

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- A) BEBAUUNGSPLAN**
Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayVO
- 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)**
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNO)
Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 3 BauNO folgende Nutzungen:
— Betriebe des Beherbergungswesens,
— sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
— Anlagen für Verwaltungen,
— Gartenbaubetriebe,
— Tankstellen.
- 1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNO)**
Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNO folgende Nutzungen:
— Gartenbaubetriebe,
— Tankstellen,
— Vergnügungsgestalten.

- 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)**

Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ) § 17 IV Nr. 3 BauNO	Geschosflächenzahl (GFZ) § 17 IV Nr. 3 BauNO
Einzelhaus - Parzellen (und 2 (M))	max. 0,8	max. 0,8
Einzelhaus - Parzellen 3-6 (WA)	max. 0,35	max. 0,5
Einzelhaus - Parzellen 7-8 (WA)	max. 0,4	max. 1,0
Doppelhaus - Parzellen 9-16 (WA)	max. 0,4	max. 0,8

- 2.1 ZULÄSSIGE GRUND-/GESCHOSFLÄCHENZAHL**
- 2.2 ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE**
- 2.2.1 ZUBEHÖRANLAGEN – GARAGEN/ CARPORTS/ NEBENANLAGEN (GA/ CP/ NA)**
max. 1 Vollgeschoss zulässig
Bauweise: Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D) – Parzellen 1-16
Die Anordnung der Garagen/ Carports/ Nebenanlagen hat oberhalb zu erfolgen. Die Errichtung von Kelleranlagen ist unzulässig.
- 2.2.2 GEBÄUDE**
max. 1 Vollgeschoss zulässig
Bauweise: Erdgeschoss (E) – Parzellen 3-6
Das 2. Vollgeschoss ist im Dachgeschoss anzuordnen.
Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+1) – Parzellen 3-6
Das 2. Vollgeschoss ist im Obergeschoss anzuordnen.

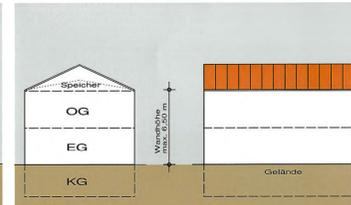
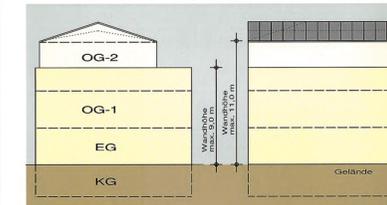
SCHEMASCHNITTE: ZULÄSSIGE BAUWEISE INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES M 1 : 200

Wohn-/ Geschäftsbauweise im MI

BAUWEISE: Erdgeschoss und 2 Obergeschosse (E+II) – Parzellen 1-2
Dachform: Satteldach (SD)/ Walmdach (WD)
Dachneigung: 10-18°

Einzelhaus im WA

BAUWEISE: Erdgeschoss und Obergeschoss (E+I) – Parzellen 3-6
Dachform: Satteldach (SD)
Dachneigung: 10-25°

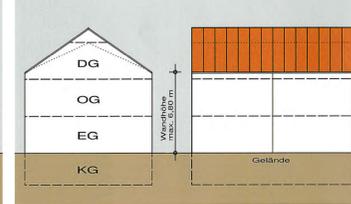
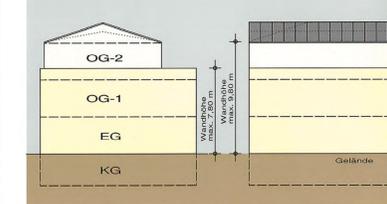


Mehrfamilienhaus im WA

BAUWEISE: Erdgeschoss und 2 Obergeschosse (E+II) – Parzellen 7-8
Dachform: Satteldach (SD)/ Walmdach (WD)
Dachneigung: 10-18°

Doppelhaus im WA

BAUWEISE: Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss (E+I+D) – Parzellen 9-16
Dachform: Satteldach (SD)
Dachneigung: 25-35°



PLANDARSTELLUNG M 1 : 1.000

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 2 Vollgeschosse zwingend**
Bauweise: Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+I) – Parzellen 1-2/ 7-16
Das 2. Vollgeschoss ist im Obergeschoss anzuordnen.
- 3 Vollgeschosse zwingend**
Bauweise: Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+II) – Parzellen 1-2/ 7-8
Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 3 BauNO folgende Nutzungen:
— Betriebe des Beherbergungswesens,
— sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
— Anlagen für Verwaltungen,
— Gartenbaubetriebe,
— Tankstellen.

- 2.3 Höhe baulicher Anlagen**
Die FFK-Edergeschosse, die Wandhöhen, die Dachform, die Dachneigung, die Dachdeckung sowie die Firsthöhe der Hauptgebäude und Garagen der Parzellen 9-16 sind jeweils aufeinander abzustimmen und höhenmäßig auszurichten.

Wandhöhe	Zubehöranlagen – Garagen/ Carports/ Nebenanlagen:	max.	3,00 m
Zubehöroberflächen 1-2:	WH,	max.	9,00 m
	WH,	max.	11,00 m
Gebäude-Parzellen 3-6:	WH,	max.	6,50 m
Gebäude-Parzellen 7-8:	WH,	max.	9,00 m
Gebäude-Parzellen 9-16:	WH,	max.	6,80 m

- 2.4 Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNO)**
Die FFK-Edergeschosse der Gebäude und baulichen Anlagen sind auf das Niveau der jeweiligen Erschließungsstraße zu legen (Bezugspunkt gemäß Plänezeichen). Eine Höhendifferenz bis max. 0,50 m ist zulässig.

- 3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)**
Im gesamten Baugebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNO. Eine Grenzbebauung ist nur für Doppelhäuser auf den betreffenden Grundstücken sowie für Zubehöranlagen (Garagen/ Carports/ Nebenanlagen) zulässig. Die Firsthöhe ist planmäßig vorgegeben.

- 4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)**
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNO geregelt. Auf die Festsetzung durch Planzeichen zu Baugrenzen wird Bezug genommen. Bei Garagen, die an öffentliche Erschließungsstraßen und private Zufahrten grenzen, wird ein Abstand von mind. 0,5 m zum Fahrbahnrand festgesetzt.

Gründungsflächen
An der Grundstücksgrenze errichtete Gebäude und bauliche Anlagen sind im Hinblick der Wandhöhe, der Dachform, der Dachneigung sowie der Dachdeckung einheitlich auszubilden. Der Nachbarnachbar hat sich dem Erdplanterstand unterzuordnen.

Hinweise
Die Übersetzung ist nur in geringfügigem Ausmaß zulässig, soweit keine Verletzung der Bedeutung der Abstandsflächen hervorgerufen wird.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 4.1 Zubehöranlagen**
An der Grundstücksgrenze anliegender Garagen/ Carports/ Nebenanlagen sind in Dachform, Dachneigung und Wandhöhe aufeinander abzustimmen.
- 4.2 Abstandsflächen**
Die Tiefe der Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereiches bemisst sich gemäß den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen). Ein Mindestabstand zwischen benachbarten Grundstücksflächen von 3,0 m ist einzuhalten.

- 4.3 Verfahrflächen**
Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen anzuordnen. Die öffentlichen Stellplätze sind planmäßig vorgegeben.

- 4.3.2 Anzahl der Stellplätze**
Es gilt die Stellplatzanzahl der Stadt Mainburg in der aktuellen Fassung (2 Stellplätze Wohnung).

- 5 ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)**

Nutzung	Wohngebäude	Parzellen Nr.	Wohninheiten (WE)
MI	Einzelhaus	1-2	Eine Wohnung der WE mit bis MI nicht vorgenommen
	Einzelhaus	3-6	2 Wohnungen je Wohngebäude
WA	Mehrfamilienhaus	7-8	8 Wohnungen je Wohngebäude
	Doppelhaus	9-16	1 Wohnung je Doppelhaushälfte

- 6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAUGB)**
- 6.1.1 Zubehöranlagen – Garagen/ Carports/ Nebenanlagen**
Dachform: Satteldach (SD)/ Walmdach (WD)
Dachneigung: 10-25°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-braun-antrazit-grau;
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut sind zulässig; Dachbaubau: unzulässig.

- 6.1.2 Gebäude**
Gebäude im MI (Parzellen 1-2), (Mehrfamilienhaus im WA (Parzellen 7-8))
Dachform: Satteldach (SD)
Dachneigung: 10-18°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-braun-antrazit-grau; Metalldach (Alu oder Edelstahl);
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut sind zulässig; Dachbaubau: unzulässig.

- 6.1.3 Einzelhaus (Parzellen 3-6)**
Dachform: Satteldach (SD)
Dachneigung: 10-25°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-braun-antrazit-grau; Metalldach (Alu oder Edelstahl);
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut sind zulässig; Dachbaubau: unzulässig.

- 6.1.4 Doppelhaus (Parzellen 9-16)**
Dachform: Satteldach (SD)
Dachneigung: 25-35°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-braun-antrazit-grau; Metalldach (Alu oder Edelstahl);
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut sind zulässig; Dachbaubau: unzulässig.

- 6.2 Einfriedungen**
Art und Ausführung: Holztaun/ Metalltaun/ lebende Zäune;
Höhe der Einfriedung straßenseitige Begrenzung: max. 1,20 m ab OK Erdbauoberfläche;
seitliche und rückwärtige Begrenzung: max. 2,00 m ab fertigem Gelände.

- 6.3 Gestaltung des Geländes**
Abtragungen und Aufschüttungen bis max. 1,00 m zulässig.
Ein unmittelbares Anliegendengrundstück von Abtragungen und Aufschüttungen ist unberücksichtigt.
Sitzzäune: Sichtblos/ Natursteinmauer/ Holzpalisaden.
Höhe: max. 1,00 m ab fertigem Gelände.
Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.
Sitzzäune entlang von Grundstücksgrenzen am Baugeländestrand sind unzulässig.

- 6.3.1 Abtragungen und Aufschüttungen**
Im gesamten Baugebiet sind Abtragungen und Aufschüttungen bis max. 1,00 m zulässig. Ein unmittelbares Anliegendengrundstück von Abtragungen und Aufschüttungen ist unberücksichtigt.

- 6.3.2 Sitzzäune**
Sichtblos/ Natursteinmauer/ Holzpalisaden.
Höhe: max. 1,00 m ab fertigem Gelände.
Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.
Sitzzäune entlang von Grundstücksgrenzen am Baugeländestrand sind unzulässig.

- 6.3.3 Gestaltung des Geländes**
Abtragungen und Aufschüttungen bis max. 1,00 m zulässig.
Ein unmittelbares Anliegendengrundstück von Abtragungen und Aufschüttungen ist unberücksichtigt.

- 6.3.4 Sitzzäune**
Sichtblos/ Natursteinmauer/ Holzpalisaden.
Höhe: max. 1,00 m ab fertigem Gelände.
Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.
Sitzzäune entlang von Grundstücksgrenzen am Baugeländestrand sind unzulässig.

- 6.4 RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)**
Auf den privaten Grundstücksflächen sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferanlagen zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers in Form von Zisternen, Rückhalteulnen, Teichanlagen oder Rigolen bereitzustellen (dezentrale Niederschlagswasserhaltung).

- B) GRÜNDUNGSPLAN**
Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

- 7 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN**
Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen innerhalb des Siedlungsbereiches sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.
Die nicht überbaubaren öffentlichen Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind als extensive Wiesenflächen auszubilden und standortgerecht zu pflanzen.

- 8 ÖFFENTLICHE GRÜNLÄCHE – STRASSENBELEGTGRÜN (Gestaltungsvorgaben)**
Für die Ansaat ist eine Saatgutmischung mit vor allem satzverträglichen Arten aus dem Herkunftsbereich 16 Unterarten Hölzer und Platanenregion zu verwenden. Ansaatsstärke 5 g/m². Der Kräuteranteil beträgt 30%, und der Gräseranteil 70%.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Pflanzmaßnahmen:**
Ein- bis zweischichtige Mahd – je nach Aufwuchsmenge:
— erster Schnitt Anfang Juni,
— zweiter Schnitt Anfang August.
- 9 VERKEHRSLÄCHEN, STELLPLÄTZE, VERFAHREN UND ZUGÄNGE**
Unterordnungen bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind, mit Ausnahme aller Bereiche, wo Verschmutzungsgefahr ausreicht, mit un- oder teilweisefesten Belägen zu befestigen. Auf eine geringstmögliche Befestigung ist zu achten.
Diese ist nur in dem Umfang zulässig, wie es ein einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Fachvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei ein Streu- oder Bodenschutz aus wasserundurchlässigen Deckschichten der Vorzug einzunehmen ist.
Die Stellplätze im Freebereich sind als befestigte Flächen mit Verriegelungsbeschichtung anzusehen, wobei der Durchlässigkeitsgrad der Belagschicht der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens anzupassen ist. Vorgehens sind Porenpflaster, Rasengitterpflaster, Sandgitterpflaster und vergleichbare Beläge.

- 10 PFLANZMASSNAHMEN**
Die bei der Errichtung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan angegebenen Baum- Strauchpflanzungen stellen eine Mindestanzahl an Pflanzungen dar. Die Anzahl und Lage der Baum- Strauchpflanzungen sind mit Ausnahme der Gehölze auf öffentlichen Flächen variabel, wobei das planerische Konzept im Grundriss einzubringen ist.

- 10.1 Anpflanzung von Bäumen auf den Privatgrundstücken**
Zur Begrünung des Straßenraumes sind Bäume gemäß den Artenlisten 12.1 und 12.2 mit den festgesetzten Mindestqualitäten an den vorgesehenen Standorten zu pflanzen. Diese Standorte sind an die Lage der privaten Verkehrserschließung anzupassen und entsprechend der Vorrichtung zu gestalten.

- 10.1.1 Anpflanzung von Bäumen auf den Privatgrundstücken**
Zur Begrünung des Straßenraumes sind Bäume gemäß den Artenlisten 12.1 und 12.2 mit den festgesetzten Mindestqualitäten an den vorgesehenen Standorten zu pflanzen. Diese Standorte sind an die Lage der privaten Verkehrserschließung anzupassen und entsprechend der Vorrichtung zu gestalten.

- 10.1.2 Begrünung der öffentlichen Flächen**
Die Begrünung der öffentlichen Flächen erfolgt entsprechend den festgesetzten Standorten mit Bäumen gemäß den Artenlisten 12.1 und 12.2, in den festgesetzten Mindestqualitäten. Bei Gehölzen, die straßenraumwirksam auf den öffentlichen Flächen festgesetzt sind, ist auf das Straßenraumpflanz zu achten.

- 10.1.3 Gliederung und Ränderung**
In den Pflanzungen sind Einzelbäume, Gehölzgruppen entsprechend Artenliste 12.1, 12.2 in den festgesetzten Mindestqualitäten und an den festgesetzten Standorten zu pflanzen.

- 10.2 Anpflanzung von Bäumen auf öffentlichen Flächen**
Die Begrünung im Bereich der öffentlichen Grünflächen erfolgt entsprechend den festgesetzten Standorten mit Bäumen gemäß den Artenlisten 12.1 und 12.2, in den festgesetzten Mindestqualitäten. Bei Gehölzen, die straßenraumwirksam auf den öffentlichen Flächen festgesetzt sind, ist auf das Straßenraumpflanz zu achten.

- 11 PFLÜGE DER GEHÖLZPFLANZUNGEN**
Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflanzen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Mindestqualitäten zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und arttypisch zu entwickeln sind.

- 12 ARTENLISTEN**
Es ist auf die Verwendung von autochthonen Pflanzmaterial zu achten.
Die Verwendung von Kadelgehölzen und Schilzypressen ist nicht zulässig.
Zulässig sind alle regionalischen Obstgehölze, Nussbäume und Beerensträucher.

- 12.1 Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 12-14 (Straßenraumpflanz, falls erforderlich).**
Qualität: VHE, 250-300 (Bäpche Pflanzungen)
— Acer campestre Feld-Ahorn,
— Acer platanoides Spitz-Ahorn,
— Alnus glutinosa Schwarz-Erle,
— Quercus robur Stiel-Eiche,
— Tilia cordata Winter-Linde
und andere standortgerechte Arten.

- 12.2 Gehölze 2. und 3. Ordnung**
Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 10-12 (Straßenraumpflanz, falls erforderlich).
Qualität: VHE, 200-250 (Bäpche Pflanzungen)
— Acer platanoides Spitz-Ahorn,
— Carpinus betulus Hainbuche,
— Sorbus aucuparia Gemeine Eberesche,
— Sorbus domestica Haus-Eberesche.

- 12.3 Obstbäume**
Einzelgehölz: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 7-8 cm:
Apfel:
— 'Sonia',
— 'Goldreife',
— 'König Wilhelm',
— 'Roter Boskoop',
Birn:
— 'Alexander Lucas',
— 'Gräfin von Paris',
— 'Döppele Philipps',
Zweischäftige Pflaumen:
— 'Schöppe aus Schöneberg',
— 'Schöppe aus Schöneberg'.

- 13 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH**
Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden zu 1,3.160 m² große Fläche auf den Fl. Nr. 59 und 60 Gemarkung Meltenhofen, bereitgestellt.
Gesamtflächen: 1,3.160 m²
— Flächenanteil ist eine Saatgutmischung aus dem Herkunftsbereich 16 Unterarten Hölzer und Platanenregion zu verwenden. Ansaatsstärke 5 g/m². Der Kräuteranteil beträgt 30%, und der Gräseranteil 70%.

- Pflanzmaßnahmen:**
Ein- bis zweischichtige Mahd – je nach Aufwuchsmenge:
— erster Schritt Anfang Juni,
— zweiter Schritt Ende September.
Als auch eine einjährige Mahd, je nach Aufwuchsmenge:
— erster Schritt im Juni,
— zweiter Schritt im September.

- Der externe Ausgleich erfolgt auf Fl. Nr. 538 Gemarkung Ebrantshausen, Stadt Mainburg (auf der Begründung Flr. 18.15 wird besichtigt).**

- 14 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH**
Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden zu 1,3.160 m² große Fläche auf den Fl. Nr. 59 und 60 Gemarkung Meltenhofen, bereitgestellt.
Gesamtflächen: 1,3.160 m²
— Flächenanteil ist eine Saatgutmischung aus dem Herkunftsbereich 16 Unterarten Hölzer und Platanenregion zu verwenden. Ansaatsstärke 5 g/m². Der Kräuteranteil beträgt 30%, und der Gräseranteil 70%.

- Pflanzmaßnahmen:**
Ein- bis zweischichtige Mahd – je nach Aufwuchsmenge:
— erster Schritt Anfang Juni,
— zweiter Schritt Ende September.
Als auch eine einjährige Mahd, je nach Aufwuchsmenge:
— erster Schritt im Juni,
— zweiter Schritt im September.

- Der externe Ausgleich erfolgt auf Fl. Nr. 538 Gemarkung Ebrantshausen, Stadt Mainburg (auf der Begründung Flr. 18.15 wird besichtigt).**

- 15 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH**
Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden zu 1,3.160 m² große Fläche auf den Fl. Nr. 59 und 60 Gemarkung Meltenhofen, bereitgestellt.
Gesamtflächen: 1,3.160 m²
— Flächenanteil ist eine Saatgutmischung aus dem Herkunftsbereich 16 Unterarten Hölzer und Platanenregion zu verwenden. Ansaatsstärke 5 g/m². Der Kräuteranteil beträgt 30%, und der Gräseranteil 70%.

- Pflanzmaßnahmen:**
Ein- bis zweischichtige Mahd – je nach Aufwuchsmenge:
— erster Schritt Anfang Juni,
— zweiter Schritt Ende September.
Als auch eine einjährige Mahd, je nach Aufwuchsmenge:
— erster Schritt im Juni,
— zweiter Schritt im September.

- Der externe Ausgleich erfolgt auf Fl. Nr. 538 Gemarkung Ebrantshausen, Stadt Mainburg (auf der Begründung Flr. 18.15 wird besichtigt).**

- 16 PFLANZMASSNAHMEN**
Die bei der Errichtung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan angegebenen Baum- Strauchpflanzungen stellen eine Mindestanzahl an Pflanzungen dar. Die Anzahl und Lage der Baum- Strauchpflanzungen sind mit Ausnahme der Gehölze auf öffentlichen Flächen variabel, wobei das planerische Konzept im Grundriss einzubringen ist.

- 16.1 Anpflanzung von Bäumen auf den Privatgrundstücken**
Zur Begrünung des Straßenraumes sind Bäume gemäß den Artenlisten 12.1 und 12.2 mit den festgesetzten Mindestqualitäten an den vorgesehenen Standorten zu pflanzen. Diese Standorte sind an die Lage der privaten Verkehrserschließung anzupassen und entsprechend der Vorrichtung zu gestalten.

- 16.1.1 Anpflanzung von Bäumen auf den Privatgrundstücken**
Zur Begrünung des Straßenraumes sind Bäume gemäß den Artenlisten 12.1 und 12.2 mit den festgesetzten Mindestqualitäten an den vorgesehenen Standorten zu pflanzen. Diese Standorte sind an die Lage der privaten Verkehrserschließung anzupassen und entsprechend der Vorrichtung zu gestalten.

- 16.1.2 Begrünung der öffentlichen Flächen**
Die Begrünung der öffentlichen Flächen erfolgt entsprechend den festgesetzten Standorten mit Bäumen gemäß den Artenlisten 12.1 und 12.2, in den festgesetzten Mindestqualitäten. Bei Gehölzen, die straßenraumwirksam auf den öffentlichen Flächen festgesetzt sind, ist auf das Straßenraumpflanz zu achten.

- 16.1.3 Gliederung und Ränderung**
In den Pflanzungen sind Einzelbäume, Gehölzgruppen entsprechend Artenliste 12.1, 12.2 in den festgesetzten Mindestqualitäten und an den festgesetzten Standorten zu pflanzen.

- 16.2 Anpflanzung von Bäumen auf öffentlichen Flächen**
Die Begrünung im Bereich der öffentlichen Grünflächen erfolgt entsprechend den festgesetzten Standorten mit Bäumen gemäß den Artenlisten 12.1 und 12.2, in den festgesetzten Mindestqualitäten. Bei Gehölzen, die straßenraumwirksam auf den öffentlichen Flächen festgesetzt sind, ist auf das Straßenraumpflanz zu achten.

- 16.3 Gestaltung des Geländes**
Abtragungen und Aufschüttungen bis max. 1,00 m zulässig.
Ein unmittelbares Anliegendengrundstück von Abtragungen und Aufschüttungen ist unberücksichtigt.

- 16.3.2 Sitzzäune**
Sichtblos/ Natursteinmauer/ Holzpalisaden.
Höhe: max. 1,00 m ab fertigem Gelände.
Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.
Sitzzäune entlang von Grundstücksgrenzen am Baugeländestrand sind unzulässig.

- 16.3.3 Gestaltung des Geländes**
Abtragungen und Aufschüttungen bis max. 1,00 m zulässig.
Ein unmittelbares Anliegendengrundstück von Abtragungen und Aufschüttungen ist unberücksichtigt.

- 16.4 RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)**
Auf den privaten Grundstücksflächen sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferanlagen zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers in Form von Zisternen, Rückhalteulnen, Teichanlagen oder Rigolen bereitzustellen (dezentrale Niederschlagswasserhaltung).

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- C) SCHALLSCHUTZ IM BEBAUUNGSPLAN**
- Vorbemerkung:
Das in Abbildung 1 verwendete Flächenmaß gilt beispielhaft für ein einzelnen Fassaden (Abschnitten) der Gebäude im Mischgebiet erforderliche Grundrissorientierung und kann durch das zuständige Planungsbüro abweichend festgelegt werden.

- 1 GRUNDRISSORIENTIERUNG**
Wohnungszuordnung im Mischgebiet:

- In den in Abbildung 1 rot gekennzeichneten Fassaden (Abschnitten) dürfen keine Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) zu liegen kommen, die zur Belüftung von nach der DIN 4109 schutzbedürftigen, überwiegend zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen notwendig sind.

- Ausnahmen hiervon sind nur dann zulässig, wenn:
— der jeweils betroffene Aufenthaltsraum über eine geeignete Außenwandöffnung (z.B. Fenster, Tür) im Schallschutz des eigenen Gebäudes (z.B. eingezogener Balkon, teilumrandeter Balkon, vorspringende Gebäudefassade) beliefert werden kann (1); oder
— vor den jeweils betroffenen Aufenthaltsräumen schalldämmende Vorbauten (z.B. Prallschirme, verglaste Loggien, Laubengänge, Schiebeläden für Schlafzimmer, kühle Wintergärten etc.), besondere Fensterkonstruktionen oder schalldämmende gleichwertige Konstruktionen errichtet werden (2); oder
— der jeweils betroffene Aufenthaltsraum mit einer zentralen oder dezentralen, schalldämmenden, fensterunabhängigen Lüftungsanlage ausgestattet wird. Deren Betrieb darf im bestimmungsgemäßen Betriebszustand (a. Nennlüftung) einen Eigenerschwingel von 30 dB(A) im Rauminneren (bezogen auf eine äquivalente Absorptionfläche A = 10 m²) nicht überschreiten und muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumluftmenge mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen (3).

- Voraussetzung für eine Anwendung der Ausnahmen nach Nm. 1 – 2 ist die nachweisliche Einhaltung des nachts (22 – 6 Uhr) in einem Mischgebiet zulässigen Orientierungswertes $R_{W,ext} = 50$ dB(A) des Betrags 1 zu Teil 1 der DIN 18005 im Freien vor dem jeweiligen Fenster eines nach DIN 4109 schutzbedürftigen, überwiegend zum Schlafen genutzten Aufenthaltsraums (z.B. Schlaf- oder Kinderzimmer). Bei kleineren Schlafstätten ist ein Mindestabstand von 1,50 m ausreichend.

- Voraussetzung für eine Anwendung der Ausnahmen nach Nm. 1 – 2 ist die nachweisliche Einhaltung des nachts (22 – 6 Uhr) in einem Mischgebiet zulässigen Orientierungswertes $R_{W,ext} = 50$ dB(A) des Betrags 1 zu Teil 1 der DIN 18005 im Freien vor dem jeweiligen Fenster eines nach DIN 4109 schutzbedürftigen, überwiegend zum Schlafen genutzten Aufenthaltsraums (z.B. Schlaf- oder Kinderzimmer). Bei kleineren Schlafstätten ist ein Mindestabstand von 1,50 m ausreichend.

- Voraussetzung für eine Anwendung der Ausnahmen nach Nm. 1 – 2 ist die nachweisliche Einhaltung des nachts (22 – 6 Uhr) in einem Mischgebiet zulässigen Orientierungswertes $R_{W,ext} = 50$ dB(A) des Betrags 1 zu Teil 1 der DIN 18005 im Freien vor dem jeweiligen Fenster eines nach DIN 4109 schutzbedürftigen, überwiegend zum Schlafen genutzten Aufenthaltsraums (z.B. Schlaf- oder Kinderzimmer). Bei kleineren Schlafstätten ist ein Mindestabstand von 1,50 m ausreichend.

- Voraussetzung für eine Anwendung der Ausnahmen nach Nm. 1 – 2 ist die nachweisliche Einhaltung des nachts (22 – 6 Uhr) in einem Mischgebiet zulässigen Orientierungswertes $R_{W,ext} = 50$ dB(A) des Betrags 1 zu Teil 1 der DIN 18005 im Freien vor dem jeweiligen Fenster eines nach DIN 4109 schutzbedürftigen, überwiegend zum Schlafen genutzten Aufenthaltsraums (z.B. Schlaf- oder Kinderzimmer). Bei kleineren Schlafstätten ist ein Mindestabstand von 1,50 m ausreichend.

- Voraussetzung für eine Anwendung der Ausnahmen nach Nm. 1 – 2 ist die nachweisliche Einhaltung des nachts (22 – 6 Uhr) in einem Mischgebiet zulässigen Orientierungswertes $R_{W,ext} = 50$ dB(A) des Betrags 1 zu Teil 1 der DIN 18005 im Freien vor dem jeweiligen Fenster eines nach DIN 4109 schutzbedürftigen, überwiegend zum Schlafen genutzten Aufenthaltsraums (z.B. Schlaf- oder Kinderzimmer). Bei kleineren Schlafstätten ist ein Mindestabstand von 1,50 m ausreichend.

- Voraussetzung für eine Anwendung der Ausnahmen nach Nm. 1 – 2 ist die nachweisliche Einhaltung des nachts (22 – 6 Uhr) in einem Mischgebiet zulässigen Orientierungswertes $R_{W,ext} = 50$ dB(A) des Betrags 1 zu Teil 1 der DIN 18005 im Freien vor dem jeweiligen Fenster eines nach DIN 4109 schutzbedürftigen, überwiegend zum Schlafen genutzten Aufenthaltsraums (z.B. Schlaf- oder Kinderzimmer). Bei kleineren Schlafstätten ist ein Mindestabstand von 1,50 m ausreichend.

- Voraussetzung für eine Anwendung der Ausnahmen nach Nm. 1 – 2 ist die nachweisliche Einhaltung des nachts (22 – 6 Uhr) in einem Mischgebiet zulässigen Orientierungswertes $R_{W,ext} = 50$ dB(A) des Betrags 1 zu Teil 1 der DIN 18005 im