

GEMEINDE NEUFAHRN  
B. FREISING

BEBAUUNGSPLAN NR. 123  
mit integrierter Grünordnung

„Wohngebäude und Erschließungsstraße Am Bahndamm“

SATZUNG

Architekten +  
Stadtplaner

Büro 4  
Wagner + Partner Architekten  
Barthl-Mayer-Weg 8  
85386 Dietersheim  
Tel.: (0 89) 320 27 32  
Fax: (0 89) 320 79 60

Endgültige Fassung

Stand 30.01.2017

**Gemeinde Neufahrn bei Freising  
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 123 „Wohngebäude und  
Erschließungsstraße Am Bahndamm“**

**B Festsetzungen durch Text**

**1. Art der baulichen Nutzung**

Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO.  
Nicht zugelassen sind Einrichtungen gem. § 4 Abs. (2) Nr. 2.  
Ausnahmen gem. § 4 Abs. (3) sind nicht zugelassen.

Im WA 1 und WA 2 ist ausschließlich Geschosswohnungsbau zulässig. Im WA 3 ist im verdichteten Einfamilienhausbau ein 3-Spänner mit 3 WE zulässig.

Im Lärm abschirmenden Gebäuderiegel Am Bahndamm ist das Erdgeschoss ausschließlich für den ruhenden Verkehr (PKW) sowie für Flächen der Müllentsorgung zugelassen. Im Obergeschoss des Nebengebäudes auf Fl. Nr. 447 und Fl. Nr. 448 sind ausschließlich untergeordnete Nutzungen wie Lagerräume, Kellerersatzräume, Wasch- und Trockenräume sowie Technikräume, jedoch keine Aufenthaltsräume, zulässig. Für den gemeindlichen Teil der Bebauung wurde der Stellplatzschlüssel reduziert und für die Einfachstwohnungen auf 0,25 STP / WE und für den Sozialen Wohnungsbau auf 1 STP / WE festgesetzt.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

Im allgemeinen Wohngebiet WA beträgt die zulässige Grundflächenzahl nach § 17 BauNVO GRZ 0,4. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen um 50 % gem. § 19 Abs. (4) Bau NVO ist zulässig.

Im WA 1 gelten die ausgewiesenen Geschossflächen (GF) für 3 Vollgeschosse. Im WA 2 + WA 3 gelten die ausgewiesenen Geschossflächen (GF) für 2 Vollgeschosse.

Die festgesetzten Baugrenzen und Grundflächen dürfen durch untergeordnete bauliche Anlagen wie Balkone, Terrassen usw. um 15 % überschritten werden.

**3. Bauweise, Wandhöhen, Dächer, Abstandsflächen**

Im WA 1 sind 3 Geschosse festgesetzt. Die Wandhöhen betragen max. 9,0 m gemessen ab der Oberkante des geplanten Geländes, diese liegt bei 461,21 üNN und entspricht auch OK FFB +/-0,000.

Im WA 2 sind 2 Geschosse festgesetzt. Die Wandhöhen betragen max. 6,1 m, gemessen ab der Oberkante des geplanten Geländes, diese liegt bei 461,21 üNN und entspricht auch OK FFB +/-0,000.

Die Nebengebäude im Bereich Fl. Nr. 447 und Fl. Nr. 448 haben eine max. Wandhöhe von 5,20 m, im Bereich von Fl. Nr. 449 eine Wandhöhe von 2,5 m, gemessen ab der Oberkante der geplanten Erschließungsstraße und festgelegt in den Regelschnitten des Bebauungsplans.

### Dächer

Die Dächer sind als Flachdächer auszubilden und extensiv mit einer Substrathöhe von min. 10 cm zu begrünen.

Alternativ sind flachgeneigte hinterlüftete Kaltdächer mit einer Neigung von max. 3 ° innerhalb einer umlaufenden Attika zulässig.

Dachaufbauten sind für technische Anlagen zulässig. Sie sind in Gebäudemitte in Längsrichtung anzuordnen mit einer max. Breite von 4,0 m, einer max. Länge von 6,0 m und einer max. Höhe von 2,50 m.

Solar- und Fotovoltaik auf Wohn- und Nebengebäuden sind ausschließlich in den Dachflächen aufzustellen mit einem umlaufenden Abstand von 2,0 m von den Dachrändern.

### Abstandsflächen

Es gilt Art. 6 BayBO mit folgenden Abweichungen:

- Im WA 1 wird die spitzwinkelige Überlagerung der Abstandsflächen mit den Nebengebäuden zugelassen.
- Die Abstände der Baukörper untereinander in Ost-West-Richtung mit ca. 15 m werden zugelassen.
- Die Abstandsflächen der Nebengebäude zur Straße Am Bahndamm dürfen die Straßenmitte überschreiten.

## 4. Baugestaltung

### Höhenlage der Gebäude

Die Höhenlagen der einzelnen Gebäude im Bezug zur Straßenbegrenzungslinie an den Nebengebäuden sind in den Regelschnitten des Bebauungsplans festgelegt.

Das Bestandsgelände weist keine einheitlichen Höhen auf. Die Höhenlage der Gebäude wurde an den Höhenverlauf der nördlichen Grundstücksgrenze und das geplante Straßenniveau angepasst.

Abgrabungen und Abböschungen sind unzulässig.

### Materialien

Als Material an Außenwänden von Haupt- und Nebengebäuden kann zugelassen werden:

- Verputztes Mauerwerk in glatter Struktur
- Gestrichene/naturbelassene Holzverschalungen senkrecht
- Unterhaltsfreie Metallverkleidungen

### Einfriedungen

Es gilt die jeweils gültige Einfriedungssatzung der Gemeinde Neufahrn.

Eine Lärmschutzwand an der Westgrenze zum Gewerbebetrieb zwischen Bestandsgebäude und Carport ist mit einer Höhe von 2,0 m zulässig.

## 5. Nebenanlagen

Nach A1 Planzeichen Festsetzungen Punkt 4.2 sind Nebenanlagen für Müll und Fahrräder ausgewiesen. Bei den ausgewiesenen Nebenanlagen im Freien für Fahrräder handelt es sich um überdachte Fahrradstellplätze gemäß § 5 der Fahrradabstellsatzung der Gemeinde Neufahrn.

## 6. Immissionsschutz

### Lärmschutz aktiv

Es sind die in der *Planzeichnung* dargestellten Lärmschutzeinrichtungen (Carports und Lärmschutzwand) zu errichten. Die Lärmschutzeinrichtungen müssen in Anlehnung an die ZTV-Lsw 06 "Zusätzliche technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen" vom Bundesministerium für Verkehr wie folgt ausgeführt werden:

- Lärmschutzeinrichtungen und ihre Anschlüsse an andere Bauwerke oder Bauteile müssen den durch die Wand gehenden, A-bewerteten Schall um wenigstens 25 dB vermindern.
- Das Flächengewicht einer Wand an der dünnsten Stelle muss mindestens 40 kg/m<sup>2</sup> betragen. Ist dies nicht der Fall ist die geforderte Dämmung aufgrund von Prüfungen nachzuweisen.
- Die Lärmschutzeinrichtungen müssen schalldicht an den Boden und die angrenzenden Bauteile angeschlossen werden und fugendicht verarbeitet werden.
- Die Lärmschutzeinrichtungen müssen hochabsorbierend ausgeführt werden.
- Türen, die sich in der Lärmschutzeinrichtung befinden müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß von mindestens 25 dB aufweisen und schalldicht eingebaut werden.
- Die Durchgangsseiten und Deckenuntersichten der Durchgänge im Carport sind hochabsorbierend im Sinne der ZTV-Lsw 06 auszuführen.

### Baulicher Mindest-Schallschutz hinsichtlich des Fluglärms

Innerhalb der Fluglärmzone Ca müssen die Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, ein resultierendes bewertetes Gesamtschalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  von mindestens 35 dB aufweisen.

Das resultierende bewertete Gesamtschalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  ist nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise", Ausgabe November 1989 zu ermitteln.

Die Definition der Schallschutzklassen richtet sich nach der VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen", Ausgabe August 1987.

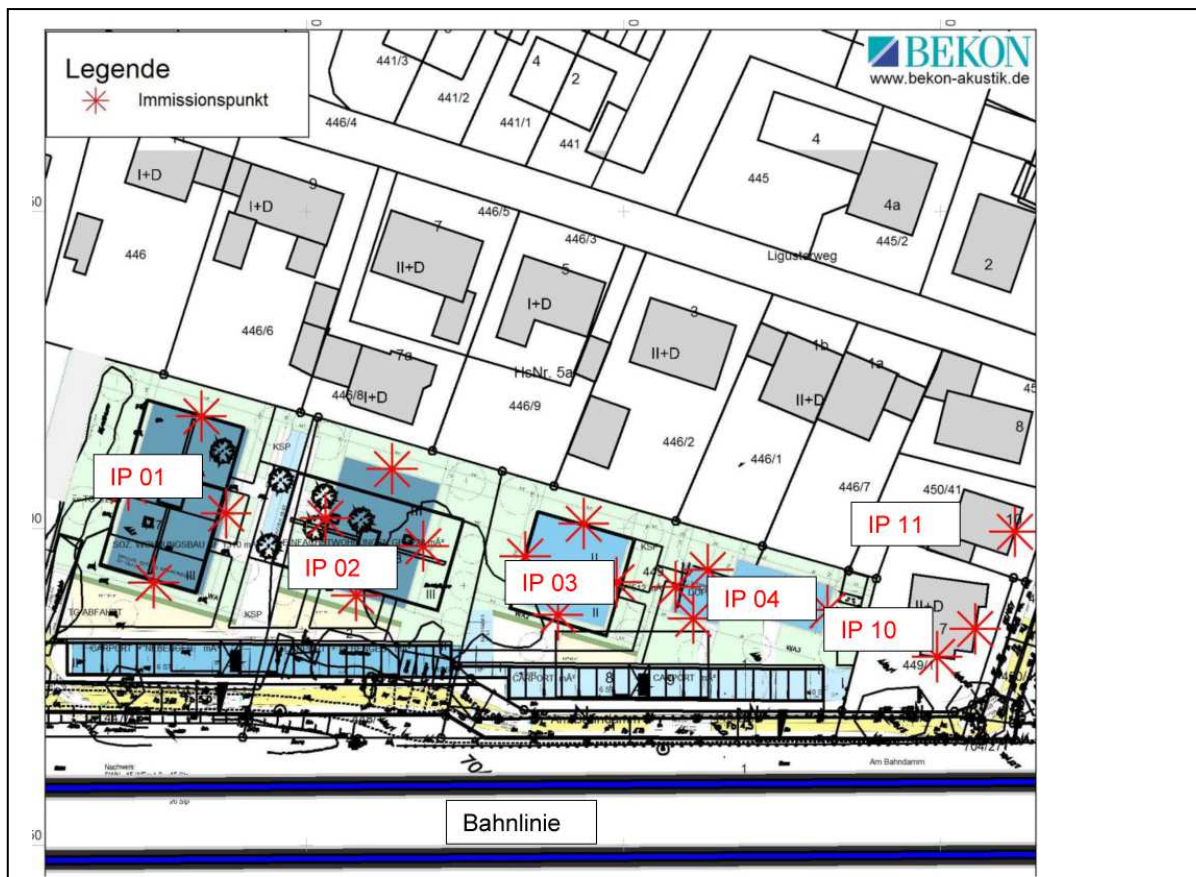
Aufenthaltsräume sind nach der zweiten Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 2. FlugLSV):

- i. in Wohnungen: Wohnräume einschließlich Wohndielen, Wohnküchen und Arbeitsräume sowie Räume, die in nicht nur unwesentlichem Umfang zum Schlafen genutzt werden (Schlafräume), das heißt Schlafzimmer sowie Kinder- und Jugendzimmer;
- ii. in Erholungsheimen, Altenheimen, Krankenhäusern und ähnlichen in gleichem Maße schutzbedürftigen Einrichtungen: Wohn- und Schlafräume einschließlich Übernachtungs- und Bettenräume, Gemeinschaftsräume sowie Untersuchungs-, Behandlungs- und Operationsräume;
- iii. in Kindergärten, Schulen und ähnlichen in gleichem Maße schutzbedürftigen Einrichtungen: Gemeinschaftsräume, Unterrichts- und Vortragsräume, Leseräume in Bibliotheken sowie wissenschaftliche Arbeitsräume

### Baulicher Mindest-Schallschutz hinsichtlich des Bahnlärms

Bei Änderungen und Neuschaffung von schützenswerten Nutzungen im Sinne der DIN 4109, "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", vom November 1989 (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) sind die, sich aus den Lärmpegelbereichen ergebenden, baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten.

Lage der berücksichtigten Immissionspunkte:



Folgende Lärmpegelbereiche sind festgesetzt:

Immissionspunkt			Maßg. Pegel	Lärmpegelbereich	SDM Fassade Wohnen
Bezeichnung	Etage	Orientierung			
IP 01-N	EG	N	61	III	35
	1.OG		63	III	35
	2.OG		59	II	30
IP 01-O	EG	O	67	IV	40
	1.OG		67	IV	40
	2.OG		69	IV	40
IP 01-S	EG	S	70	IV	40
	1.OG		73	V	45
	2.OG		76	VI	50
IP 01-W	EG	W	70	IV	40
	1.OG		72	V	45
	2.OG		73	V	45
IP 02-N	EG	N	60	II	30
	1.OG		62	III	35
	2.OG		60	II	30
IP 02-O	EG	O	62	III	35
	1.OG		67	IV	40
	2.OG		70	IV	40
IP 02-S	EG	S	63	III	35
	1.OG		70	IV	40
	2.OG		76	VI	50
IP 02-W	EG	W	63	III	35
	1.OG		67	IV	40
	2.OG		68	IV	40
IP 03-N	EG	N	61	III	35
	1.OG		64	III	35
IP 03-O	EG	O	65	III	35
	1.OG		68	IV	40
IP 03-S	EG	S	65	III	35
	1.OG		70	IV	40
IP 03-W	EG	W	65	III	35
	1.OG		67	IV	40
IP 04-N	EG	N	62	III	35
	1.OG		64	III	35
IP 04-O	EG	O	71	V	45
	1.OG		76	VI	50
IP 04-S	EG	S	72	V	45
	1.OG		71	V	45
IP 04-W	EG	W	63	III	35
	1.OG		68	IV	40

Für Schlaf- und Kinderzimmer ist eine aktive Belüftung erforderlich.

Erforderliche aktive Belüftungen können entfallen, wenn die Räume mit Wintergärten, Loggias oder anderen Pufferräumen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Verbesserung mindestens 25 dB(A)).

Wenn durch eine vorgelagerte Balkonverglasung der Beurteilungspegel vor den Fassaden gemindert wird, kann der maßgebliche Außenlärmpegel um den Minderungswert abgesenkt werden. Wenn der Beurteilungspegel vor den Fenstern, die für die Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmer erforderlich sind, auf einen Beurteilungspegel von maximal 45 dB(A) nachts abgesenkt wird, ist eine aktive Belüftung nicht erforderlich.

Hinweis: Die hier festgesetzten Lärmpegelbereiche sind Mindestanforderungen entsprechend der im Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens aktuellen Gegebenheiten. Aufgrund Änderungen von Berechnungsmethoden oder anderen Lärmbelastungen können sich höhere Lärmpegelbereiche ergeben. Dies ist jeweils im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu prüfen

### **Erschütterungsschutz**

Innerhalb des Plangebietes ist die Einhaltung der in der DIN 4150 "Erschütterung im Bauwesen" Teil 2 "Einwirkung auf Menschen im Gebäude" vorgegebenen Anhaltswerte nachzuweisen. Dies dient zum Schutz vor den Erschütterungsemissionen der Bahnlinie.

### **Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften**

Alle Normen und Richtlinien können bei der Gemeinde Neufahrn b. Freising zu den üblichen Bürozeiten zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.

Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

Die genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Schaezlerstraße 9, 86150 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

## 7. Grünordnung

### 7.1 Grünordnung allgemein

- 7.1.1 Die durch Planzeichen festgesetzten Neupflanzungen sind gemäß DIN 18916 "Pflanzen und Pflanzarbeiten" zu pflanzen, zu pflegen und vor Beschädigungen zu schützen. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.
- 7.1.2 Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- 7.1.3 Für nichtbebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.
- 7.1.4 Die vorgesehene Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen ist vom Bauherrn in einem gesonderten Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der im bauaufsichtlichen Verfahren einzureichen ist.
- 7.1.5 Eine veränderte räumliche Anordnung der in den Planzeichen festgesetzten zu pflanzenden Bäumen ist nur aus nachvollziehbaren gestalterischen oder funktionalen Gründen zulässig. Die Anzahl der festgesetzten Bäume ist bindend.
- 7.1.6 Zum Schutz der unterirdischen Versorgungsleitungen vor Einwirkungen durch Baumwurzeln der zu pflanzenden Bäume sind bei Bedarf geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

### 7.2 Grünordnung auf Baugrundstücken

- 7.2.1 Pro 200 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstücksflächen der Baugebiete ist mindestens ein großer oder mittelgroßer, standortgerechter Baum zu pflanzen, wobei im Plan festgesetzte Baumstandorte angerechnet werden.
- 7.2.2 Wohnungsgärten sind zulässig. Die maximale Tiefe wird auf drei Meter festgesetzt.
- 7.2.3 Feuerwehruzufahrten auf privaten Grundstücksflächen sind mit wasserdurchlässigem Aufbau (z.B. Schotterrassen, Pflaster mit Rasenfuge, Schotter, Splitt, Kies) herzustellen.
- 7.2.4 Für Gestaltung der notwendigen Kinderspielplätze gilt die Kinderspielplatzsatzung der Gemeinde Neufahrn b. Freising. Zu berücksichtigen sind die Altersgruppen bis zu sechs Jahren (Kleinkinder) und Kinder von sechs bis zwölf Jahren.
- 7.2.5 Festgesetzte Baumarten:  
 Bäume I. Ordnung  
 Acer platanoides – Spitz-Ahorn in Sorten  
 Tilia cordata – Winter-Linde in Sorten  
 Pflanzqualifikation: 3x verpflanzt, mit Db, StU 18-20 cm.  
  
 Bäume II. Ordnung  
 Acer campestre – Feld-Ahorn in Sorten  
 Carpinus betulus – Hainbuche  
 Prunus avium – Vogel-Kirsche  
 Sorbus – Eberesche, Mehlbeere in Arten und Sorten  
 Obstbäume in Arten und Sorten  
 Pflanzqualifikation: 3x verpflanzt, mit Db, StU 16-18 cm.
- 7.2.6 Festgesetzte Hecken:  
 Carpinus betulus – Hainbuche



Cornus mas – Kornelkirsche

Pflanzqualifikation: Heckenpflanzen, 2x verpflanzt, mit Ballen, 125-150 cm.

#### 7.2.7 Festgesetzte Sträucher

Spiraea arguta

Pflanzqualifikation: 3x verpflanzt, mit Ballen, mb 80-100 cm.

Hydrangea arborescens

Pflanzqualifikation: 60-100 cm.

Kerria japonica

Pflanzqualifikation: 60-100 cm.

Deutzia hybrida

Pflanzqualifikation: 60-100 cm.

Amelanchier ovalis

Pflanzqualifikation: 60-100 cm.

### 8. Artenschutz

Hierzu wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 01.08.2016 durch die Landschaftsarchitekten Fisel + König vorgelegt und der Begründung beigelegt.

Folgende Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind zu veranlassen

(continuous ecological functionality-measures: Mit diesen konfliktmindernden und funktionserhaltenden Maßnahmen, welche die kontinuierliche Funktionsfähigkeit einer Fortpflanzungs- oder Ruhestätte gewährleisten, wird dazu beigetragen, dass die Verbotstatbestände der Artikel 12 und 13 FFH-RL bzw. § 44 BNatSchG nicht eintreten und entsprechend keine Befreiung nach Artikel 16 FFH-RL bzw. § 45 BNatSchG erforderlich ist)

Nr.	Maßnahme	zielt ab auf	Information zur Maßnahme	Produktbeispiele
VM-1	Durchführung einer ökologischen Baubegleitung	die Einhaltung der Maßnahmen VM-2, CEF-1 (FM) bis CEF-4 (V)	von qualifiziertem Personal durchzuführen	-
VM-2	Gebäudeabriss im Oktober und Rüdungsarbeiten von Oktober bis Februar. Wenn durch einen vorherigen Kontrolldurchgang festgestellt worden ist, dass keine Fledermäuse vorkommen, kann der Abriss von Gebäuden außerhalb dieses Zeitraums stattfinden.	die Vermeidung von Störung, Tötung und Verletzung von gebäude- und baumwohnenden Fledermaus- und Vogelarten	-	-
CEF-1 (FM)	Aufhängen von insgesamt vier Fledermauskästen an den neuen Gebäuden	den Erhalt der Fortpflanzungs- und Ruhestätten für gebäudenutzende Fledermausarten	Über 3 m vom Boden entfernt und nicht Regenseite des Gebäudes	(1) oder (2)
CEF-2 (FM)	Aufhängen von insgesamt zwei Fledermauskästen an benachbarten Gehölzen	den Erhalt der Fortpflanzungs- und Ruhestätten für baumnutzende Fledermausarten	Über 3 m vom Boden entfernt und nicht Regenseite des Gebäudes	(3)
CEF-3 (V)	Aufhängen von vier Nistkästen für baumbrütende Vogelarten	den Erhalt der Fortpflanzungs- und Ruhestätten für baumbrütende Vogelarten	In benachbarten Gehölzbeständen	(4) oder (5)
CEF-4 (V)	Aufhängen von vier Nistkästen für gebäudebrütende Vogelarten (zwei davon für die Mehlschwalbe und einen für den Mauersegler, Haussperling)	den Erhalt der Fortpflanzungs- und Ruhestätten für gebäudebrütende Vogelarten	Regenseite in oder an den Gebäuden anzubringen.	(6), (7) und (8)

(1) <http://www.ehlert-partner.de/Flederkist.html#Fledermauskasten>

(2) [http://www.schweglershop.de/shop/product\\_info.php?cPath=34\\_38&products\\_id=220](http://www.schweglershop.de/shop/product_info.php?cPath=34_38&products_id=220)

(3) <http://www.ehlert-partner.de/Flederkist.html#Fledermauskasten>

(4) [http://www.schweglershop.de/shop/product\\_info.php?cPath=21\\_59\\_61&products\\_id=60](http://www.schweglershop.de/shop/product_info.php?cPath=21_59_61&products_id=60)

(5) [http://www.schweglershop.de/shop/product\\_info.php?cPath=21\\_59\\_61&products\\_id=60](http://www.schweglershop.de/shop/product_info.php?cPath=21_59_61&products_id=60)

(6) [http://www.schweglershop.de/shop/index.php?cPath=21\\_59\\_66](http://www.schweglershop.de/shop/index.php?cPath=21_59_66)

(7) [http://www.ehlert-partner.de/Nistkast\\_einbau.html](http://www.ehlert-partner.de/Nistkast_einbau.html)

(8) [http://www.ehlert-partner.de/Nistkast\\_einbau.html](http://www.ehlert-partner.de/Nistkast_einbau.html)

## D Hinweise durch Text

1. In der westlichen Nachbarschaft in einer Entfernung von ca. 80m befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Viehhaltung. Mit betriebsbedingten Immissionen ist zu rechnen. Diese können auch an Wochenenden, Sonn- und Feiertagen auftreten und sind im ortsüblichen Umfang hinzunehmen.

### 2. Versickerung von Oberflächenwasser

Bei der Erstellung der Stellplätze und Gehwege sollte der Versickerungsfähigkeit des anfallenden Oberflächenwassers ein hohes Maß an Bedeutung zugemessen werden. Entsprechend sollten nur dauerhaft versickerungsfähige Beläge verwendet.

### 3. Vogelschlag

Spiegelnde Fassaden und Fenster, sowie großflächige Glasflächen, z.B. Abschirmungswände, Lärmschutzwände oder gläserne Durchgänge, verursachen Vogelschlag. Zur Vermeidung kann strukturiertes, mattiertes oder bedrucktes Glas verwendet werden. Maßnahmen gegen Vogelschlag sollten schon in der Planungsphase und in der Ausschreibung berücksichtigt werden. Bei der Gestaltung des Außenraums ist zu beachten, dass Vögel die Spiegelung von Bäumen, Hecken und Himmel als solche wahrnehmen können. Fassadenbegrünung eignet sich aus naturschutzfachlicher Sicht zur Gestaltung der Architektur und des Freiraumes, da keine Spiegelungen entstehen.

Die Anbringung von Greifvogelsilhouetten ist nicht geeignet, Vogelschlag zu verhindern. Nur vollflächig markierte Scheiben sind als Hindernis für Vögel erkennbar. Schon 2mm breite Streifen in 30mm Abstand oder kontrastreiche Punkt- und Gittermuster können wirkungsvoll Vogelprall verhindern.

Um den Eindruck einer Durchflugmöglichkeit zu vermeiden, dürfen die freien Stellen in einem Muster nicht größer als 10 bis 15cm sein.

Außenjalousien sowie Metall- oder Holzlamellen mit maximal 10 bis 15cm Zwischenraum sind ebenfalls ein guter Vogelschutz. Schwarz- orange Markierungen vereinen die Vorteile von sehr unterschiedlichen Reflexions- und Kontrasteigenschaften (verschiedene tageszeitliche Lichtbedingungen und jahreszeitlich verschieden reflektierende Vegetation). Im Zusammenhang mit Vogelschlag wurde die Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" publiziert. Diese ist im Internet als pdf-Datei abrufbar:

[www.vogelglas.info/public/voegel\\_glas\\_licht\\_2012.pdf](http://www.vogelglas.info/public/voegel_glas_licht_2012.pdf)

### 4. Fremdlicht

Es sollte geprüft werden, ob Beleuchtungsanlagen reduziert oder vermieden werden können. Ziel: Minimierung der Fernwirkung der Beleuchtungsanlagen und damit Minimierung der potentiellen Beeinträchtigung nachtaktiver Arten durch Lichtemissionen während der Nachtstunden.

Folgende lichttechnische Prüfkriterien sollten beachtet werden:

- Minimierung der eingesetzten Lichtmenge so weit wie möglich, sowohl von der Anzahl der Lampen als auch von der Leistung (Wattzahl) der einzelnen Lampen.
- Die Leuchtgehäuse sollten das Licht nur in die tatsächlich gewünschte Richtung abstrahlen. Zur Minimierung der lateralen Reichweite sollten Leuchten möglichst niedrig installiert werden.
- Auf die flächenhafte Ausleuchtung heller Fassaden sollte ganz verzichtet werden. Lichtdurchstrahlte Glasbauten sollten mit Abdunklungseinrichtungen (UV-filterndes Glas) versehen werden.
- Insektenfreundliche Außenbeleuchtung mit UV-armen Lichtspektren (Natriumdampflampen) oder LED-Lampen sollten in der Regel gegenüber allen anderen Lampentypen bevorzugt verwendet werden.
- Außenleuchten müssen insektendicht schließen (ohne Kühlschlitze o.ä.)
- Der Betrieb von Beleuchtungsanlagen sollte nur zu den unbedingt erforderlichen Zeiten erfolgen, sowohl durch jahreszeitliche als auch tageszeitliche (nächtliche) Schalttechnik. Außerdem sollte darauf geachtet werden, dass nächtliche Beleuchtungsintervalle eingerichtet werden.

## 5. Einfriedungen

Einfriedungen sollten sockellos und mit mindestens 10cm Bodenabstand errichtet werden, um Kleintieren Wanderungsmöglichkeiten zu erhalten.

## 6. Altlastenverdachtsfläche

Auf den zusammenhängenden Grundstücken mit den Flurnummern 447 und 448 wurden im Rahmen von Altlasterkundungen insgesamt 25 Schürfgruben angelegt. Dabei wurde festgestellt, dass die gesamte Fläche inhomogenes Verfüllmaterial aufweist, bestehend aus sandigen Kiesen mit Beimengungen von Kohle, Asche, Schrott-, Plastik- und Glasteilen. Die Untersuchungen ergaben zahlreiche Überschreitungen des Hilfwertes HW 1 gemäß LfU-Merkblatt 3.8/1, wodurch weitere Maßnahmen erforderlich werden.

Aus Sicht des WWA München sind die Erdaushubmaßnahmen durch ein fachkundiges Ing. Büro zu überwachen. Das Aushubmaterial ist organoleptisch in Chargen möglichst ähnlicher Zusammensetzung einzuteilen, repräsentativ zu beproben und ordnungsgemäß zu verwerten, bzw. zu entsorgen.

Durch Beweissicherungsproben ist zu dokumentieren, dass die Baugrubensohle keine bedenklichen Schadstoffgehalte mehr aufweist. Ferner ist zu untersuchen, ob das verdächtige Auffüllmaterial durch die Bebauung auch horizontal vollständig entfernt werden konnte oder ob in Randbereichen zu den Nachbargrundstücken hin mit weiteren verdächtigen Auffüllmaterialien zu rechnen ist.

## **7. Niederschlagswasserentsorgung**

Das Niederschlagswasser soll über eine Mulden- / Rigolenanlage versickert werden. Grundsätzlich bedarf des zielgerichtete Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser von bebauten oder befestigten Flächen in das Grundwasser einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch das Landratsamt Freising. Es sind dann die Vorgaben der einschlägigen Rechtsnormen und technischen Regelwerke (v.a. DWA M153, A 138 sowie NWFreiV, TRENGW und TREN OG) zu beachten.

In Hinblick auf die Altlastverdachtsfläche wird ein wasserrechtliches Verfahren für das Einleiten von Niederschlagswasser als zwingend erforderlich erachtet. Eine frühzeitige fachliche Abstimmung mit dem WWA München wird empfohlen.

## **8. Denkmalpflegerische Belange**

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

### **Art. 8 Abs. 1 DSchG:**

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

### **Art. 8 Abs. 2 DSchG:**

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.