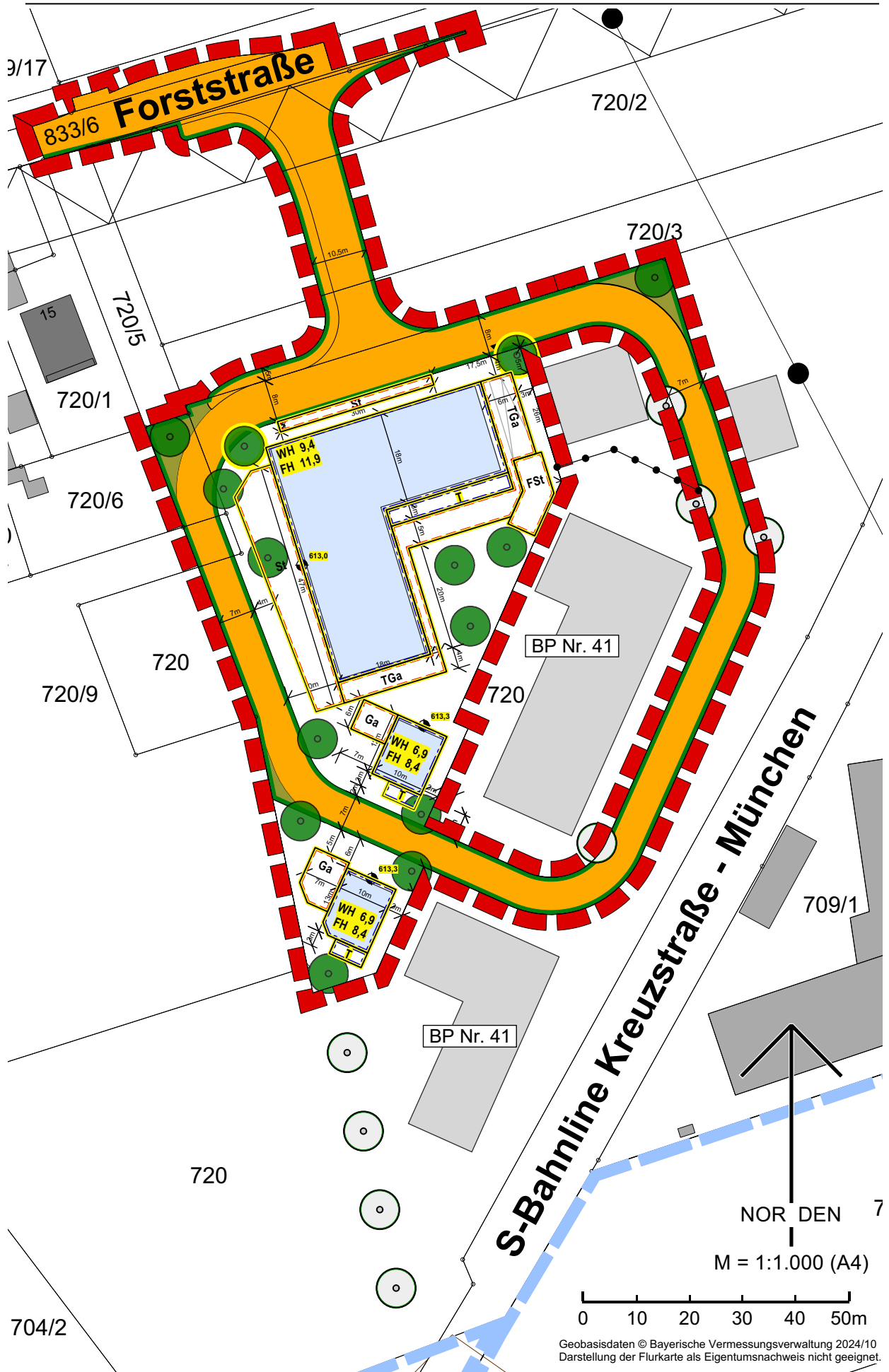
16.06.2026 (4. Entwurf **mit gekennzeichneten Änderungen**)
16.12.2025 (3. Entwurf)
14.03.2023 (Beschluss zur Aufteilung in BP 41 und VBP41a)
07.12.2022 (2. Entwurf – Abwägung frühzeitige Beteiligung)
05.05.2021 (1. Entwurf)
20.03.2020 (Aufstellungsbeschluss)

Satzung

Die Gemeinde Aying erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 12 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.

Übersichtsplan





A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2 Der Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 16.12.2025 des Entwurfsverfassers Bauleitungsbüro Konietschke ist Bestandteil dieser Satzung.
- 1.3 Die geplante Bebauung ist erst nach Umsetzung der Erschließungsstraße im Unterbau mit Querungshilfe auf der M 8 zulässig.

2 Überbaubare Grundstücksflächen

- 2.1  Baugrenze
- 2.2 **T** Innerhalb der mit T gekennzeichneten Baugrenzen sind nur Terrassen, Balkone zulässig
- 2.3 Durch die nach den Festsetzungen A.2.1 bis A.2.3 sowie A.4.1 bis A.4.3 festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit den festgesetzten maximal zulässigen Wandhöhen dürfen im gesamten Geltungsbereich Außenwände errichtet werden, vor denen Abstandsflächen mit einer von Art. 6 BayBO abweichenden Tiefe zulässig sind.

3 Höhe baulicher Anlagen

- 3.1 **WH 9,4** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 9,4 m
- Die Wandhöhe wird gemessen von der je Bauraum festgesetzten Höhenkote bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern bzw. bis zum obersten Abschluss der Wand.
- 3.2 **FH 11,9** maximal zulässige Firsthöhe in Metern, z.B. 12,5 m
- Die Firsthöhe wird gemessen von der je Bauraum festgesetzten Höhenkote bis zum höchsten Punkt des Daches.
- 3.3  **613,3** Höhenkote in Meter über Normalhöhen-Null, z.B. 613, m ü. NHN
- 3.4 Der Erdgeschoss-Rohfußboden liegt max. 0,3 m über / unter dem festgesetzten Höhenbezugspunkt und darf nicht darunter liegen.
- 3.5 Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind bis zur nächstgelegenen festgesetzten Höhenkote zulässig. An den Grundstücksgrenzen sind die vorhandenen Höhen einzuhalten.

4 Stellplätze und Tiefgaragen

4.1 Flächen für Stellplätze



Offene Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

4.2 Flächen für Garagen



Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

4.3 Flächen für Tiefgaragen



Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

4.4 Flächen für Fahrradabstellanlagen



Fahrradabstellanlagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

5 Werbeanlagen und Einfriedungen

- 5.1 Werbeanlagen sind nur am Gebäude in Form von Einzelbuchstaben mit einer max. Höhe von 1,0 m und einer max. Breite von 0,5 m zulässig. Firmenlogos dürfen eine Höhe von 1,0 m und eine Länge von 3,0 m nicht überschreiten. Sie dürfen nur an der Betriebsstätte der beworbenen Leistung errichtet werden. Zusammen darf ihre Fläche nicht mehr als 10 % der Fassadenseite betragen, welcher sie zugeordnet sind.
- 5.2 Die Errichtung von Werbeanlagen über die Dachkanten der Gebäude hinaus ist unzulässig.
- 5.3 Werbestelen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Fläche von 1,5 qm im Bereich der Einfahrt zulässig. Eine Sammelwerbeanlage ist mit einer Größe von max. 5,0 qm und einer Höhe von max. 3,5 m zulässig.
- 5.4 Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, bewegtem Laserlicht, sowie sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.
- 5.5 Einfriedungen sind sockellos mit einem Mindestabstand von 0,1 m zum Boden auszuführen. Sie sind entlang der Erschließungsstraße nur als offene Stabgitterzäune bis zu einer Höhe von 2,0 m oder senkrechte Holzlattenzäune bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Zwischen den Grundstücken und zur Eingrünung sind auch Maschendrahtzäune bis max. 2,0 m Höhe zulässig.

6 Verkehrsflächen

- 6.1  Straßenbegrenzungslinie

- 6.2  öffentliche Verkehrsfläche

6.3 Straßenbegleitgrün

7 Grünordnung

7.1 zu pflanzender Baum

Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um 3 m abweichen.

7.2 Pflanzqualitäten

Bäume entlang von Erschließungsstraßen sind als Hochstämme, 1. Wuchsordnung, mindestens viermal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 20 – 25 cm und einem Kronenansatz bei 4,5 m Höhe zu pflanzen.

Sonstige Bäume sind als Hochstämme, mindestens 2. Wuchsordnung, mindestens dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm zu pflanzen (vgl. auch B Hinweise Ziffer 10)

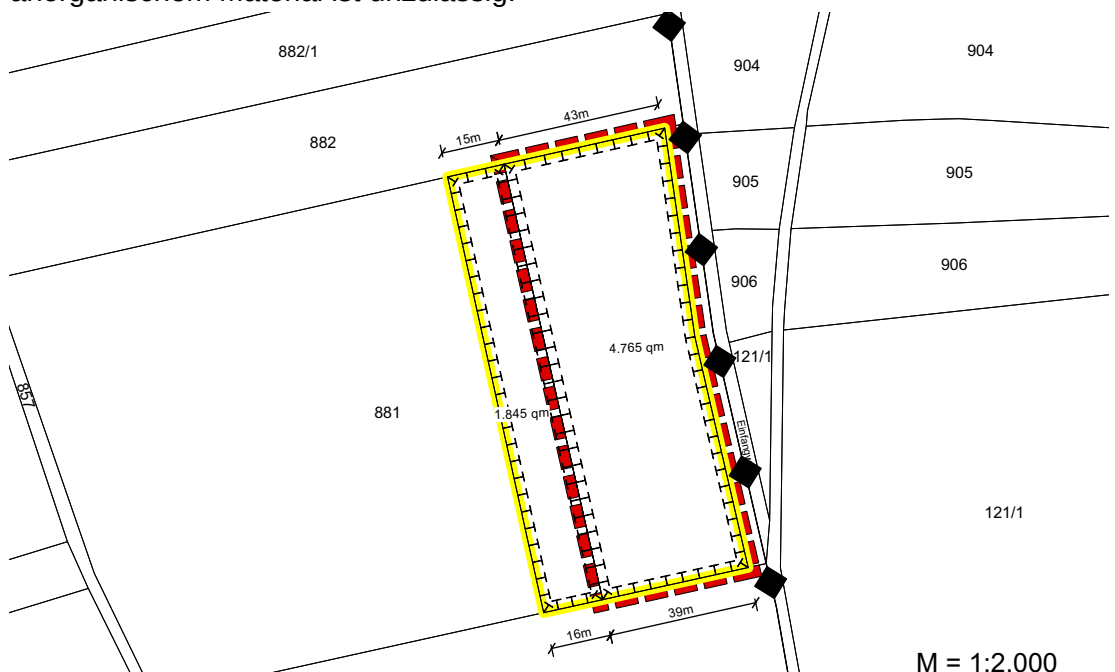
7.3 Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzunehmen. Bei Ausfall sind Gehölze gemäß den vorgegebenen Pflanzqualitäten zu ersetzen.

7.4 Öffnungslose Fassaden sind ab einer Fläche von 100 qm mit Klettergehölzen zu begrünen.

7.5 Freiflächen sind flächig zu bepflanzen oder anzusäen. Großflächiges Mulchen mit anorganischem Material ist unzulässig.

8

8.1



Die Ausgleichsfläche mit einer Größe von **4.765** qm auf dem Flurstück 881 (TF) der Gemarkung Helfendorf wird den Eingriffs-Flurstücken 720 (TF), 720/2 (TF), 720/3 (TF), 720/5 und 720/9 (TF) der Gmk. Helfendorf zugeordnet.

Innerhalb der Umgrenzung ist extensives Grünland zu entwickeln mittels Ansaat der Fläche mit autochtonem Saatgut und dreimaliger Mahd ab Mitte Juni in den ersten drei Jahren. Anschließend ist eine extensive Beweidung mit Nachmahd durchzuführen oder eine einmalige Mahd Mitte Juli. Das Mähgut ist jeweils abzufahren. Auf Dünger und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

8.2 Für Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

8.3 Tiefgaragen sind vollständig unter das natürliche Gelände zu bauen sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig. Sie und müssen, soweit kein Gebäude, keine Zufahrt, interne Wege oder sonstige Flächen für Nebenanlagen oder oberirdische Stellplätze darüber liegen, mit mindestens 0,8 m durchwurzelbarem Boden und im Bereich von Baumpflanzungen mit mindestens 1,0 m Humus überdeckt und überpflanzt werden. Die Besucher-Stellplätze dürfen auch in der Tiefgarage nachgewiesen werden.

8.4 Das natürliche Gelände ist zu erhalten, insbesondere an den Grundstücksgrenzen sind die vorhandenen Höhen einzuhalten. Abgrabungen sowie Aufschüttungen sind nur an Gebäuden bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von jeweils max. 0,5 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche, und innerhalb eines Abstandes von 2,0 m gemessen von der Gebäudekante, zulässig. Die Errichtung von einer Außentreppe je Gebäude Tiefgaragenrampe mit der dazu erforderlichen Abgrabung ist zulässig.

9 Immissionsschutz

9.1 Lärm

9.1.1 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach §3 Abs. 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes dürfen durch die auf das Plangebiet einwirkenden Geräusche der benachbarten Gewerbe- und Industrieanlagen die in der TA Lärm genannten Kriterien für Urbane Gebiete nicht übertroffen werden. Demnach dürfen im Plangebiet die Beurteilungspegel für die Summe aller einwirkenden Gewerbe- und Industrie-geräusche an den Immissionsorten außerhalb von Gebäuden die Immissionsrichtwerte in Höhe von

Tags 63 dB(A)

Nachts 45 dB(A)

nicht überschritten werden. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Im Übrigen gelten die Vorgaben der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998 (GMBI S. 503), die zuletzt durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnzAT 08.06.2017 B5) geändert worden ist.

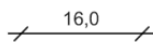
9.1.2 Die gewerbliche Nutzung oberirdischer Stellplätze im Freien ist durch eine geeignete Beschilderung auf die Tagzeit (06.00 – 22.00 Uhr) zu beschränken.

9.1.3 Für alle geplanten, schutzbedürftigen Aufenthaltsräume ist eine ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteilkonstruktionen gegenüber dem Außenlärm nach Maßgabe der DIN 4109-1, Ausgabe Januar 2018 sicherzustellen.

9.2 Licht

Für die Beleuchtung der Freiflächen sind nur „insektenfreundliche“ Lichtquellen mit einer Farbtemperatur von max. 2.700 Kelvin oder Natriumdampflampen zulässig. Diese sind streulichtarm (Lichtwirkung nur nach unten, mit min. 20° unter der Horizontalen, Abschirmung seitlich und nach oben) und staubdicht (kein Eindringen von Insekten in die Lampen, somit kein Verbrennen oder Verhungern) auszubilden und dürfen keine UV-Anteile besitzen (Vermeidung der Lockwirkung auf Insekten). Bodenstrahler und Kugellampen sind unzulässig. Im Bereich von Auffahrten bzw. Gehwegen sind abgeschirmte, maximal hüfthohe Lampen bzw. Laternen zulässig, welche ansonsten o.g. Kriterien erfüllen müssen.

10 Bemaßung



Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Nachrichtliche Übernahmen

1



Anbauverbotszone entlang der Staatsstraße 2078

Entlang der freien Strecke von Kreisstraßen gilt gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 15 m Abstand - gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke - Bauverbot. **Bäume und Lärmschutzanlagen dürfen nur mit einem Mindestabstand von 4,5 m vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden (Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS bzw. RAL).**

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gem. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB). Die Werbeanlagen dürfen nicht innerhalb der freizuhaltenden Sichtflächen liegen und in den lichten Raum der Kreisstraße hineinragen.

2



Trinkwasserschutzbereich „Aying“ (Rechtsverordnung des Landratsamtes München vom 20.11.2005)

3



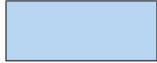
Gastransportleitung mit Begleitkabel (Schutzstreifen 8 m)

4



Hauptwasserleitung ZW1 (stillgelegt)

C Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2 720 Flurstücksnummer, z. B. 720
- 3  bestehende Bebauung
- 4  geplante Bebauung

5 Gemeindliche Satzungen:

Die Stellplatzsatzung und Abstandsflächensatzung kommen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht zur Anwendung.

Im VEP wird der Stellplatznachweis entsprechend des mit dem Vorhabenträger abgestimmten Stellplatzschlüssels erbracht. Mit der Festsetzung A 2.4 bedarf es keiner Ermittlung der Abstandsflächen gem. gemeindlicher Abstandsflächensatzung oder Bayrischer Bauordnung.

Es sei auf folgende Satzung der Gemeinde Aying in ihrer jeweils gültigen Fassung hingewiesen:

- ~~Abstandsflächensatzung~~
- ~~Stellplatzsatzung~~

6 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind grundsätzlich gemäß DIN 18195 mit DIN 18533 wasserdicht auszuführen. Schleppwasser ist in Verdunstungsrinnen zu fassen. Auf das LfU Merkblatt 4.3/15 mit dazugehörigem Schreiben in Anlage 1 wird verwiesen. Zudem sind sie konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Ausfahrten sind so anzulegen, dass eine Beeinträchtigung gegenüberliegender, schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen durch Lichtimmissionen ausfahrender Fahrzeuge vermieden wird.

7 Bauantrag

Jedem Bauantrag und jeder Bauanzeige ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegen dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen der DB AG (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen.

8 Grünordnung

Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

Empfohlene Bäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn)	Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	Sorbus domestica (Speierling)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Sorbus torminalis (Elsbeere)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)	Tilia cordata (Winter-Linde)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)	Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)	Ulmus glabra (Berg-Ulme)
Quercus robur (Stiel-Eiche)	

Die Vogelbeere soll in geschlossenen Gehölzpflanzungen verwendet werden.

Bei neu zu pflanzenden Bäumen ist folgender durchwurzelbarer Raum bei einer Mindesttiefe von 1,5 m sicherzustellen:

- Bäume 1. Wuchsordnung (Großbäume über 20 m Höhe): mind. 36 m³
- Bäume 2. Wuchsordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Höhe): 24 - 36 m³
- Bäume 3. Wuchsordnung inkl. Obstbäume (Kleinbäume bis 10 m Höhe): 20 - 24 m³

Auf unterbauten Flächen können Bäume 3. Ordnung in Pflanzgruben mit einer abweichenden Tiefe von mind. 1,00 m gepflanzt werden.

Bei baulichen Maßnahmen und der Freiraumgestaltung im Kronen- und /oder Wurzelbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ in den jeweils gültigen Fassungen zu beachten.“

Bei Baumneupflanzungen sind die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen, die Bestandteil der VOB sind, die DIN 18916 sowie die Zusätzlichen Technischen Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten (ZTV-Vegtra-Mü) zu beachten.

Sofern Baumgruben nicht spartenfrei gehalten werden können, ist ein Mindestabstand von 1,5 m zwischen Stammmittelpunkt und Wurzelschutzplatten oder ähnlichen Schutzvorkehrungen seitlich der Rohrleitungstrasse zu empfehlen.

Rigolen und Sickerschächte in der Nähe von Baumstandorten müssen einen Mindestabstand des halben Kronendurchmessers bezogen auf die erwartete Endwuchsgröße der jeweiligen Baumart, gemessen vom Stammfuß aus, einhalten. Bei Baumarten, die Überflutung tolerieren, muss dieser Abstand nicht eingehalten werden.

9

Brandschutz

Für den Brandschutz sind zum einen die „Technischen Regeln des DVGW“ Arbeitsblätter W 331 und 405 und zum andern die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ und die „Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung Februar 2007) zu berücksichtigen. Für Gebäude, die mehr als 50 m von der öffentlichen Straße entfernt sind, ist eine Feuerwehrezufahrt erforderlich.

10

Denkmalschutz

Für Bodeneingriffe 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.

11 Artenschutz

Reptilien

Lichtschächte und Gullys sind so auszubilden, dass Amphibien und Reptilien nicht hineinfallen können bzw. diese z. B. mittels Lochblech selbständig wieder herausklettern können.

Vögel

Die Beeinträchtigung bzw. Tötung von Vögeln wird vermieden, indem die Fällung (falls notwendig) von Bäumen und Gebüsch nur außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgt. Der Zeitraum außerhalb der Vogelbrutzeit wird vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar definiert.

Glasflächen mit einer Größe von >2 m² sind durch den Einsatz von strukturiertem, mattiertem oder bedrucktem Glas zu entschärfen (<http://www.vogelschutzwarten.de>). Das Anbringen von Greifvogelsilhouetten ist nicht geeignet, um Verluste zu verhindern. Glasflächen in Form von transparenten Abschirmungswänden, Durchgängen etc. sowie stark spiegelnde Scheiben oder Über-Eck-Verglasungen sind unzulässig.

12 Immissionsschutz

Gewerbe

Das zulässige Geräuschaufkommen der Gewerbeeinheiten im Bebauungsplanareal regelt sich nach den Kriterien der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm – vom 26. August 1998. Die Vorbelastung benachbarter Gewerbe- und Industriebetriebe ist entsprechend zu berücksichtigen.

Für alle im Bebauungsplanumgriff geplanten schutzbedürftigen Aufenthaltsräume ist eine ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteilkonstruktionen gegenüber dem Außenlärm nach Maßgabe der DIN 4109-1, Ausgabe Januar 2018 sicherzustellen.

Nach Planaufstellung besteht vor Ort eine Gemengelage, die einem urbanen Gebiet entspricht. ~~zwischen Wohn- und Gewerbenutzung sowie Gewerbe, bei der im Plangebiet eine Zwischenwertbildung notwendig und zumutbar sowie nach dem Willen der Gemeinde ausdrücklich gewünscht ist. In Gemengelagen können nach vorliegender Rechtsprechung die Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.7 Satz 1 TA Lärm auf einen geeigneten Zwischenwert für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Dabei~~ Demnach sollen nach Nr. 6.7 Satz 2 TA Lärm die Immissionsrichtwerte für **Urbane Gebiete Kern-, Dorf- und Mischgebiete** i.S.d. Nr. 6.1 Satz 1 lit. c) TA Lärm nicht überschritten werden. Dies wird durch die Festsetzung A 9.1.1 sichergestellt. Grundlage dafür ist der § 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. a) BauGB.

Landwirtschaft

Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen aus landwirtschaftlicher Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen sind auch außerhalb der üblichen Arbeitszeiten in Kauf zu nehmen. Diese können auch am Wochenende, Sonn- und Feiertagen auftreten. Sie sind im ortsüblichen Umfang zu dulden.

Eisenbahnbetrieb

Durch die Nähe zur Oberleitung der elektrifizierter Bahnstrecke 5552 können ggf. störende Einflüsse auf technische Einrichtungen (EDV -Anlagen und Monitore, medizi-

nische und wissenschaftliche Apparate 0.8.) grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Die vom gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen aus Schall und Erschütterung sind hinzunehmen.

13 Ver- und Entsorgung

Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden. Die erforderlichen Mindestabstände von Baumpflanzungen zu diesen Leitungen sind einzuhalten.

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage des Wasserversorgungsverbands Helfendorf der angeschlossen sein. Die Errichtung von Kabelverteilern, bündig mit dem Leistenstein, ist auf Privatgrund zu dulden.

Abwasser aus Tiefgaragen dürfen nicht in die Kanalisation eigeleitet werden. Die Abwässer (Schlepp- bzw. Schmelzwasser) sind in verdunstungsrinnen aufzufangen und zu verdunsten oder in Sammelgruben aufzufangen und gesondert zu entsorgen.

Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen nach den anerkannten Regeln der Technik erstellt werden.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen befestigten Flächen ist auf dem Grundstück zu versickern. ~~Die Niederschlagswasserbeseitigung auf Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, bedarf zu-~~ ~~meist der wasserrechtlichen Gestattung. Die Regelungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sind zu beachten. Hin-~~ ~~weise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für~~ ~~verschmutztes Niederschlagswasser und auf Flächen mit Umgang mit wassergefähr-~~ ~~denden Stoffen sind den einschlägigen Technischen Regeln (LfU-M Nr. 4.5/5, DWA-~~ ~~A 138-1) zu entnehmen. Sofern in außen aufgestellten nicht überdachten technischen~~ ~~Aufbauten (z.B. Lüftungsanlagen) mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird~~ ~~(z.B. Kältemittel) ist das anfallende Niederschlagswasser gesondert zu beseitigen.~~ ~~Die Flächen sind entsprechend klein zu halten und abzugrenzen. Eine ausreichende~~ ~~Vorbehandlung gem. DWA-A 138-1 ist generell vorzusehen und auch bei Dachflä-~~ ~~chen regelmäßig die Versickerung über den belebten Oberboden erforderlich.~~

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwasser dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

14 Energie

Bei der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen ist auf eine möglichst energieeffiziente Bauweise zu achten. Umweltfreundliche Formen der Energieversorgung sind zu bevorzugen. Insbesondere kann dies durch eine optimale Sonnen-Ausrichtung und kompakte Kubatur der Gebäude, den Anschluss an eine Fernwärmeversorgung oder die Nutzung erneuerbarer Energien erfolgen.

15 Bodenschutz und Altlasten

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind gem. § 202 BauGB und gem. § 12 BBodSchzV zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner ursprünglichen Nutzung zuzuführen. **Um den Verlust dieser qualitativ hochwertigen landwirtschaftlichen Fläche zu minimieren, wird empfohlen, den Oberboden abzutragen und auf ertragsärmeren Standorten zu verteilen.**

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist

unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

16 Vorschriften und Normen

Die genannten Vorschriften und Normen können bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin zu bezogen werden. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt. Während der Öffnungszeiten können sie auch bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Kartengrundlage

Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2024. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Maßentnahme

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Aying hat in seiner Sitzung am 31.03.2020 beschlossen, den Bebauungsplan „Gewerbegebiet südlich der Forststraße“ aufzustellen. Am 14.03.2023 wurde die Aufteilung des Gebiets in den gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41a „Betreutes Wohnen, Großhelfendorf südlich der Forststraße“ und den Angebotsbebauungsplan Nr. 41 „Gewerbegebiet, Großhelfendorf südlich der Forststraße“ beschlossen.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung über den Vorentwurf des ursprünglichen Bebauungsplans „Gewerbegebiet südlich der Forststraße“ in der Fassung vom 05.05.2021 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.05.2021 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 41a in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 41a in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

4. Die Gemeinde Aying hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Aying, den

(Siegel)

Peter Wagner, Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Aying, den

(Siegel)

Peter Wagner, Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Aying, den

(Siegel)

.....
Peter Wagner, Erster Bürgermeister