

GEMEINDE P O I N G

Landkreis Ebersberg



Bebauungsplan Nr. 3 "Angelbrechtinger Feld"
3. Änderung

Plandatum: 18.02.2016

Die GEMEINDE P O I N G

erlässt aufgrund der
§§ 1 bis 4, 8, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB),
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
Planzeichenverordnung (PlanzV),
Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern
§ 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.V. mit
Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)

diesen Bebauungsplan in der Fassung vom bestehend aus
Planzeichnung und Textteil als S A T Z U N G .

Plangeber:

Gemeinde Poing
vertreten durch
Erster Bürgermeister Albert Hingert
Rathausstraße 3
85586 Poing

Bearbeitung:

Bebauungsplan: Ferdinand Feirer-Kornprobst Architekt und Stadtplaner Filzenweg 19 83071 Stephanskirchen	Grünordnung: Nikolaus Brandmair Landschaftsarchitekt und Stadtplaner Sedanstraße 14 81667 München
---	---



WA 2
 WHF 6,0
 DN35°

WA 1
 WHF 6,0
 DN35°


 Maßstab 1:500 Norden
 Geobasisdaten:
 Copyright Bayer, Vermessungsverwaltung

388/8

508

OK 514,50

389/5

391/16

391/17

391/12

391/2

OK 514,62

391/15

391/16

OK 514,75

391/151

OK 514,88

458/16

396

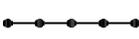
44

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

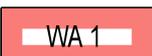
1. GELTUNGSBEREICH / ABGRENZUNG

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1.2  Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise

1.3  Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhe

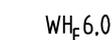
2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1  Allgemeines Wohngebiet, z.B. WA 1

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1  zulässige Grundfläche als Höchstmaß, z.B. GR 100 (m²)

3.2  zulässige Geschossfläche als Höchstmaß, z.B. GF 250 (m²)

3.3  zulässige Wandhöhe WH_F, als Höchstmaß, z.B. WH_F6,0 (m)

4. BAUWEISE, BAUGRENZEN

4.1  Baugrenze

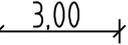
4.2  Einzelhaus

4.3  Doppelhaus

5. VERKEHRSFLÄCHEN

5.1  Straßenbegrenzungslinie

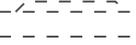
6. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 6.1 DN 35° zulässige Dachneigung als Höchstmaß, hier DN 35°
- 6.2  OK 515,35 OK fertiger Erdgeschossfußboden als Höchstmaß, z.B. OK 515,35 (ü.NN)
- 6.3  Maßlinie mit Maßangabe in Meter, z.B. 3,0 m
- 6.4  mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, z.B. GFL 1

B. HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1.  Grundstücksgrenze
2. 391/6 Flurnummer
3.  vorhandene Gebäude
4.  Fixpunkt Kote Oberkante Kanaldeckel, Bestand, bezogen auf NN, z.B. OK 514,75 (ü.NN) (außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs)
5. Füllschema der Nutzungsschablone:

1
2
3
4

1: Art der Nutzung
2: Bauweise
3: Wandhöhe
4: Dachneigung
6.  zu entfernendes Objekt
7.  Gehölzbestand (Laubbäume, Nadelbäume, Obstbäume, Sträucher)
8.  freiwachsende Hecke / geschnittene Hecke
9.  Gehölze, die entfernt werden können
10.  Vorschlag für die Straßengestaltung (außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs)
11.  Vorschlag für Grundstücksgrenze

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA -
- 1.1.1 Nicht zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.1.2 Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 GRUND- UND GESCHOSSFLÄCHE

- 2.1.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächen und die Geschossflächen festgesetzt.
- 2.1.2 Die zulässige Grundfläche darf abweichend um 15 % durch Terrassen überschritten werden.
- 2.1.3 Die Flächen von Aufenthaltsräumen i.S. des Art. 45 BayBO in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.
- 2.1.4 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65 zulässig.

2.2 WANDHÖHE / HÖHENLAGE

- 2.2.1 Die Höhenlage der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens - OK - von baulichen Anlagen wird als Höhenkote m ü.NN festgesetzt und ist der Planzeichnung zu entnehmen.
- 2.2.2 Als Wandhöhe - WH_F - gilt das Maß von der Oberkante Fertigfußboden EG bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

- 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt.
- 3.2 Im WA 1 sind nur Einzelhäuser, im WA 2 nur Doppelhäuser zulässig.
- 3.3 Je Grundstück ist außerhalb der überbaubaren Flächen ein Nebengebäude als untergeordnete Nebenanlage i.S. des § 14 Abs.1 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 10 m² zulässig.

4. GRÜNORDNUNG

4.1 Erhalt von Bepflanzungen

- 4.1.1 Laubbäume mit einem Stammumfang von 60 cm und mehr, gemessen 1 m über der Geländeoberfläche, die ihren Standort außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche haben, sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichartig in der Pflanzqualität Solitär 4xv Db. StU 25-30 cm nachzupflanzen.
- 4.1.2 Wird die Errichtung einer zulassungsfähigen Anlage oder einer zulassungsfähigen Nebenanlage im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie von Garagen und Stellplätzen erheblich erschwert, kann ausnahmsweise der zu erhaltende Baum entfernt werden, sofern ein gleichartiger Ersatz in der Pflanzqualität Solitär 4xv Db. StU 25-30 cm gepflanzt wird.
- 4.2 Anpflanzungen
 - 4.2.1 Die nicht überbauten und nicht für zulassungsfähige Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze genutzten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 20 % der Flächen sind mit standort-heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum als Hochstamm in der Pflanzqualität 3xv Db. StU 16-18 cm oder ein Laubb Baum mit einer Endwuchshöhe bis 12 m (Kleinbäume) in der Pflanzqualität Hochstamm 3xv Db. StU 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgänge sind gleichartig in der Pflanzqualität Solitär 4xv Db. StU 25-30 cm nachzupflanzen.
 - 4.2.2 Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.

5. ABSTANDSFLÄCHEN

- 5.1 Für die Bestimmung der Abstandsflächen wird die Geltung der BayBO in der jeweils geltenden Fassung angeordnet.

6. GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE UND TIEFGARAGEN

- 6.1 Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Poing i.d.F.v. 08.10.2009 nachzuweisen.
- 6.2 Zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens muss die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt bleiben. Zufahrts-, Wege- und Stellplatzflächen usw. dürfen nur mit versickerungsfähigen Belagsmaterialien befestigt werden.

7. FASSADEN- UND BAUGESTALTUNG

- 7.1 Lichtgräben sind nicht zulässig. Abgrabungen oder Aufschüttungen sind nicht zulässig.

8. DACHGESTALTUNG

- 8.1 Die Dachflächen sind mit roten, grauen oder braunen Dacheindeckungsmaterialien einzudecken.
- 8.2 Es sind nur Satteldächer zulässig.
- 8.3 Dies gilt nicht für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Anbauten, wie z.B. Wintergärten.

9. EINFRIEDUNGEN

- 9.1 Einfriedungen im Bereich der Grundstücks-, Stellplatz- oder Garagenzufahrten sind nicht zulässig.

10. ANZAHL DER WOHNUNGEN

- 10.1 Auf den Grundstücken Fl.Nr.389/6, 389/ 9 und 391/ 11 ist je angefangener 235 m² Grundstücksfläche höchstens 1 Wohnung zulässig.
Ansonsten ist auf allen anderen Grundstücken je angefangener 275 m² Grundstücksfläche höchstens 1 Wohnung zulässig.

11. GFL-Flächen

- 11.1 Die mit GFL 1 gekennzeichnete Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 389/ 9 ist mit den erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Teilfläche des Hinterliegergrundstücks Fl.Nr. 389/ 9 zu belasten.
- 11.2 Die mit GFL 2 gekennzeichnete Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 391/ 11 ist mit den erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Teilfläche des Hinterliegergrundstücks Fl.Nr. 391/ 11 zu belasten.
- 11.3 Die mit GFL 3 gekennzeichnete Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 391/ 5 ist mit den erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Teilfläche des Hinterliegergrundstücks Fl.Nr. 391/ 5 zu belasten.
- 11.4 Die mit GFL 4 gekennzeichnete Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 391/ 6 ist mit den erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Teilfläche des Hinterliegergrundstücks Fl.Nr. 391/ 6 zu belasten.
- 11.5 Die mit GFL 5 gekennzeichnete Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 391/ 7 ist mit den erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Teilfläche des Hinterliegergrundstücks Fl.Nr. 391/ 7 zu belasten.
- 11.6 Die mit GFL 6 gekennzeichnete Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 391/ 8 ist mit den erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Teilfläche des Hinterliegergrundstücks Fl.Nr. 391/ 8 zu belasten.
- 11.7 Die mit GFL 7 gekennzeichnete Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 391/ 9 ist mit den erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Teilfläche des Hinterliegergrundstücks Fl.Nr. 391/ 9 zu belasten.

INKRAFTTRETEN

- 1. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft.
- 2. Der Bebauungsplan ersetzt in seinem räumlichen Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 3, genehmigt am 10.08.1960

D. HINWEISE

1. Auf die geltenden kommunalen Verordnungen und Satzungen der Gemeinde Poing, insbesondere die Baumschutzverordnung, Stellplatzsatzung, Einfriedungssatzung und Entwässerungssatzung in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.
2. Auf die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Ebersberg, vor allem die Entsorgung von Baumüll gemäß § 14 Abs. 2 der Abfallwirtschaftssatzung, wird hingewiesen.
3. Der Grundschutz des abwehrenden Brandschutzes wird über eine ausreichende Löschwasserversorgung durch die Gemeinde Poing gewährleistet. Darüber hinausgehende Belange und Anforderungen an den baulichen und abwehrenden Brandschutz sind vom Bauwerber, Grundstückseigner und Planer eigenverantwortlich zu prüfen.
Auf die Bestimmungen des Abschnitt V der BayBO wird verwiesen.
Feuerwehrezufahrten und - zugänge sind gemäß den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" herzustellen.
4. Auf den Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB wird hingewiesen.
5. Bauen im Grundwasser:
Es wird darauf hingewiesen, dass der Aufschluss von Grundwasser wasserrechtlich zu behandeln ist. Für Erdaufschlüsse nach § 49 WHG, welche in das Grundwasser eindringen, gilt, dass sie mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten beim Landratsamt anzuzeigen sind. Befristete Grundwasserabsenkungen wie Bauwasserhaltung, Bohrungen oder Grundwasserabsenkungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind rechtzeitig beim Landratsamt Ebersberg mit geeigneten Unterlagen anzuzeigen bzw. zu beantragen.
Die Ausführung von Unterkellerungen sollte wasserdicht erfolgen, da hoch anstehendes Grundwasser eine starke Beanspruchung darstellt. Das schließt spezielle wasserdichte Lösungen für Durchdringungen oder Fensteröffnungen im Untergeschoss mit ein sowie Betrachtungen zur Auftriebssicherheit.
In Bereichen von Schwankungen der Grundwasserspiegel wird auf die Gefahr von Setzungen des Bodens unter Auflast hingewiesen.
6. Niederschlagswasserbeseitigung:
Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, zu versickern. Dabei soll als primäre Lösung eine ortsnahe flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Diese ist bei Einhaltung der Randbedingungen der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) genehmigungsfrei. Je Versickerungsanlage dürfen dabei höchstens 1.000 m² befestigte Fläche angeschlossen werden. Ist eine Flächenversickerung nicht möglich, so ist einer linienförmigen unterirdischen Versickerung über (Mulden-) Rigolen der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte zu geben.
Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser"(TRENGW) einzuhalten. Soll von den TRENGW abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.
Das DWA-Arbeitsblatt A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" ist zu beachten. Nähere Hinweise zum erlaubnisfreien Versickern von Niederschlagswasser und ein kostenloses Programm des Bayerischen Landesamtes für Umwelt gibt es unter:
http://www.lfu.bayern.de/wasser/fachinformationen/niederschlagswasser_versickerung/index.htm

Flächenversiegelung:
Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Dazu gehört die Ausbildung von Hof- und Stellflächen mit Hilfe von durchsickerungsfähigen Baustoffen. Auf die Veröffentlichung des Landesamtes für Umwelt "Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung Gestaltung von Wegen und Plätzen" wird verwiesen.
http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfw_was_00157.htm
7. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 - Art. 53 des Gesetzes zur Ausführung des bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBGB) wird hingewiesen.
8. Es können ggf. Bodendenkmäler vorhanden sein. Vorsorglich wird auf die Meldepflicht nach Art. 8 DSchG, sowie den Erhalt der Bodendenkmäler gemäß Art. 1 DSchG und die denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 DSchG für Bodeneingriffe jeder Art hingewiesen.
9. Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplans abzustimmen.
10. Das Planungsgebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Gemeinde Poing altlastenfrei. Nachforschungen haben keine Verdachtsmomente für das Planungsgebiet ergeben.
11. Hinsichtlich bestehender und geplanter Ver- und Entsorgungseinrichtungen wird auf die Sicherheitsbestimmungen der Ver- und Entsorgungsträger hingewiesen. Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu vorhandenen oder geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu überprüfen. Auf die einschlägigen technischen Regelwerke wird verwiesen. Bei Bauarbeiten sind Bäume vor Beeinträchtigungen oder Beschädigungen zu schützen. Auf das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013, der FGSV wird hingewiesen.
12. Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Normenblätter, ISO-Normen und VDI-Richtlinien sind beim Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Die genannten Normen und Richtlinien liegen in der Bauverwaltung der Gemeinde Poing zur Einsichtnahme bereit. Zudem sind sie beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

13. **Artenschutz**

Auf die Bestimmungen des allgemeinen Artenschutzes gemäß § 39 BNatSchG sowie auf die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG wird hingewiesen.

Bei notwendigen Gehölzentfernungen dürfen keine geschützten heimischen Vogelarten zu Schaden kommen, weshalb eine Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Winterhalbjahr, also im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 01. März, erfolgen darf. Auf § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG wird besonders verwiesen.

Die Belange des besonderen Artenschutzes wurden im Rahmen einer Potentialabschätzung (Vorprüfung) berücksichtigt und mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Es kann festgestellt werden, dass in der Folge des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen der Grünordnung sowie unter Beachtung der nachfolgenden Hinweise keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind.

Vorsorglich wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Auseinandersetzung mit den artenschutzrechtlichen Belangen zum Bebauungsplanverfahren die künftigen Bauherren und ihre Planer weder im Baugenehmigungsverfahren noch bei einer genehmigungsfreien Änderung oder Errichtung von baulichen Anlagen von der Prüfung und Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote entbindet, da sich die Verhältnisse seit der Ausarbeitung und des Inkrafttretens des Bebauungsplans wesentlich verändert haben können.

Zu Vermeidung eines Verstoßes gegen Bestimmungen des besonderen Artenschutzes sind insbesondere für Fledermaus- und Vogelarten, die Gebäude bewohnen, bei Bauarbeiten an Gebäuden und bei Gebäudeabbrüchen die artspezifischen Schutzzeiten zu beachten. Hierzu ist es erforderlich in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde möglichst frühzeitig zu klären, ob und in welchem Umfang geschützte Arten betroffen sein können und welche Daten zu ihrem Schutz gesammelt werden müssen. Es wird empfohlen, ggf. durch entsprechende Auflagen sicherzustellen, dass die maßgeblichen Schutzzeiten und notwendigen Arbeitsweisen Beachtung finden sowie ggf. erforderliche zusätzliche Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden.
14. Der Einsatz von technischen und baulichen Anlagen sowie Maßnahmen zur aktiven und passiven Nutzung regenerativer Energien (z.B. Sonnenenergie) wird empfohlen. Auf die Bestimmungen des EEWärmeG wird hingewiesen.
15. Pflanzenliste (Auswahl standortheimischer Bäume und Sträucher als Vorschlag)
 1. Bäume
 - Acer campestre - Feld-Ahorn
 - Sorbus aucuparia - Eberesche
 - Pyrus pyraister - Holzbirne
 - Prunus padus - Trauben-Kirsche
 - Carpinus betulus - Hainbuche
 - Sorbus torminalis - Elsbeere
 - Prunus avium - Vogel-Kirsche
 2. Sträucher
 - Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
 - Crataegus monogyna - Weiß-Dorn
 - Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
 - Ligustrum vulgare - Liguster
 - Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
 - Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
 - Rosa arvensis - Acker-Rose
 - Corylus avellana - Hasel
 - Prunus spinosa - Schlehe
 - Lonicera xylostium - Gemeine Heckenkirsche
 - Crataegus monogyna - Weiß-Dorn
 - Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball
 - Rhamnus frangula - Faulbaum
 - Berberis vulgaris - Berberitze
16. Bei Bauarbeiten sind die Bäume gemäß der DIN 18920 vor Beeinträchtigungen oder Beschädigungen zu schützen.
17. **Baumbestand**

Dem Bebauungsplan liegt keine Bestandslagevermessung des Gehölzbestands zu Grunde. Die Lage der nachrichtlich in die Planzeichnung eingetragenen Gehölze gemäß Hinweis Ziffer B.7,bis B 9 wurde anhand eines aktuellen Luftbildes bestimmt, vor Ort durch Inaugenscheinnahme überprüft und in die Bebauungsplanzeichnung übertragen, so dass sich in der Örtlichkeit Abweichungen für die eingetragenen Gehölzstandorte ergeben können.
18. **Baugestaltung**

Grellfarbige oder glänzende Fassadenflächen oder Verfließungen sind zu vermeiden.

Solaranlagen sind in quadratischen oder rechteckigen Flächen parallel zu First, Traufe und Ortgang sowie in gleicher Dachneigung wie das Hauptdach anzuordnen.
19. Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, auch bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen. Dies kann auch vor 6:00 Uhr morgens bzw. nach 22:00 Uhr abends und an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten - der Fall sein.
20. Die Ermittlung der Geschoßfläche erfolgt nach den Bestimmungen des § 20 Abs. 1 i.V.m. Abs. 3 BauNVO. Nach der Übergangsvorschrift des Art. 82 Abs. 7 BayBO (2008) gilt Art. 2 Abs. 5 in der bis zum 31.12.2007 geltenden Fassung der BayBO fort. Demnach sind Vollgeschoße Geschoße, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens 2/3 ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.