

NUTZUNGSSCHABLONE

Table with columns: HAUSTYP, HAUSFORM, GESCHOSSENTWICKLUNG, ZUL. ANZAHL DER WOHNHEI TEN, DACHFORM, GRUNDFLÄCHENZAH L GRZ, GESCHLOSSFLÄCHENZAH L GFZ, BAUWEISE, DACHNEIGUNG, WANDHÖHE, BEZUGSHÖHE.

Bebauungsplan Nr. 154 "Heißmanning-Weingartenfeld" mit Teiländerung des Bauungsplans Nr. 92 "Gewerbegebiet Sandkrippenfeld" 1. Änderung (Gesamtfortschreibung)

Präambel

Die Stadt Pfaffenhofen an der Ilm beschließt aufgrund der §§ 1 bis 4, 8 bis 10 des Baugesetzbuches (BauGB) ...

1. Änderung und Gesamtfortschreibung des Bauungsplans Nr. 154 "Heißmanning-Weingartenfeld" mit Teiländerung des Bauungsplans Nr. 92 "Gewerbegebiet Sandkrippenfeld" als SATZUNG.

Bestandteile der Satzung sind

- A.1) Planzeichnung
A.2) Planzeichnung - schallschutztechnische Festsetzungen
B) Festsetzungen durch Planzeichen
C) Hinweise durch Planzeichen
D) Festsetzungen durch Text
E) Hinweise durch Text
F) Verfahrensvermerke

Satzung

Stand: jeweils vom 14.11.2019

Dem Bauungsplan ist eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB samt Anlagen beigefügt.

Anlagen:

- Umweltbericht als Teil 2 der Begründung nach § 2a BauGB vom 06.07.2017 von Landschaftsarchitekt, Stadtplanner Norbert Einödshofer ...

B) Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 a 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß

2.2 a 0,2 Geschossflächenzahl als Höchstmaß

2.3 a 1H+1D Geschossentwicklung

2.4 H Hangeschoss

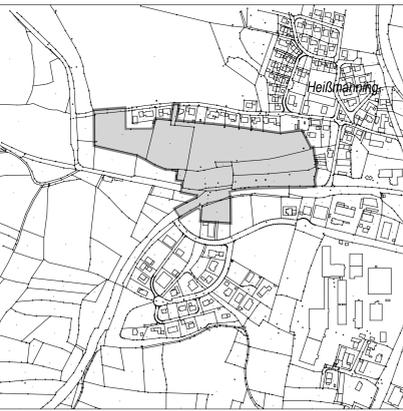
2.5 E Erdgeschoss

2.6 D Dachgeschoss

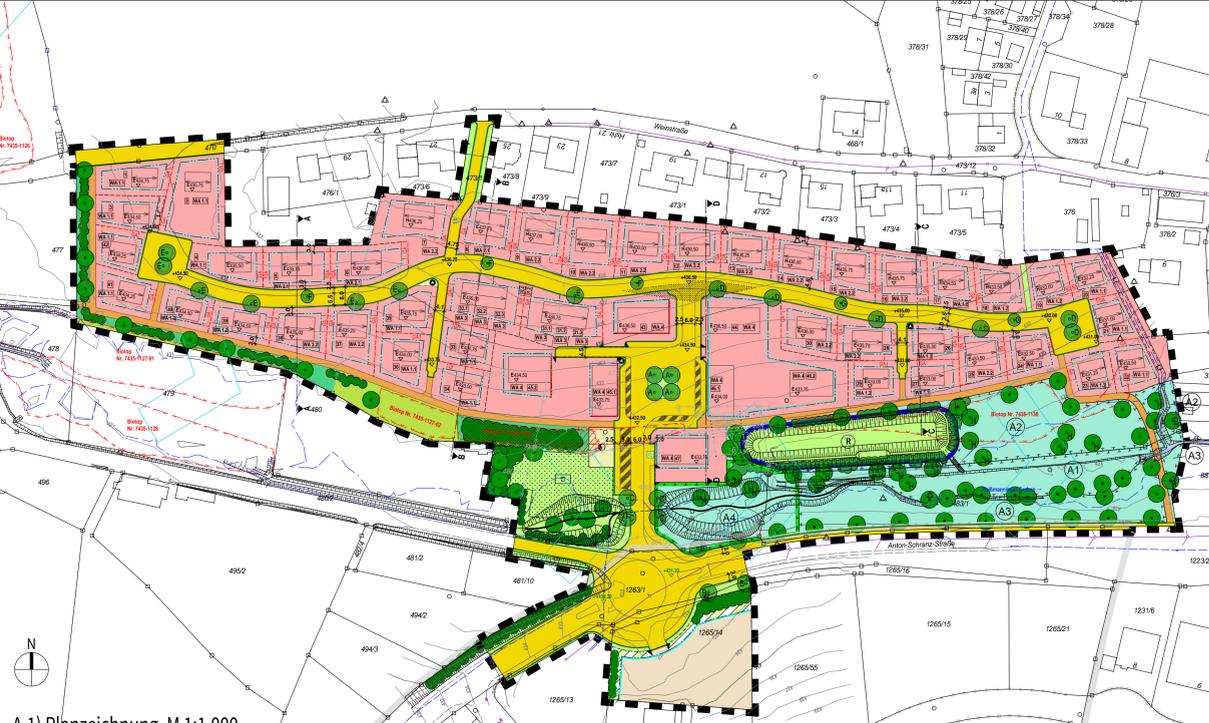
2.7 a 0,6350 Höhe Fertigfußboden Erdgeschoss in Meter über Normalnull

2.8 a 0,6100 Höhe Fertigfußboden Hangeschoss in Meter über Normalnull

2.9 a 18,13 Zuordnung Hausty Nutzungsschablone



Übersichtsplan, M 1:5.000



A.1) Planzeichnung, M 1:1.000

3. Baugrenzen, Bauweise

- 3.1 o offene Bauweise
3.2 nur Einzelhäuser zulässig
3.3 nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
3.4 nur Hausgruppen zulässig
3.5 nur Mehrfamilienhäuser zulässig
3.6 Baugrenze
3.7 Baulinie
3.8 Firstverlauf

4. Verkehrsflächen

- 4.1 Straßenverkehrsfläche
4.2 Geh-, Rad- und Wirtschaftswege
4.3 Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für Versorgungsanlagen und Abfallentsorgung

- 5.1 Anlagen der Elektrizitäts- / Fernwärmeversorgung (Energiezentrale) gemäß Festsetzungen durch Text D.2.4
5.2 Mülltrennbereitstellungsflächen

6. Flächen für Grünflächen, Bäume und Sträucher

- 6.1 Öffentliche Grünfläche
6.2 Öffentliche Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Spielplatz
6.3 Öffentliche Grünfläche zur Ortsrandeinzirnung
6.4 Öffentliche Grünfläche zur Biotopentwicklung
6.5 Öffentliche Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft- Ausweichflächen (vgl. Hinweise durch Planzeichen)
6.6 Ausweichfläche für vorliegenden Bauungsplan, 2.137 m²
6.7 Anpflanzungen von Einzelbäumen: mit Festsetzung der Art
6.8 Anpflanzungen von Einzelbäumen: ohne Festsetzung der Art
6.9 Anpflanzungen von Feldhecken, flächendeckende Strauchpflanzung
6.10 Erhalt von vorhandenen Gehölzbeständen (schematische, lagespezifische Darstellung)
6.11 Rücknahme von Erhalt von Gehölzbeständen
Analog: Bauungsplan Nr. 92 "Gewerbegebiet Sandkrippenfeld"
6.12 Private Grünfläche als Trennring zur Öffentlichen Grünfläche mit Wiese, Baum- und Strauchpflanzung

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- 7.1 Fläche für Niederschlagswasserentsorgung

8. Sonstige Planzeichen

- 8.1 Umgrenzung für Garagen und Stellplätze
8.2 Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen
8.3 mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Versorgungsträger

8.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bauungsplans

- 8.5 Ein- und Ausfahrtsbereich
8.6 Teilbereich Bauungsplan Nr. 92 „Gewerbegebiet Sandkrippenfeld“ im Übrigen Gebiet der Festsetzungen des Bauungsplans Nr. 92 „Gewerbegebiet Sandkrippenfeld“ in der jeweils gültigen Fassung

C.) Hinweise durch Planzeichen

- 1. geplante Grundstücksgrenzen
2. bestehende Grundstücksgrenzen
3. Vorschlag Straßenraumgestaltung
4. aufzuhobende Grundstücksgrenzen
5. Höhenschichtlinie mit Höhenangaben in Meter über Normalnull
6. Flurstücknummer
7. aufzuhobende Flurstücknummer
8. Höhenangaben in Meter über Normalnull bestehendes Gelände
9. Höhenangaben in Meter über Normalnull geplantes Gelände
10. Gebäudevorschlag
11. Parzellennummerierung
12. Biotop gemäß der amtlichen Biotopkartierung Bayern
13. Ausweichflächen zum Bauungsplan Nr. 116 "Zwischen Oberefeldweg und Moosburger Straße"
14. Ausweichfläche zur 3. Änderung des Bauungsplans Nr. 116 "Zwischen Oberefeldweg und Moosburger Straße" vom 02.10.2004, 2.000 m²
15. Teil der Ausweichfläche zur 3. Änderung des Bauungsplans Nr. 116 "Zwischen Oberefeldweg und Moosburger Straße" vom 07.08.2014 ursprüngliche Ausweichfläche gesamt 6.361 m² mit vorliegender Planung verbleibend davon 3.001 m² (d. h. 3.360 m² müssen anderweitig ersetzt werden)
16. Ersatz für o.g. Ausweichfläche defizit, 3.360 m²
17. Kaltluftbahn
18. Bushaltestelle
19. Überschneidungsgrenzen Bestand
20. Wassergraben
21. bestehender Regenwasserkanal
22. bestehender Schmutzwasserkanal
23. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkplätze
24. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bauungsplans Nr. 92 "Gewerbegebiet Sandkrippenfeld" der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm
25. Maßangaben in Meter
26. Böschungflächen

D.) Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO

Die Wandhöhe wird definiert als traufseitiger Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern und als Oberkante der Fassade bei Flachdächern, ausgehend von der festgesetzten Oberkante des Fertigfußbodens im Hang bzw. Erdgeschoss. Die Oberkante des Fertigfußbodens ist für jede einzelne Parzelle in Metern über Normalnull festzusetzen und der Planzeichnung zu entnehmen. Die Höhenfestsetzung gilt nicht als eingehalten, wenn sie maximal bis zu 25 cm unter- oder überschritten wird. Die maximale Wandhöhe ist in der Nutzungsschablone festgesetzt.

2.2 Ermittlung der Grundflächenzahl bei Hausgruppen (WA 3)

Die Ermittlung der Grundflächenzahl bei Hausgruppen erfolgt ausschließlich der Anordnung von Garagen diesen, gelten die Obergrenzen für die Grundflächenzahl des § 17 BauNVO nicht. Die Gesamten aus Haus- und Garagenparzelle ermittelte Grundflächenzahl darf einen Höchstwert von 0,8 nicht überschreiten.

2.3 Abweichende Abstandsflächenregelung (WA 4) gemäß BayBO Art. 6 Abs. 5 Satz 3

Für den Haustyp WA 4 ist eine Abstandsfläche von 0,50 H, mindestens jedoch 3 m einzuhalten.

2.4 Fläche für Anlagen der Elektrizitäts- / Fernwärmeversorgung (Energiezentrale) gemäß Festsetzungen durch Planzeichen B.5.1

Es sind bauliche Anlagen bis zu einer Wandhöhe von 9 m zulässig. Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße mit einer Höhe von 421,3 m üNN. Die maximale GRZ beträgt 0,7. Eine Überschreitung der Grundfläche ist bis zu einem Höchstmaß von 0,9 zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO).

3. Baukörper

3.1 Die Firstrichtung der Baukörper gemäß Planzeichnung ist einzuhalten.

3.2 Die Baukörper sind deutlich rechteckig zu gestalten. Ein Seitenverhältnis von Gebäude-länge zu Gebäudebreite von mindestens 1,2:1 ist einzuhalten.

3.3 Doppelhäuser sind profilig zu planen und die einzelnen Doppelhaushälften hinsichtlich der Gestaltung und Geschossentwicklung aufeinander abzustimmen. Der zuerst bei der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm eingereichte Antrag ist dabei maßgebend.

3.4 Zulässig sind weiße oder pastellfarbene Anstriche bzw. Bekleidungen sowie naturbelassene oder braun lasierte Holzverschalungen. Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sowie Glasfassaden sind unzulässig.

4. Anzahl der Wohneinheiten

4.1 Die Anzahl der Wohneinheiten ist in der Nutzungsschablone festgesetzt.

5. Dächer

5.1 Dachform

WA 1, WA 2 und WA 3

Es sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° - 45° zulässig. Die Dachüberstände dürfen in den Traufseiten maximal 50 cm und an den Giebelseiten maximal 30 cm betragen.

WA 4

Es sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von 0°-7° zulässig.

Sonstige

Garagen, Überdachungen von Tiefgaragenabfahrten und Nebengebäude sind als Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 7° zulässig.

Fläche für Anlagen der Elektrizitäts- / Fernwärmeversorgung (Energiezentrale) Keine Festsetzung der Dachform.

5.2 Dachdeckung

WA 1, WA 2 und WA 3

Als Dachdeckung dürfen nur rote und nicht glänzende Dachziegel oder gleichwirkende Betondachsteine verwendet werden. Bei Doppelhäusern müssen beide Doppelhaushälften mit der gleichen Dachdeckung ausgeführt werden.

WA 4

Es sind nur begrünete Dächer zulässig.

8.7 Teilbereich Bauungsplan Nr. 92 „Gewerbegebiet Sandkrippenfeld“ im Übrigen Gebiet der Festsetzungen des Bauungsplans Nr. 92 „Gewerbegebiet Sandkrippenfeld“ in der jeweils gültigen Fassung

C.) Hinweise durch Planzeichen

- 1. geplante Grundstücksgrenzen
2. bestehende Grundstücksgrenzen
3. Vorschlag Straßenraumgestaltung
4. aufzuhobende Grundstücksgrenzen
5. Höhenschichtlinie mit Höhenangaben in Meter über Normalnull
6. Flurstücknummer
7. aufzuhobende Flurstücknummer
8. Höhenangaben in Meter über Normalnull bestehendes Gelände
9. Höhenangaben in Meter über Normalnull geplantes Gelände
10. Gebäudevorschlag
11. Parzellennummerierung
12. Biotop gemäß der amtlichen Biotopkartierung Bayern
13. Ausweichflächen zum Bauungsplan Nr. 116 "Zwischen Oberefeldweg und Moosburger Straße"
14. Ausweichfläche zur 3. Änderung des Bauungsplans Nr. 116 "Zwischen Oberefeldweg und Moosburger Straße" vom 02.10.2004, 2.000 m²
15. Teil der Ausweichfläche zur 3. Änderung des Bauungsplans Nr. 116 "Zwischen Oberefeldweg und Moosburger Straße" vom 07.08.2014 ursprüngliche Ausweichfläche gesamt 6.361 m² mit vorliegender Planung verbleibend davon 3.001 m² (d. h. 3.360 m² müssen anderweitig ersetzt werden)
16. Ersatz für o.g. Ausweichfläche defizit, 3.360 m²
17. Kaltluftbahn
18. Bushaltestelle
19. Überschneidungsgrenzen Bestand
20. Wassergraben
21. bestehender Regenwasserkanal
22. bestehender Schmutzwasserkanal
23. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkplätze
24. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bauungsplans Nr. 92 "Gewerbegebiet Sandkrippenfeld" der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm
25. Maßangaben in Meter
26. Böschungflächen

13. Grünordnung

13.1 Öffentliche Grünfläche

Die Flächen sind als Freizeitanlagen mit Rasen- oder Wiesenflächen, sowie mit Baum- und Strauchpflanzungen entsprechend der zeichnerischen Festsetzung zu gestalten. Als Straßenbegrünung ist zusätzlich die Verwendung von Schotterrasen bzw. bodendeckende Befestigung zulässig.

13.2 Öffentliche Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Spielplatz

Die Flächen sind als Freizeitanlagen mit Rasen- oder Wiesenflächen zu gestalten. Zusätzlich ist der Spielplatz nachgeordnet mit standortgerechten Laubbäumen zu begrünen (keine Giftpflanzen), Wasser- und Schattenspiele, Faltstuhlbänke, Spielgeräte und Geländemodellierungen sind zulässig.

13.3 Öffentliche Grünfläche zur Ortsrandeinzirnung

Die Flächen sind mit extensivem Wiesenflächen anzulegen und zur Entwicklung einer Altrras-/Hochstaudenflur zu pflegen (Mäh im ein- bis mehrjährigen Rhythmus zur Vermeidung von Gehölzwuchs, Mähgut ist abtransportieren, Mähzeitpunkt außerhalb der Vogelbrutzeiten).

Der vorhandene Gehölzbestand entlang der westlichen und südlichen Baugrenzen (durchgewachsene Weiden) ist entsprechend den zeichnerisch festgesetzten Gehölzflächen zu standortgerechten und naturnahen Gehölzbeständen zu entwickeln.

Auf diesen Flächen ist auf jegliche Düngung und den Einsatz von chemischem Pflanzenschutz zu verzichten.

Vorhandene Einfriedungen sind rückzubauen.

13.4 Öffentliche Grünfläche zur Biotopentwicklung

Die vorhandene Vegetation im Bereich der bestehenden Feuchtrachen ist zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu sind die Flächen einmal jährlich zu mähen (Mähzeitpunkt außerhalb der Vogelbrutzeiten), das Mähgut ist abtransportieren, auf jegliche Düngung sowie auf den Einsatz von chemischem Pflanzenschutz ist zu verzichten. Die Durchführung der Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

13.5 Öffentliche Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft: Ausgleichsflächen

Die Flächen sind entsprechend den naturschutzfachlichen Zielsetzungen zu pflegen und zu entwickeln.

Entwicklungsziele: naturnahes Fließgewässer mit überlagernder Hochstaudenflur, gewässernaher aquatische Gehölzstrukturen und extensive Feuchtwiesen.

Entlang von angrenzenden Hausgrünflächen ist eine Einfriedung herzustellen, um eine missbräuchliche Nutzung der Ausgleichsfläche zu verhindern.

Einfriedungen entlang der öffentlichen Fußwege sind zum Schutz der Ausgleichsfläche zulässig. Weitergehende Einfriedungen der Ausgleichsfläche sind nicht zulässig. Auf diesen Flächen ist auf jegliche Düngung und den Einsatz von chemischem Pflanzenschutz zu verzichten.

Sämtliche Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

13.6 Nicht überbaute Flächen der privaten Baugrundstücke mit Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Die Flächen sind als Freizeitanlagen mit Rasen-, Wiesen- und Pflanzflächen anzulegen. Beseitigte Flächen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

Die Flächen von Grundstückszufahrten und Stellplätzen sind mit einem wasserwirtschaftlichen Belag zu versehen.

13.7 Ja angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen (Laubbäume 2 oder 3, Wuchshorizont über Obstbaum, Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm).

Anderweitig festgesetzte Bäume werden hierbei angerechnet. Gehölzflächen sind mit heimischen und standortgerechten Laubbäumen und max. 50% Ziersträuchern auszufüllen.

13.8 Anpflanzung von Einzelbäumen mit Festsetzung der Art

Festgesetzte Baumarten:

- A = Tilia tomentosa "Branant", Silber-Linde
- B = Alnus spaethii - Purpur-Erle
- C = Prunus padus "Schloss Tietfurt", Trauben-Kirsche
- D = Sorbus intermedia Brauser "Schwäbische Melbirene
- E = Fraxinus omnis - Blumen-Esche
- F = Malus tschonoskii - Scharlach-Äpfel
- G = Prunus x schmidtii - Spiegeldorn-Kirsche
- H = Prunus vulgaris - Schlehdorn
- I = Prunus vulgaris - Schlehdorn
- J = Prunus vulgaris - Schlehdorn
- K = Prunus vulgaris - Schlehdorn
- L = Prunus vulgaris - Schlehdorn
- M = Prunus vulgaris - Schlehdorn
- N = Prunus vulgaris - Schlehdorn
- O = Prunus vulgaris - Schlehdorn
- P = Prunus vulgaris - Schlehdorn
- Q = Prunus vulgaris - Schlehdorn
- R = Prunus vulgaris - Schlehdorn
- S = Prunus vulgaris - Schlehdorn
- T = Prunus vulgaris - Schlehdorn
- U = Prunus vulgaris - Schlehdorn
- V = Prunus vulgaris - Schlehdorn
- W = Prunus vulgaris - Schlehdorn
- X = Prunus vulgaris - Schlehdorn
- Y = Prunus vulgaris - Schlehdorn
- Z = Prunus vulgaris - Schlehdorn

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 4x verpflanzt, Stammumfang 25-30 cm

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 4x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm

H = Auslieferung als Heisterpflanzung, 2x, Höhe 200 bis 250 cm

Auswahl Baumarten gemäß Pflichtenliste festgesetzt durch Text D.13.9

13.9 Anpflanzung von Einzelbäumen ohne Festsetzung der Art

Festgesetzte Baumarten:

- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)
- Alnus incana (Grau-Erle)
- Betula pendula (Weiß-Birke)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Fraxinus omnis (Blumen-Esche)
- Prunus padus (Trauben-Kirsche)
- Quercus robur (Stiel-Eiche)
- Salix alba (Silber-Weide)
- Ulmus laevis (Falter-Ulm)
- Ulmus minor (Feld-Ulm)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

Stückzahlen und Standort (ca.) entsprechend der zeichnerischen Festsetzung

13.10 Anpflanzung von Feldhecken, flächendeckende Strauchpflanzung

Artenauswahl:

- Cornus sanguinea (Roter Hartleig)
- Corylus avellana (Hasel)
- Eonymus europaeus (Felsenleuchter)
- Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
- Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche)
- Rhamnus frangula (Faulbaum)
- Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Salix tandra (Mandel-Weide)
- Viburnum opulus (Gewöhnliche Heckenrose)

Pflanzung mindestens als zweifelhäufige Hecke

Pflanzener 1:10 (1:50)

min 3-5 Stück einer Art sind zusammen zu pflanzen

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2x verpflanzt, Höhe 60-100 cm

Flächenbreite und Standort (ca.) entsprechend der zeichnerischen Festsetzung

Zeitpunkt der Pflanzung im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind spätestens im Laufe der ersten Planperiode nach Abnahme der hergestellten Straßen und Wege durchzuführen.

Die festgesetzten Pflanzungen auf den privaten Baugrundstücken sind jeweils spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme der Gebäude folgenden Planperiode auszuführen und abzuhalten. Die Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen und entsprechend zu pflegen. Ausfälle sind umgehend zu ersetzen.

13.11 Zuordnung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche

Der für den Eingriff erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt zum Teil innerhalb des Bauungsplansgebietes auf der Ausgleichsfläche A4 (2,137 m²). Der verbleibende Bedarf an Ausgleichsfläche wird über das städtische Ökotoptop auf folgenden Flächen nachgewiesen:

Gemarkung Halmersteden

Fl.-Nr. 478 1.110 m²

Fl.-Nr. 479 2.482 m²

Gemarkung Uthenhofen

Fl.-Nr. 310/12 4.188 m²

Fl.-Nr. 340/0 1.200 m²

Fl.-Nr. 343/0 4.190 m²

Gemarkung Eintracht

Fl.-Nr. 308 1.521 m²

Fl.-Nr. 204 1.460 m²

Fl.-Nr. 205 1.232 m²

Fl.-Nr. 221 889 m²

Ausgleichsflächen gesamt: 20.491 m²

14. Wasserwirtschaft

14.1 Baugebiet, ohne Parzellen 22 und 23

Anfallendes, unverschnitztes Dach- und Oberflächenwasser ist in einem Regenrückhaltebecken zu sammeln und mit einem Drosselabfluss von 10 l/s in den Heilmanninger Graben einzuleiten.

14.2 Parzellen 22 und 23

Das anfallende, unverschnitzte Dach- und Oberflächenwasser der Parzellen Nr. 22 und 23 ist jeweils in Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung oder als Drosselabfluss im Haus zu verwenden. Das ungenutzte Wasser ist mit einem maximalen Drosselabfluss von 1,1 l/s je Zisterne über eine getrennte Einleitung in den Heilmanninger Graben abzuleiten.

Es dürfen keine wassergefährlichen Stoffe in den Untergrund gelangen.

15. Schallschutztechnische Festsetzungen

15.1 Bauschallleistungspegel

Das Plangebiet liegt im Lärmprognosebereich III gemäß Tabelle 7, DIN 4109-1:2016-07

Schallschutz im Hochbau: Schallschutzbüro im Sinne der DIN 4109

„Schallschutz im Hochbau“ sind durch ein entsprechendes Bauschallleistungspegel-Maß der Außenbauteile gegen Außenlärm zu schützen.

15.1.1 Lärmprognosebereich III

Wohn- und Schlafräume R' wies = 30 dB

Büro- und Arbeitsräume R' wies = 30 dB

Lärmprognosebereich III

Wohn- und Schlafräume R' wies = 35 dB

Büro- und Arbeitsräume R' wies = 30 dB

15.2 Grundorientierung

Für mit Planzeichen gekennzeichneten Gebäudeseiten gilt folgendes:

Zum Belüften notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen sind unzulässig.

Für mit Planzeichen gekennzeichneten Gebäudeseiten gilt folgendes:

Zum Belüften notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind unzulässig.

16. Versorgungsleitungen

16.1 Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

17. Leitungsrechte

Innenhalb der Fläche mit „Leitungsrecht“ zu belastende Fläche zugunsten der Versorgungsträger festgesetzten Flächen haben die Versorgungsträger das Recht, die für die Versorgung des Gebiets erforderlichen Leitungen zu verlegen, zu unterhalten sowie zu erneuern und die Fläche zum Zwecke der Kontrolle, Erhaltung und Erneuerung der Leitungen zu betreten und zu bebauen und durch von den betroffenen Personen betreten und bebauen zu lassen. Die Fläche ist von Befragten mit Bäumen, Sträuchern und von baulichen Anlagen jeder Art freizuhalten.

E.) Hinweise durch Text

1. Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nicht geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

2. Das vorhandene und geplante Gelände sowie die Straßenhöhen sind im Bauvertrag in den Anträgen darzustellen und mit Höhenlinien zu veranschaulichen.

3. Die bei der Verwirklichung von Vorhaben zustande kommenden Bodenkennlinien unterliegen nach Art. 6 Abs. 1 und 2 BayDSchG der Meldepflicht.

4. Für alle Bauvorhaben sind prüfende Berechnungen zur Bemessung von Versickerungsanlagen vorzulegen und die Versickerungsfähigkeit anhand von Versickerungsversuchen nachzuweisen.

Versickerungsanlagen müssen die Anforderungen der einschlägigen Vorschriften und Regelwerke erfüllen. Hierzu zählen insbesondere:

- NINFEV Verordnung über die erlaubnisfreie schalllose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser
- TRENGW Technische Regeln zum schalllosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser

- DWA M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser

- DWA A 138 Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser

Es ist die Entwässerungssatzung der Stadt Pfaffenhof