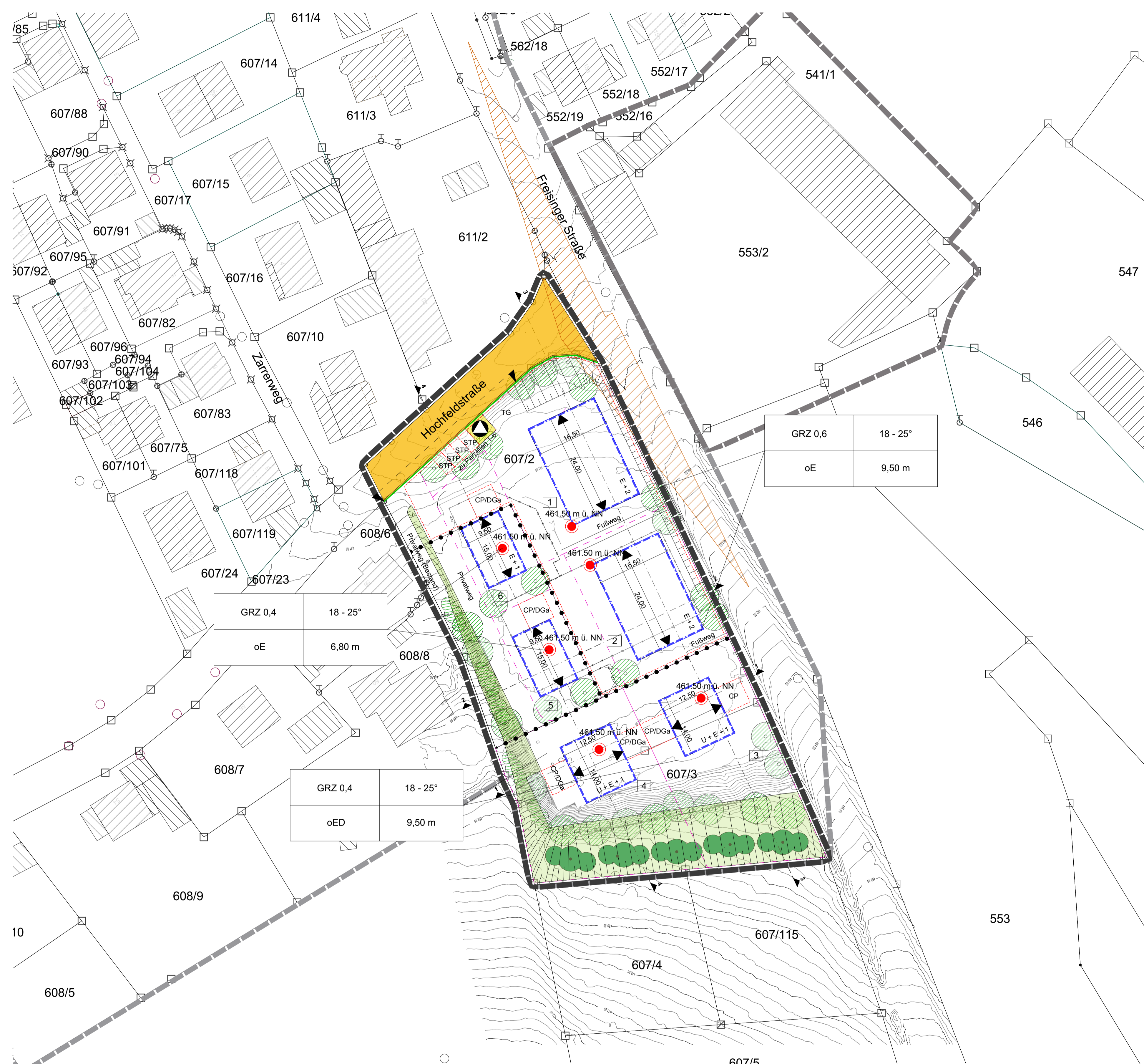


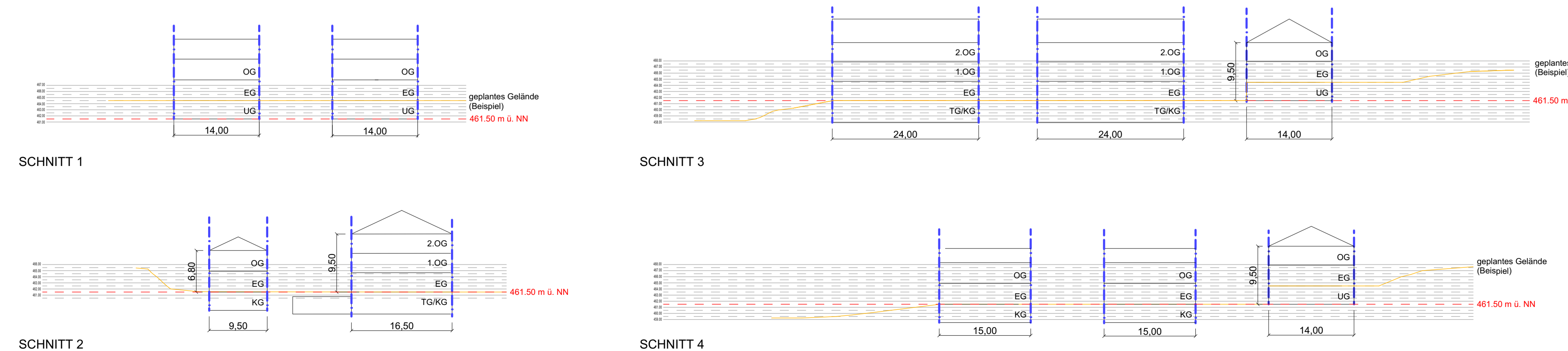
BEBAUUNGSPLAN NR. 134 "ZWISCHEN HOCHFELDSTRASSE UND FREISINGER STRASSE"

FLURNUMMERN:
607/2, 607/3, GEMARKUNG AU i.d. HALLERTAU
TEILFLÄCHE DER FLURNUMMER 607/23, GEMARKUNG AU i.d. HALLERTAU

PLANZEICHNUNG



SCHEMASCHNITTE



Quellenvermerk: „Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung“

LANDKREIS FREISING MARKT AU i. d. HALLERTAU

BEBAUUNGSPLAN "ZWISCHEN HOCHFELDSTRASSE UND FREISINGER STRASSE"

DER MARKT AU i.d. HALLERTAU ERLÄSST GEMÄSS

- § 2 Abs. 1 sowie der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) neu gefasst in der der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189);
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVL I S. 796, BayRS 2020-1-1), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVL I S. 573);
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVL I S. 588), zuletzt geändert durch §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVL I S. 254);
- Verordnung über die Baulichen Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNV) neu gefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 178);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, diesen Bebauungsplans

SATZUNG

DIESER BEBAUUNGSPLAN ERSETZT ALLE INNERHALB SEINES RÄUMLICHEN REICHES FRÜHER FESTGESETZTEN BEBAUUNGS- UND BAULINIENPLÄNE

1. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

- 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 - 1.1.1 ALLGEMINES WOHNGEBIET
- WA ALLGEMINES WOHNGEBIET GEMÄSS § 4 BauNV ZULÄSSIG SIND IN EINEM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET ZULÄSSIGEN NUTZUNGEN NACH § 4 ABS. 2 BAUVVO. WOHNGEBÄUDE, DIE DER VERSORGUNG DES GEBIETS DIENENDE LÄDEN, SCHRANK- UND SPEISEWIRTSCHAFTEN DIENEN, SIND AUSGESCHLOSSEN. AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIGE NUTZUNGEN NACH § 4 ABS. 3 BAUVVO SIND AUSGESCHLOSSEN.
- 1.2 BAUWEISE: OFFEN
- 1.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- 1.3.1 DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG WIRD BESTIMMT ÜBER DIE FESTSETZUNG DER WANDHÖHE ALS HOCHSTMASS UND DER MAXIMAL ZULÄSSIGEN GRZ, DIESE WERDEN DURCH PLANZEICHNEN IN DER NUTZUNGSCHABLONE NACH ZIFF. 2. FESTGESETZT.

- 1.3.2 DIE IN DER NUTZUNGSCHABLONE UNTER ZIFFER 2. FESTGESETZTEN MAXIMAL ZULÄSSIGEN GRZ FÜR WOHNGEBÄUDE AUF PARZELLE 1 UND 2 DURCH DIE GRUNDFLÄCHEN DER IN § 19 ABS. 4 SATZ 1 BAUVVO BEZEICHNETEN ANLAGEN UM BIS ZU EINER MAXIMALEN GRUNDFLÄCHENZAHL VON 0,8 ÜBERSCHRITTEN WERDEN. DIE FESTGESETZTEN MAXIMAL ZULÄSSIGEN GRZ FÜR WOHNGEBÄUDE AUF PARZELLEN 3, 4, 5, 6 DURCH DIE GRUNDFLÄCHEN DER IN § 19 ABS. 4 SATZ 1 BAUVVO BEZEICHNETEN ANLAGEN UM BIS ZU EINER MAXIMALEN GRUNDFLÄCHENZAHL VON 0,6 ÜBERSCHRITTEN WERDEN.
- 1.3.3 MAXIMALE ANZAHL DER WOHNHEINEN JE PARZELLE:
 - AUF DEN PARZELLEN 1, 2: 9 WE
 - AUF DEN PARZELLEN 3, 4: 2 WE
 - AUF DEN PARZELLEN 5, 6: 1 WE
- 1.4 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

- 1.4.1 DACHFORM: SATTELDACH 18°-25° WALMDACH 18°-25°
KNIESTOCK: UNZULÄSSIG
DACHGAUBEN: UNZULÄSSIG
- 1.4.2 DACHFORM / DACHGESTALTUNG FÜR GARAGEN UND CARPORTS: FÜR GARAGEN UND CARPORTS SIND SYMMETRISCHE SATTELDÄCHER, WALMDÄCHER UND BEGRANZTE FLACHDÄCHER ZULÄSSIG.
- 1.4.3 DACHEINDECKUNG: SATTELDACH: MATERIAL: ZIEGELWARE ODER BETONDACHSTEIN FARBE: DUNKELBRAUN, DUNKELGRAU ORTGANG: MAX. 20 CM ÜBERSTAND AUSFÜHRG.: MAX. 5,00m
WALMDACH: MATERIAL: ZIEGELWARE ODER BETONDACHSTEIN FARBE: DUNKELBRAUN, DUNKELGRAU TRAUFE: MAX. 1,20m UMLAUEND FLACHDACH: OHNE ORTGANG UND TRAUFE
- 1.4.4 EINFRIEDRUNGEN: STRASSESEITIG: ART: HOLZLATTENZAUN, DRAHTMASCHENZAUN, STAMMATTENZAUN HOHE: MAX. 1,2 M AUSFÜHRG.: ZAUNFELDER DURCHLAUFEND AN ZAUNPOSTEN, SOCKELHOHE MAX. 25 CM ÜBER GESTEIGERKANTE. AM ANLIEGER: ART: DRAHTMASCHEN- BZW. HOLZLATTENZAUN, STAMMATTENZAUN HOHE: MAX. 1,8 M AUSFÜHRG.: DRAHTMASCHENZAUN IST MIT VERPFLANZUNG ZU VERDECKEN, HOLZLATTENZAUN WIE OBEN.

- 1.5 HÖHENLÄGE DER GEBÄUDE: FÜR DIE GRUNDSTÜCKE MIT MARKIERTEM HÖHENFESTPUNKT GEMÄSS 2 ZIFFER 2,7 GILT ALS BEZUGSPUNKT DIE IN DER PLANZEICHNUNG MARKIERTE STELLE. DIE WANDHÖHE WIRD GEMÄSS DEN BESTIMMUNGEN DES ART. 6 ABS. 7 BAYBO ENTSPRECHEN UND IN DER GESTALTUNG UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES ANGEPASST SIND.
- 1.6 ÖBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN
- 1.6.1 UNTERGEORDENETE GEBÄUDETEILE DÜRFEN GEMÄSS § 23 ABS. 3 SATZ 2 BAUVVO IN VERHÄLTNISS ÜBERMÄSSIG ODER DIE BAUGRENZE VÖRTEILEN, WENN SIE IM GEMÄSS § 23 ABS. 3 SATZ 2 BAUVVO AUSWAND UNTERGEORDET SIND UND NUR 1,5 M VÖRTEILEN.
- 1.6.2 GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE KÖNNEN AUCH AN ANDERER STELLE ALS AUF DEN VORGESCHLAGENEN FLÄCHEN INNERHALB DES GRUNDSTÜCKES ERRICHTET WERDEN, WENN SIE DEN BAURUNDUNGSRECHTLICHEN VORSCHRIFTEN INSBESONDERE DEN BESTIMMUNGEN DES ART. 6 ABS. 7 BAYBO ENTSPRECHEN UND IN DER GESTALTUNG UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES ANGEPASST SIND.

2. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHNEN

NUTZUNGSCHABLONE

MAX. ZULÄSSIGE GRZ	MAX. ZULÄSSIGE DACHNEIGUNG FÜR HAUPTANLAGEN (z.B. 18°-25°)
ZULÄSSIGE BAUWEISE (z.B. oE)	MAX. ZULÄSSIGE WANDHÖHE (z.B. 6,80 m)

- 2.1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- 2.2 VERKEHRSLÄCHEN, GRÜNFLÄCHEN, WASSERFLÄCHEN
- 2.2.1 OFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSLÄCHE
- 2.2.2 SICHTDREIECKE (INNERHALB DER SICHTDREIECKE DARF DIE SICHT ZWISCHEN 0,8M UND 2,8M ÜBER STRASSENÖBERKANTE DURCH NICHTS BEHINDERT WERDEN)
- 2.2.3 HELLGRÜN, STRASSEN- UND GRÜNFLÄCHENBEREINERUNGSLINIE (GRENZE ZWISCHEN OFFENTLICHEN UND PRIVATEN FLÄCHEN)
- 2.2.4 EINFAHRTSBEREICH
- 2.2.5 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
- 2.3 BAULINIEN
- 2.3.1 BAUGRENZE MIT MASSANGABE IN METERN
- 2.4 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.4.1 E + 1 ZULÄSSIG ERDGESCHOSS MIT 1 VOLLGESCHOSS
- 2.4.2 E + 2 ZULÄSSIG ERDGESCHOSS MIT 2 VOLLGESCHOSSEN
- 2.4.3 U + E + 1 ZULÄSSIG ERDGESCHOSS MIT 2 VOLLGESCHOSSEN
- 2.4.4 FIRSTRICHTUNG DER ZU PLANENDEN GEBÄUDE
- 2.4.5 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- 2.4.6 oE OFFENE BAUWEISE, ZUGELASSEN SIND EINZELHÄUSER BEI PARZELLEN NR. 1, 2, 4, 5
- oED OFFENE BAUWEISE, ZUGELASSEN SIND EINZELHÄUSER ODER DOPPELHÄUSER BEI PARZELLEN NR. 3, 4

3. FÜR DIE ÜBERBLANKTEN HINWEISE

- 3.1 GRUNDSTÜCKSGRENZE MIT GRENZSTEIN
- 3.2 607/2 FLURSTÜCKNUMMER
- 3.3 VORGESCHLAGENE NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- 3.4 VORHANDENE HAUPTGEBÄUDE
- 3.5 VORHANDENE NEBENGEBÄUDE

4. FESTSETZUNGEN ZUM SCHALLSCHUTZ

SCHALLIMMISSIONSSCHUTZ (ZU LÄRM) AN DEN NORDOST- UND NORDWESTFASSEN DER HÄUSER AUF DEN PARZELLEN 1 UND 2 SIND ZUM LÜFTEN ERFORDERLICHE FENSTER VON AUFFENTHALTSRÄUMEN NICHT ZULÄSSIG. ES SEI DENN SIE SIND DURCH HINTERLÜFTETE SCHALLDÄMPFENDE VORBAUTEN GESCHÜTZT (SIEHE BEGRÜNDUNG).

5. FESTSETZUNGEN ZUR WASSERWIRTSCHAFT

5.1 DIE GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNG HAT NACH DIN 1986-100 IN VERBINDUNG MIT DIN EN 752 UND DIN EN 12056 ZU ERFOLGEN. DIE ABWASSERENTSORGUNG ERFOLGT IM TRENNSYSTEM. DAS ANFALLENDE ABWASSER WIRD ÜBER DIE HAUSANSCHLUSS ZUM OFFENTLICHEN MISCHWASSERKANAL ABGELEITET. DAS ANFALLENDE NIEDERSCHLAGSWASSER WIRD GESAMMELT UND ZENTRAL VERSICKERT.

6. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

- 6.1 DIE STELLSATZUNG DES MARKTES AU i.d. HALLERTAU IST IN DER JEWEILS GÜLTIGEN FASSUNG ANZUWENDEN.
- 6.2 STRÖMVERSORGUNG: DIE GEPLANTEN GEBÄUDE WERDEN ÜBER ERDABEL UND VERTEILERSCHRÄNKE AN DIE EVU ENERGIEVERSORGUNGSUNTERNEHMEN ANGESCHLOSSEN. ZUR GEWÄHRLEISTUNG DER VERHRSSICHERHEIT WERDEN DIE VERTEILERSCHRÄNKE FÜR DIE EVU FERNLEITUNGSKABEL FERNLEITUNGS- UND STRASSENBELEUCHTUNG NACH DER FESTLEGUNG DER VERSORGNUNGSTRÄGER IN DIE ZÄUNE INTEGRIERT.
- 6.3 TRINKWASSERVERSORGUNG: SÄMTLICHE BAUVORHABEN MÜSSEN VOR FERTIGSTELLUNG AN DIE ZENTRALE WASSERVERSORGUNGSANLAGE SOWIE ABWASSERBEIHEITUNG ANGESCHLOSSEN SEIN.
- 6.4 WASSERWIRTSCHAFT
- 6.4.1 PLANUNG: ES IST GRUNDSÄTZLICH MIT DEN BAUANTRAGSUNTERLAGEN EIN ENTWÄSSERUNGS- EINGEBÄUDE MIT DARSTELLUNG DER ABLEITUNG VON REGEN- UND SCHMELZWASSER BEI DEN GEMEINDEFÜR DIE VERZEUGENEN GRUNDSTÜCK 14 MIT ANGABE DER ZUGEORDNETEN GRUNDSTÜCKSPARZELLE
- 6.5 AUF DIE PFLICHT ZUR BEACHTUNG DER BESTIMMUNGEN DES BUNDESBODENSCHUTZGESETZES (BBodSchG) UND DER BODENSCHUTZRECHTLICHEN REGELUNGEN (BBodSchV) WIRD HINGEWIESEN. DES WEITEREN SIND DIE GRUNDSÄTZE ZUM SPARSAMEN UND SCHÖNENDEN UMGANG MIT BODEN UND ZUM SCHUTZ DES ÖKOLOGISCHEN UND KLIMATISCHEN ERBES BEI DER NACHWEIS KANN ÜBER EIN BODENMANAGEMENTKONZEPT ERFOLGEN. UNBELASTETE BÖDEN SIND WIEDERZUZUVERWENDEN.
- 6.6 DIE MASSNAHME- UND PRÜFWERTE DER BUNDESBODENSCHUTZVERORDNUNG FÜR WOHNGEBIETE SIND EINZUHALTEN. SOLLTEN BEI BAURUNDUNGSUNTERSUCHUNGEN ODER AUSHARBETIERTEN ORGANOLEPTISCHE AUFFALLIGKEITEN DES BODENS FESTGESTELLT WERDEN, IST UNVERZÜGLICH DAS LANDRATSAMT FREISING, Sg 41, ALTÄSTEN, GEM. ART. 1 BAYBodSchG, ZU BENACHRICHTIGEN. DIE VORGABEN DES BAYBodSchG SIND HINSICHTLICH SEPARIERUNG, UNTERSUCHUNG UND ENTSORGUNG AUF BELASTETE BÖDEN ANZUWENDEN.
- 6.7 ALLGEMEINE BELANGE DES ABWEHRENDEN BRANDSCHUTZES.
- 6.7.1 DAS HYDRANTENNETZ IST NACH DEN TECHNISCHEN REGELN DES DEUTSCHEN VEREINS DES GAS- UND WASSERFACHES e.V. (DVGW) - ARBEITSBLÄTTER W 331 UND W 405 - AUSZUBAUEN. GEGEBENFALLS IST DER LOSCHWASSERBEDECKUNG NACH DEM VERFAHREN UND RICHTWEITVERFAHREN DES EHEM. BAYER. LANDSAMTS FÜR BRAND- UND KATASTROPHENSCHUTZ ZU ERMITTELN. DER HYDRANTENPLAN IST VON ZUR SICHERUNG DER ERSTMASSNAHMEN BEI DER BRANDBEKÄMPFUNG IST IN EINER MAXIMALEN ENTFERNUNG VON 75 M ZUM OBJEKT EINE WASSERENTNAHMESTELLE ENZULANEN.
- 6.7.2 DIE OFFENTLICHEN VERKEHRSLÄCHEN SIND SO ANZULEGEN, DASS SIE HINSICHTLICH DER FAHRBAHNBREITE, KURVENRADIEN UND SOWIE MIT DEN FAHRZEUGEN DER FEUERWEHR JEDERZEIT UND UNGEHINDERT BEFAHREN WERDEN KÖNNEN. DIE TRAGFÄHIGKEIT MUSS DAS 16 TONNENREWE BEI EINER LAST 10 T AUSGELEGT SEIN. HIERZU WIRD AUCH AUF DIE DIN 14 090 „FLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR AUF GRUNDSTÜCKEN“ VERWIESEN. ES MUSS INSBESONDERE GEWÄHRLEISTET SEIN, DASS GEBÄUDE GANZ ODER MIT TEILEN IN EINEM ABSTAND VON HÖCHSTENS 50 M VON DEN OFFENTLICHEN VERKEHRSLÄCHEN ERREICHBAR SIND. BEI SACKGÄSSEN IST DARAUF ZU ACHTEN, DASS DIE SOG. „WIENHAMMELN“ FÜR FEUERWEHRFAHRZEUGE NICHT BEI DEN NÖTIGEN FLÄCHEN BENÜTZT WERDEN KÖNNEN. DIE ERFORDERLICHE RETTUNGSGERÄT (z.B. DREHLEITER DLK) (23-12 o.ä.) VERFÜG. SOFERN INNERHALB DER HILFSFRIST VON 10 MINUTEN DER ZWEITE RETTUNGSWEG ÜBER ENTSPRECHENDE AUSREICHENDE LEITERN DER FEUERWEHR NICHT FESTGESTELLT WERDEN KANN, SIND ZWEI VON EINANDER UNABHÄNGIGE BAULICHE RETTUNGSWEGE (NOTWENDIGE TREPPEN) ERFORDERLICH.
- 6.7.3 AUS AUFFENTHALTSRÄUMEN NICHT ZU EBENER ODER LIEGENDEN GESCHOSSEN MUSS DIE RETTUNG VON PERSONEN ÜBER ZWEI VONEANDER UNABHÄNGIGE RETTUNGSWEGE GEWÄHRLEISTET SEIN. BAULICHE ANLAGEN OHNE BESONDERE ART UND NUTZUNG UND EINER BAUHOHE UNTERHALB DER HOCHWAUSGRENZE KANN DER ZWEITE RETTUNGSWEG AUCH ÜBER DIE LEITERN DER FEUERWEHR GEWÄHRLEISTET WERDEN, WENN DIE RETTUNGSWEGE ÜBER ENTSPRECHENDE LEITERN DER FEUERWEHR NICHT FESTGESTELLT WERDEN KANN, SIND ZWEI VON EINANDER UNABHÄNGIGE BAULICHE RETTUNGSWEGE (NOTWENDIGE TREPPEN) ERFORDERLICH.
- 6.7.4 BEI AUFFENTHALTSRÄUMEN IM DACHGESCHOSS MÜSSEN DIE NOTWENDIGEN FENSTER MIT LEITERN DER FEUERWEHR DIREKT ANLEITBAR SEIN (ZWEITER RETTUNGSWEG).

- 3.6 HÖHENLINIEN PRO 1,0 METER MIT ANGABE IN METERN ÜBER NN
- 3.7 BOSCHUNG
- 3.8 NUMMER DER PARZELLE
- 3.9 SCHNITTLINIE (z.B. 1:1)
- 3.10 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES ALTEN BEBAUUNGSPLANES RECHTSKRAFTIG SEIT 15.07.1996
1. ÄNDERUNG: 02.06.1982, 2. ÄNDERUNG: 28.11.1986, 3. ÄNDERUNG: 07.03.1990
- 3.11 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES ALTEN BEBAUUNGSPLANES RECHTSKRAFTIG FREISINGER STR. VOM 05.11.1971, 1. ÄNDERUNG 10.08.1976, 2. ÄNDERUNG 30.12.1983

6. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN ZUM GRÜNDORUNGSPLAN

6.1 DAS VORHANDENE UND FERTIGE GELÄNDE IST IN DEN BAUANTRÄGEN, IN DEN ANSICHTEN SOWIE IM ERDGESCHÜSSGRUNDRISS UND IN DEN SCHNITTEN MIT KOTIERUNG DARZUSTELLEN.

6.2 UNVERMEIDBARE LÄRM-, STAUB- UND GERUCHSEMISSIONEN DURCH LANDWIRTSCHAFTLICHE BETRIEBE UND VON LANDWIRTSCHAFTLICHEN FLÄCHEN (z.B. NACHTRAEFER ZUR ERZEITUNG) SIND ZU DULDEN.

6.3 DIE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BÖRDERN UND SONSTIGEN TRÄGER OFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGFÜR DEN VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS IN DER FASSUNG VOM XXX.XXXX.XXXX HAT IN DER ZEIT VOM XXX.XXXX BIS XXX.XXXX STATTGEFUNDEN.

6.4 ZU DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS VOM XXX.XXXX.XXXX WURDEN DIE BÖRDERN UND SONSTIGEN TRÄGER OFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGFÜR DEN ZEIT VOM XXX.XXXX BIS XXX.XXXX BETEILIGT.

6.5 DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS IN DER FASSUNG VOM XXX.XXXX.XXXX WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGFÜR DEN ZEIT VOM XXX.XXXX BIS XXX.XXXX OFFENTLICH AUSGELEGT.

6.6 DER MARKT AU i.d. HALLERTAU HAT MIT BESCHLUSS DES MARKTGERICHTS VOM DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 134 „ZWISCHEN HOCHFELDSTRASSE UND FREISINGER STRASSE“ GEMÄSS § 10 ABS. 1 BAUGFÜR DEN ZEIT VOM ALS SATZUNGSBESCHLOSSEN.

AU i.d. Hallertau, DEN

HANS SÄLLER
ERSTER BÜRGERMEISTER

7. AUSGEFERTIGT:
AU i.d. Hallertau, DEN

HANS SÄLLER
ERSTER BÜRGERMEISTER

7. GRÜNDORUNGSPLAN

- 7.1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR BAURUNDSTÜCKE
- 7.1.1 BAUMPFLANZUNGEN: JE 25 qm BAURUNDSTÜCKSFÄCHE IST EIN LAUBBAUM ZU PFLANZEN (SIEHE PLANZEICHNUNG), DER PFLANZORT KANN IM UMGREIS VON 4 M VERÄNDERT WERDEN. AUSWAHL AUS FOLGENDER ARTENLISTE:
ACER CAMPESTRIS - FELD-ÄHORN
CARPINUS BETULUS - HANBUCH
CRATAEGUS LAVALLEAE - APFEL-DORN
PRUNUS AVIUM - VOGEL-KIRSCH
SORBUS INTERMEDIA - MEHL-BEERE
- 7.1.2 PFLANZGRÖSSEN: HOCHSTÄMME STU 12-14 BZW. SOL. 300-350 AUSSERDEM SIND ANRECHENBAR: HOCH- UND HALBSTÄMME VON OBSTBÄUMEN MIT MINDESTENS 5 M WUCHSHÖHE, STU 10-12
- 7.1.3 FÜR DIE FESTGESETZTEN STRAUCHPFLANZUNGEN SIND FOLGENDE HEIMISCHE ARTEN ZU VERWENDEN:
CORNUS MAS - KORNBIRSCHEN
CORNUS SANGUINEA - HÄRTRIEGEL
CORULUS AVELLANA - HASEL
LIGUSTRUM VULGARE - LIGUSTER
ROSA CANINA - HUNDS-ROSE
SALIX CAPREA - SAL-WEIDE
VIBURNUM LANTANA - WOLLIGER SCHNEEBALL
- 7.1.4 PFLANZQUALITÄT: V. STR. 100-150 PFLANZMENZE, 1 STRAUCH / 1,5 M PFLANZFLÄCHE
- 7.1.5 SONSTIGE STRAUCHPFLANZUNG AUF PRIVATGRUNDSTÜCKEN ENFRIEDRUNGEN, DIE AN OFFENTLICHE STRASSEN UND WEGE ANGRÄNZEN, SIND MINDESTENS ZU EINEM DRITTEL MIT STRÄUCHERN ZU HINTERPFLANZEN. ABWEGEN HIERVON SIND NUR DORT ZULÄSSIG, WO ANDERE FESTSETZUNGEN ENTGEGENSTEHEN (z.B. STELLPLATZNAHWEISE, GARAGENZUFÄHREN).
- 7.1.6 ENFRIEDRUNGEN ZWISCHEN PRIVATGRUNDSTÜCKEN SIND MINDESTENS ZUR HALFT ZU HINTERPFLANZEN. ES SIND HIERFÜR LAUBHÖLZER MIT MINDESTENS 1 M WUCHSHÖHE ZU VERWENDEN. DIE VERWENDUNG NICHT STANDORTGERECHTER IMMERGRÜNER GEHÖLZE MIT NADEL- UND SCHUPPENKARTEN BLÄTTERN IST ENTLANG DER GRUNDSTÜCKSGRENZEN NICHT GESTATTET. ENTLANG DER STRASSEN DÜRFEN SCHMITTECKEN NICHT HÖHER ALS 1,5 M ÜBER STRASSENÖBERKANTE GEHALTEN WERDEN. AUF DIE BESONDEREN BESTIMMUNGEN FÜR SICHTDREIECKE WIRD VERWIESEN.
- 7.1.7 FÜR DIE FESTGESETZTEN STRAUCHPFLANZUNGEN SIND FOLGENDE HEIMISCHE ARTEN ZU VERWENDEN:
CORNUS MAS - KORNBIRSCHEN
CORNUS SANGUINEA - HÄRTRIEGEL
CORULUS AVELLANA - HASEL
LIGUSTRUM VULGARE - LIGUSTER
ROSA CANINA - HUNDS-ROSE
SALIX CAPREA - SAL-WEIDE
VIBURNUM LANTANA - WOLLIGER SCHNEEBALL
- 7.1.8 FÜR DIE FESTGESETZTEN STRAUCHPFLANZUNGEN SIND FOLGENDE HEIMISCHE ARTEN ZU VERWENDEN:
CORNUS MAS - KORNBIRSCHEN
CORNUS SANGUINEA - HÄRTRIEGEL
CORULUS AVELLANA - HASEL
LIGUSTRUM VULGARE - LIGUSTER
ROSA CANINA - HUNDS-ROSE
SALIX CAPREA - SAL-WEIDE
VIBURNUM LANTANA - WOLLIGER SCHNEEBALL
- 7.1.9 FÜR DIE FESTGESETZTEN STRAUCHPFLANZUNGEN SIND FOLGENDE HEIMISCHE ARTEN ZU VERWENDEN:
CORNUS MAS - KORNBIRSCHEN
CORNUS SANGUINEA - HÄRTRIEGEL
CORULUS AVELLANA - HASEL
LIGUSTRUM VULGARE - LIGUSTER
ROSA CANINA - HUNDS-ROSE
SALIX CAPREA - SAL-WEIDE
VIBURNUM LANTANA - WOLLIGER SCHNEEBALL

- 6.8 DAS VORHANDENE UND FERTIGE GELÄNDE IST IN DEN BAUANTRÄGEN, IN DEN ANSICHTEN SOWIE IM ERDGESCHÜSSGRUNDRISS UND IN DEN SCHNITTEN MIT KOTIERUNG DARZUSTELLEN.
- 6.9 IMMISSIONSSCHUTZ
- 6.9.1 DIE ENHALTUNG DES ERFORDERLICHEN GESAMTEN BEWERTETEN BAUSCHALLDAMMASSES (Rw,95) UND DER ERFORDERLICHEN SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN SOWIE DIE WIRKSAMKEIT DER GETROFFENEN MASSNAHMEN GEMÄSS FESTSETZUNGEN NR. 4 FESTSETZUNGEN ZUM SCHALLSCHUTZ) SIND DER GEMEINDEFÜR DIE VERZEUGENEN GRUNDSTÜCK 14 MIT ANGABE DER ZUGEORDNETEN GRUNDSTÜCKSPARZELLE
- 6.9.2 UNVERMEIDBARE LÄRM-, STAUB- UND GERUCHSEMISSIONEN DURCH LANDWIRTSCHAFTLICHE BETRIEBE UND VON LANDWIRTSCHAFTLICHEN FLÄCHEN (z.B. NACHTRAEFER ZUR ERZEITUNG) SIND ZU DULDEN.
- 6.10 DER MARKT AU i.d. HALLERTAU BEKENNT SICH ZU DEN ZIELEN DES NATUR- UND KLIMASCHUTZES. DEN GRUNDSTÜCKSGRENZUMER WIRD DAHER DIE NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN (z.B. PHOTOVOLTAIK, SOLAR-THERMIE, GEOTHERMIE USW.) EMPFOHLEN UND IST DER NUTZUNG NICHT REGENERATIVER ENERGIEN VORZUZIEHEN. BEI DER ERRICHTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN SIND DIE GELTENDE VORGABEN DES GEBÄUDEENERGIEVERORDNUNG (ENEU) ZU BEACHTEN. DIE ERRICHTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN UND DEREN BAULICHER GESTALTUNG SOLL DER EINSATZ VON SOLAR-THERMIE- UND PHOTOVOLTAIK FRÜHZEITIG PLANERISCH BEROCKSICHTIGT WERDEN. DACHAUFBAUTEN (GAUBEN) UND DACHDÜHRUNGSANLAGEN (z.B. ENTLÜFTUNGS- UND SONNENWÄRMEN) SIND TECHNISCHE NOTWENDIGKEITEN MASS BESCHRÄNKT UND AUF SOLAR NICHT NUTZBARE DACHSEITE (NORDEN) ANGEORDNET WERDEN.
- 6.11 AUFGEFUNDENE BODENKÄMLER SIND GEMÄSS ART. 8 ABS. 1-2 BAYBodSchG UNVERZÜGLICH DER UNTEREN DENKMALSCHUTZBEHÖRDE ODER DEM LANDESMANNT FÜR DENKMALPFLEGE ANZUGEBEN. DIE AUFGEFUNDENEN GEGENSTÄNDE UND DER FORTDORT SIND BIS ZUM ABLAUF VON EINER WOCHE NACH DER ANZEIGE UNVERÄNDERT ZU BELASSEN.
- 6.12 DIE ABFALLSÄTZUNG DES LANDKREISES FREISING IST ZU BEACHTEN.
- 6.13 WERBEANLAGEN ENTLANG DER KREISSTRASSE FS 32 SIND IM EINZELFALL MIT DEM TIEFBAUAMT UND DER STRASSENVERKEHRSBÖRDER ABZUSTIMMEN.
- 6.14 SCHÖNENDER UMGANG MIT DEM SCHUTZGUT BODEN: BEI ALLEN BAU- UND PLANUNGSMASSNAHMEN SIND DIE GRUNDSÄTZE DES SPARSAMEN UND SCHÖNENDEN UMGANGS MIT BODEN ZU BEACHTEN UND ENTSPRECHEND ANZUWENDEN. DER NACHWEIS ÜBER DEN SCHÖNENDEN UMGANG MIT DEM BODEN KANN ÜBER EIN BODENMANAGEMENTKONZEPT ERFOLGEN. UNBELASTETE BÖDEN SIND WIEDERZUZUVERWENDEN.
- 6.15 DIE MASSNAHME- UND PRÜFWERTE DER BUNDESBODENSCHUTZVERORDNUNG FÜR WOHNGEBIETE SIND EINZUHALTEN. SOLLTEN BEI BAURUNDUNGSUNTERSUCHUNGEN ODER AUSHARBETIERTEN ORGANOLEPTISCHE AUFFALLIGKEITEN DES BODENS FESTGESTELLT WERDEN, IST UNVERZÜGLICH DAS LANDRATSAMT FREISING, Sg 41, ALTÄSTEN, GEM. ART. 1 BAYBodSchG, ZU BENACHRICHTIGEN. DIE VORGABEN DES BAYBodSchG SIND HINSICHTLICH SEPARIERUNG, UNTERSUCHUNG UND ENTSORGUNG AUF BELASTETE BÖDEN ANZUWENDEN.
- 6.16 DIN/VORSCHRIFTEN: DIE IN DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, PLANBEGRÜNDUNG UND HINWEISEN ANGEBOGENEN DIN-VORSCHRIFTEN SIND ZU BEZIEHEN (z.B. DIN 4109, FASSUNG 1989 / DEUTSCHES INSTITUT FÜR NORMUNG UND INSTITUT FÜR NORMUNG e.V. ÜBER DEN BEUTH-VERLAG GmbH, BURGGRÄFENSTR. 6, 10787 BERLIN

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. DER MARKTGERICHTS DES MARKTES AU i.d. HALLERTAU HAT IN DER SITZUNG VOM XXX.XXXX. GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGFÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 134 „ZWISCHEN HOCHFELDSTRASSE UND FREISINGER STRASSE“ BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE AM XXX.XXXX. ÖFFENTLICH BEKANT GEMACHT.
- 2. DIE FRÜHZEITIGE OFFENTLICHKEITBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGFÜR MIT OFFENTLICHER DARLEGUNG UND ANHÖRUNG FÜR DEN VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS IN DER FASSUNG VOM XXX.XXXX.XXXX HAT IN DER ZEIT VOM XXX.XXXX BIS XXX.XXXX STATTGEFUNDEN.
- 3. DIE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BÖRDERN UND SONSTIGEN TRÄGER OFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGFÜR DEN VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS IN DER FASSUNG VOM XXX.XXXX.XXXX HAT IN DER ZEIT VOM XXX.XXXX BIS XXX.XXXX STATTGEFUNDEN.
- 4. ZU DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS VOM XXX.XXXX.XXXX WURDEN DIE BÖRDERN UND SONSTIGEN TRÄGER OFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGFÜR DEN ZEIT VOM XXX.XXXX BIS XXX.XXXX BETEILIGT.
- 5. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS IN DER FASSUNG VOM XXX.XXXX.XXXX WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGFÜR DEN ZEIT VOM XXX.XXXX BIS XXX.XXXX OFFENTLICH AUSGELEGT.
- 6. DER MARKT AU i.d. HALLERTAU HAT MIT BESCHLUSS DES MARKTGERICHTS VOM DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 134 „ZWISCHEN HOCHFELDSTRASSE UND FREISINGER STRASSE“ GEMÄSS § 10 ABS. 1 BAUGFÜR DEN ZEIT VOM ALS SATZUNGSBESCHLOSSEN.
- AU i.d. Hallertau, DEN
- HANS SÄLLER
ERSTER BÜRGERMEISTER
- 7. AUSGEFERTIGT:
AU i.d. Hallertau, DEN
- HANS SÄLLER
ERSTER BÜRGERMEISTER

MARKT AU i.d. HALLERTAU LANDKREIS FREISING

BEBAUUNGSPLAN NR. 134 "ZWISCHEN HOCHFELDSTRASSE UND FREISINGER STRASSE"

BEBAUUNGSPLÄNE MIT INTEGRIERTEM
GRÜNDORUNGSPLAN
M 1:500

ENTWURF 24.02.2026

WACKER ARCHITECT - STADTPLANER
JOHANN SÄLLER
ERSTER BÜRGERMEISTER



BLATT 1