

Aufgrund von §§ 9 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), in Verbindung mit der Bauutzungsverordnung (BauUV) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 376), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) sowie Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 28. Mai 2021 (GVBl. S. 286) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert am 09. März 2021 (GVBl. S. 74) wird Folgendes festgesetzt:

A - PLANZEICHENERKLÄRUNG - FESSETZUNGEN

- A.1. Art der baulichen Nutzung:**
- A.1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - A.1.2 Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Nutzung
 - A.1.3 allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO
 - A.1.4 Fläche für Gemeinbedarf „Kindertagesstätte“
 - A.1.5 Fläche für Gemeinbedarf „Spielplatz/ Bolzplatz“
 - A.1.6 Fläche für Abfallentsorgung „Wertstoffcontainerplatz“
 - A.1.7 Fläche für Versorgungsanlagen „Trifstation“

- A.2. Maß der baulichen Nutzung:**
- A.2.1 max. zulässige Geschosflächenzahl (GfZ) nach § 20 BauNVO
 - A.2.2 max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO Bei der WA-Fäche für Mehrfamilien-/ Reihenhäuser (MH/RH) darf die Grundflächenzahl für die Herstellung von Garagen, Carports, Stellplätzen und Zufahrten nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer Größe von 0,80 in Anspruch genommen werden.
 - A.2.3 max. 2 Vollgeschosse

- A.3. Bauweise:**
- A.3.1 offene Bauweise nach § 22 BauNVO für die WA-Fäche für Kindertagesstätte (KfA) werden nach § 22 Abs. 4 BauNVO auch Gebäude mit einer Länge bis max. 100 m zugelassen
 - A.3.2 maximale Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude
- bei Einzelhäusern: max. 2 Wohneinheiten
- bei Doppelhaushäusern: max. 1 Wohneinheit
- bei Reihenhäusern: max. 1 Wohneinheit

- A.3.3** EH/DH nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- A.3.4** MH/RH nur Mehrfamilien- / Reihenhäuser zulässig
- A.3.5** Zusätzliche Dachformen:
- SD Satteldächer
 - ZD/WD Zeh- und Walmdächer
 - PD Pultdächer
 - FD Flachdächer
- A.3.6** Die Festrichtung muss bei rechteckigen Baukörpern entlang der Längsseite verlaufen

- A.4. Überbauene Grundstücksflächen:**
- A.4.1 Baugrenze
 - A.4.2 Baulinie Doppelhäuser: Baulinie an der gemeinsamen Grundstücksgränze gilt nur für Doppelhäuser
 - A.4.3 Garagen / Carport
 - A.4.4 Zwingende Fläche für Garage/ Carport
 - A.4.5 Stellplatz privat
 - A.4.6 Fläche für Tiefgarage bei MH/RH

- A.5. Verkehrsflächen:**
- A.5.1 öffentlicher Stellplatz
 - A.5.2 öffentlicher Fußweg



- A.6. Grünflächen:**
- A.6.1 Grünfläche öffentlich
 - A.6.2 Grünfläche auf Privatgrund zur Randeingrünung
 - A.6.3 Gartenfläche privat
 - A.6.4 Neu zu pflanzender Baum (Standort innerhalb der jeweiligen Parzelle variabel)
 - A.6.5 Zu erhaltender bestehender Baum (Obstbaum)
 - A.6.6 Lösschleif
 - A.6.7 Rückfallmulden für Oberflächenwasser (Lage variabel)
 - A.6.8 Umgrünung von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft = Kompensationsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - A.6.9 Blühenreiche Staudenflur
 - A.6.10 Abschirmende Gehölzpflanzung
 - A.6.11 Saum zum Wirtschaftsweg

- A.7. Sonstige Planzeichen:**
- A.7.1 Parzellennummer
 - A.7.2 bestehende Grundstücksgränze
 - A.7.3 aufzunehmende Grundstücksgränze
 - A.7.4 vorgeschlagene Grundstücksgränze
 - A.7.5 Flurstücknummer
 - A.7.6 Maßangabe in Metern
 - A.7.7 vorgeschlagene Gebäude
 - A.7.8 Höhenbezugspunkt Oberkante fertige Erschließungsfläche (OK Randentlastung Straße bzw. Fußweg) mit Zuzurechnung Parzellen-Nr. bei EH/DH und KfA Bei der WA-Fäche für Mehrfamilien-/ Reihenhäuser erfolgt die Zuordnung zu den Häusern A - E
 - A.7.9 best. 110kV-Freileitung Pfrach - Tann, Ltg. Nr. 869 nachträglich übernommen mit Angabe des Schutzbereiches
 - A.7.10 best. 110kV-Freileitung nachträglich übernommen mit Angabe des Schutzbereiches und der Baubeschränkungszone (unterteilt in Bereich 1, 2 und 3)
 - A.7.11 vorhandener Verlauf Entwässerungsröhre
 - A.7.12 geplanter Verlauf Entwässerungsröhre mit Darstellung Böschung
 - A.7.13 Sichtdreieck gemäß BASt B5 mit Angabe der Schwellenhöhe
 - A.7.14 Pflanzstellung für Fassadenbäume, deren Beurteilungspiegel Schutzmaßnahmen erforderlich machen (siehe Ziffer B.12)

- A.8. Nutzungsnachbarn:**
- | Nutzungsart | Bauweise | zusätzliche Gebäudart |
|-----------------------------------|--|-----------------------|
| GRZ | GRZ | Geschosflächenzahl |
| zusätzliche Wandhöhe WH bis ... m | zusätzliche Bauwerkshöhe BWH bis ... m | |

- B - TEXTLICHE FESSETZUNGEN**
- B.1. Gestaltung und Proportionen:**
- B.1.1 Die Festrichtung muss bei rechteckigen Gebäuden entlang der Längsseite verlaufen.
- B.2. Dächer:**
- B.2.1 Dachform und -material
- Satteldächer (SD):
- Dachneigung: 7° - 35° bei Wohngebäuden und bei Garagengebäuden/ Carports (symmetrisch mit beidseitig gleicher Neigung)
- Zehldächer (ZD) und Walmdach (WD):
- Dachneigung: 7° - 35° bei Wohngebäuden und bei Garagengebäuden/ Carports (symmetrisch mit beidseitig gleicher Neigung)
- Pultdächer (PD):
- Dachneigung: 7° - 35° bei Wohngebäuden und bei Garagengebäuden/ Carports
- Flachdächer (FD):
- Dachneigung: 0° - 7° bei Wohngebäuden und bei Garagengebäuden/ Carports und bei Garagengebäuden/ Carports, die nicht zur Solarenergiegewinnung genutzt werden, sind mit einer externen Begrünung zu versehen.
- Dachneigung: 0° - 7° bei Wohngebäuden und bei Garagengebäuden/ Carports
- B.3. Garagen und Nebenabstände:**
- B.3.1 Bei Einzelhäusern je Wohneinheit und bei Doppelhaushälften sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.
Bei Mehrfamilien-/ Reihenhäusern sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.
Mindestens 50% der nachzuweisenden Stellplätze sind in Form einer Garage oder eines Carports vorzugeben.
Bei der WA-Fäche für Mehrfamilien-/ Reihenhäuser erfolgt die Zuordnung zu den Häusern A - E
- B.3.2 Untergrenze Nebenabstände nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Rahmen des § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbauten Grundstücksflächen nur für Hofsteigen und Gartenweichehäuser mit einer max. Grundfläche von 3 m x 4 m zulässig. Hofsteigen und Gartenweichehäuser sind in freier Summe nur bis zu einer Gesamtgrundfläche von maximal 20 m² zulässig.
Sätze 1 und 2 gelten nicht für den Bereich, der an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzt (Erschließungsfläche bzw. Fußweg). Von der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten.
- B.3.3 Ausgenommen von den Festsetzungen ist die Parzelle "Kindertagesstätte".

- B.4. Stellplätze und Garagenzufahrten:**
- B.4.1 Garagenaufzufahrten:
- Der Stauraum zwischen Garagenzufahrt (Tor) und Grundstücksgränze muss mindestens 5,00 m betragen.
- B.4.2 Die Zufahrten dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingefleht werden.
- B.4.3 Die Befestigung der Garagenzufahrten und Stellplatzflächen ist mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, z.B.:
- Oktaplast
- Natursteinpflaster
- Betonsteinpflaster
- Rasengittersteinen oder
- Kiestflächen, wassergebundene Decken
o. Ä.

- B.5. Bauliche Einschränkungen im Bereich von bestehenden Freileitungen:**
- B.5.1 Bestandsleitung 220kV-Ltg. Pfrach - Tann, Ltg. Nr. 869 der Tammel TSO GmbH
Innerhalb der Leitungsschutzzone (je 40,00 m beidseitig der Leitungsgasse) der Höchstspannungsführung ist nur eine eingeschränkte Bebauung möglich.
Es ist darauf zu achten, dass die Tammel TSO GmbH, die Bauarbeiten (Häuser, Masten, Aufschaltungen, Abtragungen, Anfahrwegen, etc.), die auf Grundstücken innerhalb der Schutzzone liegen oder unmittelbar daran angrenzen, zur Beurteilung vorzulegen sind.
Gleiches gilt für die Verwendung von (Bau-) Gerätschaften, die innerhalb der Leitungsschutzzone unmittelbar daran angrenzen - auch temporär - aufgestellt, bewegt, geschwenkt oder auf andere Weise zum Einsatz kommen.
- B.5.2 Bestandsleitung 110kV-Ltg. der Bayernwerk Netz GmbH
Die Leitungsschutzzone der 110kV-Leitung beträgt 25,00 m beidseitig der Leitungsgasse. Dort erhalten ist die sogenannte Baubeschränkung, die 23,00 m beidseitig der Leitungsgasse beträgt. Innerhalb der Baubeschränkung bestehen Höhenbeschränkungen für alle Bau- und sonstigen Maßnahmen, die der Bayernwerk Netz GmbH zur Stellungnahme vorzulegen sind.
Gleiches gilt für die Verwendung von (Bau-) Gerätschaften, die innerhalb der Leitungsschutzzone oder unmittelbar daran angrenzen - auch temporär - aufgestellt, bewegt, geschwenkt oder auf andere Weise zum Einsatz kommen.
Die maximal möglichen Bauwerkshöhen innerhalb der Baubeschränkung sind unter B.7.2 aufgeführt. Die existierenden Bauhöhen innerhalb der Baubeschränkung können erst anhand der tatsächlichen Gebäudehöhe und den dazugehörigen Höhenangaben bezogen auf m über NN ermittelt werden.

- B.6. Höhenlage der baulichen Anlagen:**
- B.6.1 Für jede Parzelle ist im Planfeld ein Höhenbezugspunkt im Bereich der fertigen öffentlichen Erschließungsfläche (OK Randentlastung Straße bzw. Fußweg) zur Bestimmung der Höhenlage und der zulässigen Traufwandhöhen bzw. abstandsflächenrelevanten Wandhöhen verbindlich festzulegen.
Für die Mehrfamilien-/ Reihenhausparzelle werden die Bezugspunkte den geplanten Häusern A - E direkt zugeordnet. Bei Abweichung der neuen Baukörper ist der dem Hausangrenzende höchste Höhenbezugspunkt maßgebend.
- B.6.2 Die Oberkante des Erdgeschoss-Fußbodens darf nicht mehr als 0,30 m über diesem Höhenbezugspunkt liegen. Diese Festsetzung gilt ebenfalls für Garagen und Carports.
- B.6.3 Der festgesetzte Höhenbezugspunkt gilt zugleich als festgelegte Geländeoberfläche für die Ermittlung der zulässigen Traufwandhöhen und der abstandsflächenrelevanten Wandhöhen.

- B.7. Gebäudehöhen:**
- B.7.1 Die maximalen Höhen der Gebäude sind über die Traufwandhöhen festgelegt. Die Wandhöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem festgelegten Straßen-Höhenbezugspunkt (s. Punkt B.6.) und dem Schrittpunkt der Außenwand (Wandaußenfläche) mit der Dachhaut, bei Flachdächern bis Abschluss der Wand/ Oberkante Attika.
- B.7.2 Bei Satteldach, Zehldach, Walmdach, Pultdach und Flachdach beträgt die zulässige Wandhöhe (WH)
- bei Einzelhäusern an der Traufseite max. 6,50 m
- bei Doppelhaushälften an der Traufseite max. 6,50 m
- bei Mehrfamilien-/ Reihenhäusern an der Traufseite max. 6,50 m
Bei Pultdächern wird die zulässige Wandhöhe (WH)
- an der Firstseite auf max. 8,00 m begrenzt
- Im Bereich der WA-Fäche für Mehrfamilien-/ Reihenhäuser werden aufgrund der Baubeschränkungszone der 110kV-Leitung (Bayernwerk) die max. zulässigen Bauwerkshöhen (BWH) wie folgt festgelegt:
(Bauwerkshöhe im Sinne dieses Vorsatzt ist der höchste Punkt der Gebäudehöhe)
- Bereich 1: BWH max. 48,29 m üNN
- Bereich 2: BWH max. 44,29 m üNN
- Bereich 3: BWH max. 42,29 m üNN

- B.8. Zulässige Abtragungen/ Aufschüttungen der bestehenden Geländeoberfläche:**
- B.8.1 Abtragungen und Aufschüttungen des bestehenden Geländes zur Erzielung von ebenen Gärten/ Terrassenflächen o.Ä. sind zulässig.
Die Höhendifferenz der durchgeführten Abtragungen/ Aufschüttungen ist bei allen Anschlüssen an den Grundstücksgränzen und auch innerhalb der Grundstücksfläche mit natürlich ausgebildeten befestigten Böschungen mit einer Neigung von maximal 1:1 (45° Grad) auszugleichen.
Schichtoberflächen, Gelände, Stemmmauern o.Ä. sind nicht zulässig.
- B.8.2 Belichtung von Räumen im Kellergeschoss:
Das Freilegen von Kellerfassaden zur natürlichen Belichtung von Kellerräumen ist begrenzt auf eine Gebäudeseite mit einer Ansichtshöhe (Fassadenhöhe) kleiner als die OKFH (EG) von maximal 10m.
Für die Ausbildung der notwendigen Böschungen für Lichtbrücken gilt ebenfalls die Festsetzung B.8.1.

- B.9. Grenzabstände:**
- Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588; BayRS 2132-18), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 28. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist, ist anzuwenden.
- B.10. Entfernungen:**
- B.10.1 Entlang öffentlicher Verkehrsflächen und am Siedlungsrand sind nur naturbunte Entfernungen unter Verwendung von sozialen Punktfundamenten mit maximaler Höhe von 1,20 m, gemessen ab Straßen- oder Gehsteigoberkante zulässig. Zwischen Baumreihe und Gelände muss ein nicht eingeflehter Abstand von 15 cm eingehalten werden.
- B.10.2 Im Bereich der Flächen für Versorgungsanlagen „Wertstoffcontainerplatz“, „Traf“ und im Bereich des Lösschleifens mit Überbaudecken sind Entfernungen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.
- B.10.3 Bei der Parzelle „Kindertagesstätte“ sind Entfernungen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.
- B.10.4 Beim Kleintierbaldplatz sind Entfernungen als Ballwurfzone bis zu einer Höhe von 4,00 m zulässig.

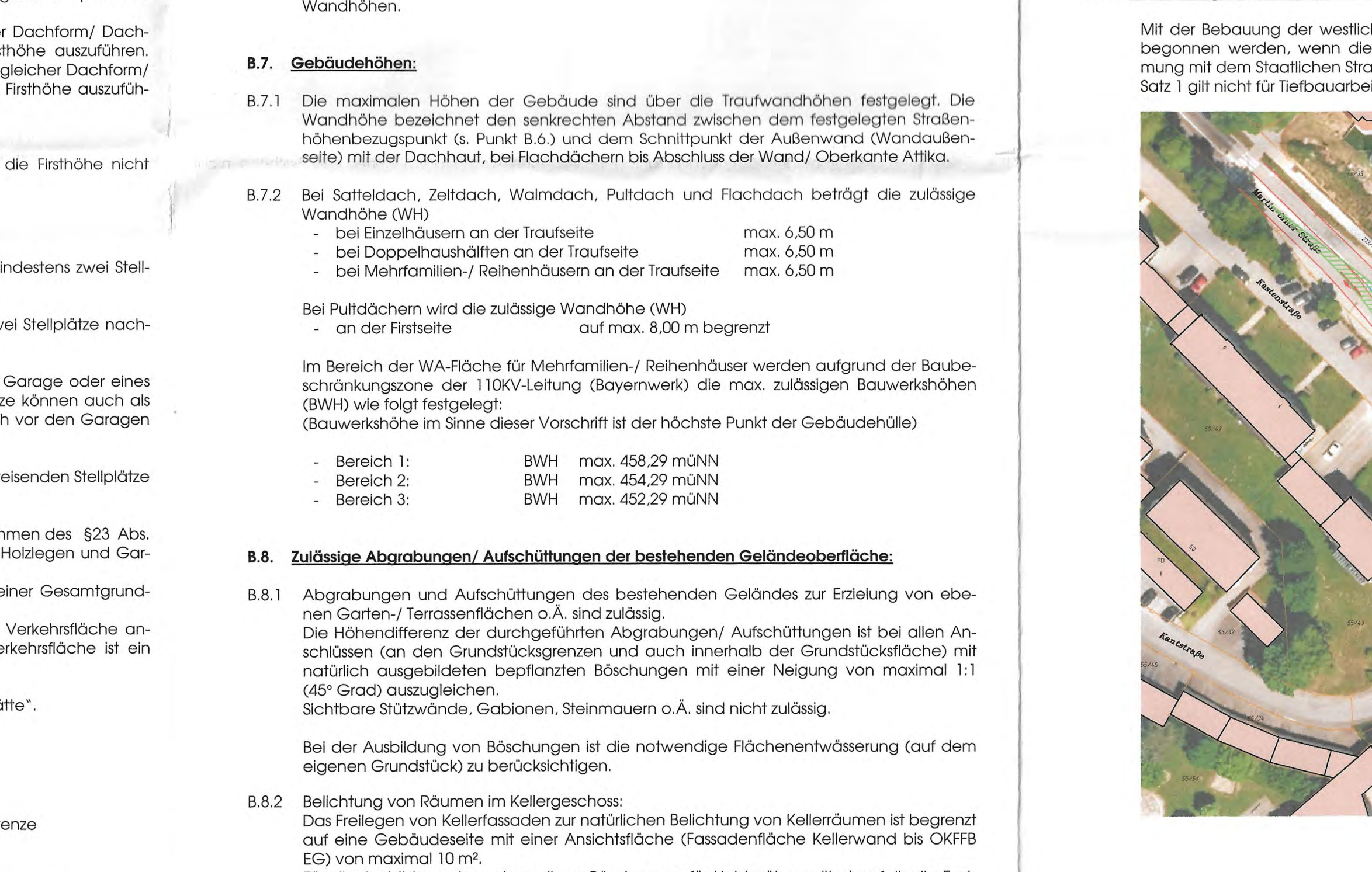
- B.11. Ver- und Entsorgung:**
- B.11.1 Die zur Stromversorgung notwendigen Kabelverleittschranke sind im Privatgrund aufzustellen und so in den Entfernungen zu integrieren, dass sie von außen zugänglich sind. Bei Baumpflanzungen ist zu Kabellasten ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.
- B.11.2 Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist in einem Trennsystem zu sammeln und in die Sickerflächen im Nordosten des Baugebiets einzuleiten.
- B.11.3 Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser muss in Form von Rückfallmulden abgefangen werden.
Die Speicherung und Entnahme der Niederschlagswassers zu Nutzzwecken auf dem Grundstück (z.B. Gartenbewässerung und WC-Spülung) sind zulässig. Grundständig ist die Errichtung einer Eigengewerklage nach den geltenden Vorschriften dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.
Es ist vom Privatigentümer zu prüfen, ob ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren gemäß der Niederschlagswasserfeststellungsverordnung (NWVF) notwendig ist.

- B.12. Festsetzungen zum Schallschutz:**
- Bestimmungen zum Schallschutz fallen auf den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung der Firma ACCON GmbH vom 21. Januar 2022 (ACB-0122-16247/02), die Bestandteil der Begründung ist. In den Festsetzungen zitierte DIN 4109-1 | 2018-01 kann in den Anmerkungen der Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz. Max-Rand-Richt § 5, D-0408 Burgkirchen a.d. Alz zu den allgemeinen Dienstleistungen eingesetzt werden.
- B.12.1 In den im Plan gekennzeichneten Bereichen sind schutzbedürftige Räume durch Grundfestsetzung so anzuordnen, dass sich zu Lüftungszwecken notwendige Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach Nr. 3.16 der DIN 4109-1 | 2018-01 an den lüftungswandigen (externen) Fassaden befinden.
- B.12.2 Die Kombination der Außenbauteile (Wand, Fenster sowie Fensterzusatzbauteile) des zu betrachtenden Raums muss ein bestimmtes resultierendes Schalldämm-Maß R_{res} nach DIN 4109-1 Absatz 7.1 erfüllen. Die Schalldämm-Maß R_{res} sind durch die möglichen Außenbauteile in der Anlage 4 der schalltechnischen Untersuchung (ACB-0122-16247/02) zu ermitteln. Der Nachweis ist im Rahmen der Bauvorlage zu erbringen.
- B.12.3 Von der Festsetzung B.12.1 kann abgesehen werden, wenn in den nach DIN 4109-1 | 2018-01 schutzbedürftigen Räumen eine dezimale, entsprechend den Anforderungen der Festsetzung B.12.2 schalldämmende Belüftungsanlage mit einer ausreichenden Luftwechselrate verbaut wird. Der Nachweis ist im Rahmen der Bauvorlage zu erbringen.
- B.12.4 Die Festsetzungen B.12.1 bis B.12.3 gelten nicht, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen resultieren.

- B.13. Hinweis zu benachbarten landwirtschaftlichen Flächen:**
- Im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung in Höhe des Geltungsbereichs kann es zu Lärm- und Staubemissionen während der Erntezeit auch nachts und in Nordosten sogar sonn- und feiertags) und zu jahreszeitlich bedingten Geruchsbeeinträchtigungen kommen. Diese Einwirkungen sind ordentlich hinzunehmen und zu dulden.

- B.14. Hinweisse zu Bodeneinsparungen:**
- Der Oberbodenabtrag zur Erschließung des Baugeländes wird von einem Grabungstechnik der Bayerischen Landesämter für Denkmalpflege begleitet und damit die Denkmalschutzbestimmung im Vermessungsamt durchzuführen. Dazu ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- B.15. Hinweis zu Altlasten/Altlastenbereichen:**
- Auf den hier überprüften Flächen sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Altlasten vorhanden. Die Untere Denkmalschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mittelungspflicht gem. Art. 1 BayDSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Ausbaur von Baugruben Aufschlüssen im Untergund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenverunreinigung oder auf eine Abfallabgabe deuten. In diesem Fall sind die Erdarbeiten unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.
- B.16. Hinweis zu Luftwärmepumpen:**
- Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sind folgende Mindestabstände zu benachbarten schutzbedürftigen Bebauung erforderlich:
- | Schallleistungspiegel der Wärmepumpe (WA in dB(A)) | Mindestabstand zwischen Wärmepumpe und benachbarter Bebauung (zuzugewandener Schutzwand) (M in m) | | | |
|--|---|---|---|---|
| | Wohn- / Gewerbe- / Dienstleistungsgebäude | Wohn- / Gewerbe- / Dienstleistungsgebäude | Wohn- / Gewerbe- / Dienstleistungsgebäude | Wohn- / Gewerbe- / Dienstleistungsgebäude |
| 45 | 7 | 4 | 2 | 1 |
| 50 | 13 | 7 | 4 | 2 |
| 55 | 23 | 13 | 7 | 4 |
| 60 | 32 | 23 | 13 | 7 |
| 65 | 40 | 32 | 23 | 13 |
| 70 | 50 | 40 | 32 | 23 |
| 75 | 63 | 50 | 40 | 32 |

- B.17. Unklobbeligen von der ST 2107 in die Pflanzung führen:**
- Mit der Bebauung der westlich der 220kV-Freileitung gelegenen Grundstücke darf erst begonnen werden, wenn die Linienabstände gemäß Planzeichnung und die Abstimmung mit dem Stadtlichen Straßenbauamt Trautenau erachtet wurde.
Satz 1 gilt nicht für Straßenecken, wie z.B. Straßenecken.



- C - GRÜNDÖRNERISCHER FESSETZUNGEN**
- C.1. Allgemeine Festsetzungen Grünflächen:**
- C.1.1 **Private Grünflächen:**
Auf privaten Baugrundstücken ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortemittler Laub- oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Statt einem Obstbaum als Hochstamm können auch 2 Obstbäume als Halbstamm gepflanzt werden.
Die Bepflanzung muss in der unmittelbaren auf der Fertigstellung der Gebäude und Erschließungsanlagen folgenden Pflanzperiode (Frühjahr bzw. Herbst) erfolgen. Die Pflanzungen sind durch angemessene Pflege dauerhaft zu sichern.
- C.1.2 **Öffentliche Grünflächen:**
Entlang der Erschließungsflächen sind Bäume als Hochstamm laut Planzeichnung zu pflanzen.
Straßenbäume sind in offene Baumchellen von mindestens 8 m² Oberfläche bzw. in durchgehende Pflanzreihen von mindestens 20 m Breite zu pflanzen. Diese sind gegen Behälter zu sichern.
In offene und eine oberbaute Fläche unterteilt werden (gleiches auch FLL Empfehlungen für Baumpflanzungen). In diesem Fall wird nur eine engere Pflanzgröße um den Ballen in offener Bauweise erstellt (Mindestmaß 1,50 m). Die restliche Fläche wird bis in die Regelhöhe der erweiterten Wurzelzone unter den geeigneten angrenzenden Verkehrsflächen erstellt und mit überbaumtem Baumstumpf verfüllt.
- Die Pflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt.
Bei den festgesetzten Baumpflanzungen ist, unter Berücksichtigung der Anzahl der Bäume, eine veränderte räumliche Anordnung bis zu 5 m zulässig.
Wiesenflächen sollen artreich und mehrjährig angelegt und extensiv gepflegt werden.

- C.2. Anzeile für Gehölzpflanzungen:**
- Alle Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen des Bund Deutscher Baumschulen (BDG) entsprechen. Es sollen ausschließlich bestgeeignete Gehölze verwendet werden.
Entlang der Erschließungsflächen sind Bäume I. Ordnung in einer Art zu pflanzen.
Die Mindestpflanzgröße von Bäumen beträgt im privaten Bereich 16-18 cm, im öffentlichen Raum 18-20 cm Stammumfang.
Für die Pflanzungen in den privaten und öffentlichen Grünflächen werden folgende Bäume und Strucher mit Angabe der Mindestgrößen festgesetzt:

- C.2.1. Bäume:**
- Mindestmaß Baumruben:
Baum I. und II. Ordnung: 2,0 x 2,0 x 0,8 m
Obstbäume: 1,5 x 1,5 x 0,8 m
- Mindestpflanzgröße:
Baum I. und II. Ordnung: H 3xv, mB, BU 16-18 bzw. 18-20
Obstbäume: H 3xv, SU 12-14
- I. Ordnung: Acer platanoides, Cornus argentea, Corylus avellana, Cotoneaster monosperma, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Prunus spinosa, Prunus cerasifera, Ribes alpinum, Prunus sibirica, Rosa canina, Rosa rugosa, Rosa pimpinellifolia, Salix spec., Viburnum lantana, Viburnum opulus
- Spitz-Ahorn, Hänbuche, Stieleiche, Winter-Linde

- C.2.2. Strucher:**
- Mindestpflanzgröße: 3-4 Tr., vSt., 100-150
- Roter Hartriegel, Haselnuss, Weiß-Dorn, Ligustrum vulgare, Heckenkirsche, Schneidorn, Alpen-Johanniskraut, Kiefern-Rose, Mahlerbeere, Brombeere, Traubenkirsche

- C.2.3. Heckenpflanzungen im privaten Bereich:**
- Vorzugsweise wird eine Mischung aus freiwachsenden und heimischen Strüchern empfohlen.
Nur entlang von Grundstücksgränzen direkt angrenzender Baugrundstücke kann eine Formhecke als Sichtschutz mit einer max. Höhe von 2,00 m errichtet werden.
Nachfolgend aufgeführte Arten dürfen verwendet werden:
Acer campestre, Feld-Ahorn, Fagus sylvatica, Hänbuche, Ligustrum vulgare, Prunus spinosa, Rot-Buche, Ligustrum vulgare
- Als Abgrenzung zu landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie zur Erschließungsfläche sind nur Mischhecken aus freiwachsenden heimischen Strüchern (s. Pfl. C.2.3) gestattet.

- C.2.4. Pflanzvorgabe:**
- An der nördlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereichs ist auf einem mindestens 4 m breiten Streifen ein Gehölzstreifen zur Randeingrünung des Baugeländes anzupflanzen. Die Eingrünung ist mit 95 % Strucher und 5 % Bäume als Heiter 150-200 cm auszuführen. Pflanzhöhe 1,80 x 1,50 m.
Zu den landwirtschaftlichen Flächen ist bei 0,5 m Grenzabstand von 4 m einzuhalten.
Strücher müssen mit einem Grenzabstand von 10 m gepflanzt werden und sind innerhalb von 2 m zur Grenze bei Bedarf in der Wurche auf 2 m zu begrenzen.
- An der südlichen Grenze der Bebauung RH in einer Breite von 4 m die Ortsrandeingrünung auf privatem Grund festgesetzt.

- C.2.5. Durchführung und Pflege der Grün- und Pflanzflächen:**
- Je Baum ist eine offene Bodenfläche vorzusehen und mit einer Wiesenart oder Bestraunung flächig und dauerhaft zu begrünen.
Ein fachlich richtiger Pflegeansatz zur Förderung des Baumwachstums ist erlaubt. Ein Kappungsschnitt zur Reduzierung der Baumkronen ist nicht zulässig.
Die etablierten Neupflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Pflanzvorgabe sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume dürfen auch in späteren Jahren nicht entfernt werden.
Das Mägen von den Wiesenflächen ist zu vermeiden.

- C.2.6. Freiflächenanforderungen:**
- Werden 4 oder mehr Wohneinheiten auf einem Grundstück geschaffen, ist dem Bauantrag ein Freiflächenanforderungen anzufügen. Dieser ist von einem qualifizierten Landschaftsarchitekten oder Grünplaner anzufertigen und muss detaillierte Angaben zu Versteigerung, Entwässerung, Befestigung, Einfriedung, Müllanfang und Spielplätze enthalten.

- C.2.7. Naturschutzrechtliche Eingriffsfreiheit:**
- Die naturschutzrechtliche Eingriffsfreiheit ist im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung detailliert beschrieben und festgesetzt.
Als Ausgleichsfläche im Geltungsbereich wird eine Teilfläche der Flurnummer 133, Gemarkung und Gemeinde Burgkirchen a. d. Alz mit insgesamt 2.570 m² festgesetzt. Der externe Ausgleich erfolgt durch Abbuchung von 2.230 m² der Flurstück-Nr. 534/3, Gemarkung Gullham, Gemeinde Burgkirchen des kommunalen Ökotoptes.

- C.2.8. Maßnahmen zum speziellen Artenschutz:**
- Alle festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierungsmaßnahmen auf der Grundlage der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (sP) von naturschutzf. Althölzern, Stand 04.03.2022, sind zwingend einzuhalten.

- C.2.9. Hinweise zu Bodenversauerungen:**
- Die Bodenversauerung ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mittelungspflicht gem. Art. 1 BayDSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Ausbaur von Baugruben Aufschlüssen im Untergund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenverunreinigung oder auf eine Abfallabgabe deuten. In diesem Fall sind die Erdarbeiten unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

- C.2.10. Hinweise zu Altlasten/Altlastenbereichen:**
- Auf den hier überprüften Flächen sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Altlasten vorhanden. Die Untere Denkmalschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mittelungspflicht gem. Art. 1 BayDSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Ausbaur von Baugruben Aufschlüssen im Untergund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenverunreinigung oder auf eine Abfallabgabe deuten. In diesem Fall sind die Erdarbeiten unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

- C.2.11. Hinweise zu Luftwärmepumpen:**
- Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sind folgende Mindestabstände zu benachbarten schutzbedürftigen Bebauung erforderlich:
- | Schallleistungspiegel der Wärmepumpe (WA in dB(A)) | Mindestabstand zwischen Wärmepumpe und benachbarter Bebauung (zuzugewandener Schutzwand) (M in m) | | | |
|--|---|---|---|---|
| | Wohn- / Gewerbe- / Dienstleistungsgebäude | Wohn- / Gewerbe- / Dienstleistungsgebäude | Wohn- / Gewerbe- / Dienstleistungsgebäude | Wohn- / Gewerbe- / Dienstleistungsgebäude |
| 45 | 7 | 4 | 2 | 1 |
| 50 | 13 | 7 | 4 | 2 |
| 55 | 23 | 13 | 7 | 4 |
| 60 | 32 | 23 | 13 | 7 |
| 65 | 40 | 32 | 23 | 13 |
| 70 | 50 | 40 | 32 | 23 |
| 75 | 63 | 50 | 40 | 32 |

- C.2.12. Hinweise zu Bodeneinsparungen:**
- Der Oberbodenabtrag zur Erschließung des Baugeländes wird von einem Grabungstechnik der Bayerischen Landesämter für Denkmalpflege begleitet und damit die Denkmalschutzbestimmung im Vermessungsamt durchzuführen. Dazu ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- C.2.13. Hinweis zu Altlasten/Altlastenbereichen:**
- Auf den hier überprüften Flächen sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Altlasten vorhanden. Die Untere Denkmalschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mittelungspflicht gem. Art. 1 BayDSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Ausbaur von Baugruben Aufschlüssen im Untergund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenverunreinigung oder auf eine Abfallabgabe deuten. In diesem Fall sind die Erdarbeiten unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

- C.2.14. Hinweise zu Luftwärmepumpen:**
- Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sind folgende Mindestabstände zu benachbarten schutzbedürftigen Bebauung erforderlich:
- | Schallleistungspiegel der Wärmepumpe (WA in dB(A)) | Mindestabstand zwischen Wärmepumpe und benachbarter Bebauung (zuzugewandener Schutzwand) (M in m) | | | |
|--|---|---|---|---|
| | Wohn- / Gewerbe- / Dienstleistungsgebäude | Wohn- / Gewerbe- / Dienstleistungsgebäude | Wohn- / Gewerbe- / Dienstleistungsgebäude | Wohn- / Gewerbe- / Dienstleistungsgebäude |
| 45 | 7 | 4 | 2 | 1 |
| 50 | 13 | 7 | 4 | 2 |
| 55 | 23 | 13 | 7 | 4 |
| 60 | 32 | 23 | 13 | 7 |
| 65 | 40 | 32 | 23 | 13 |
| 70 | 50 | 40 | 32 | 23 |
| 75 | 63 | 50 | 40 | 32 |

- C.2.15. Hinweise zu Bodeneinsparungen:**
- Der Oberbodenabtrag zur Erschließung des Baugeländes wird von einem Grabungstechnik der Bayerischen Landesämter für Denkmalpflege begleitet und damit die Denkmalschutzbestimmung im Vermessungsamt durchzuführen. Dazu ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- C.2.16. Hinweis zu Altlasten/Altlastenbereichen:**
- Auf den hier überprüften Flächen sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Altlasten vorhanden. Die Untere Denkmalschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mittelungspflicht gem. Art. 1 BayDSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Ausbaur von Baugruben Aufschlüssen