



STADT GERSTHOFEN

Stadtbauamt Gersthofen, Rathausplatz 1, 86368 Gersthofen
Tel: (0821) 2491-410, Fax: (0821) 2491-430, E-Mail: Bauamt@Stadt-Gersthofen.de

Bebauungsplan J 14

für das Gebiet zwischen der B 2 im Westen, der „Via Claudia“ bzw. der Ludwig-Hermann-Straße im Osten, der geplanten neutrassierten Bergstraße im Norden und der Berliner Straße (tlw. einschließlich) im Süden

Textteil

zum

Bebauungsplan J 14

„Am Ballonstartplatz“

einschl. 1. Änderung

Gersthofen, 04. Dezember 2007

STADT GERSTHOFEN
Stadtbauamt
i. A.

Thomas Berger
Stadtbaumeister



Aufgrund des § 2 Abs. 1 und § 9 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 und Art. 81 Abs. 2 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und des Art 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung erlässt die Stadt Gersthofen, Landkreis Augsburg, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan J 14 „Am Ballonstartplatz“ einschließlich 1. Änderung als

S A T Z U N G:

§ 1 Bestandteile, Geltungsbereich

Für das Baugebiet „Am Ballonstartplatz“ gilt die vom Stadtbauamt Gersthofen ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 29.04.2003 in der Fassung vom 27.10.2004, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom 27.10.2004.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung.

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Ballonstartplatz“ gilt die vom Stadtbauamt Gersthofen ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 04.12.2007, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften die 1. Änderung des Bebauungsplanes bildet. Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom 04.12.2007.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung. Er beschränkt sich auf das allgemeine Wohngebiet im südlichen Teil des rechtswirksamen Bebauungsplanes J 14.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

- (1) Industrie- und Gewerbegebiet
- (1.1) Die in der Bebauungsplanzeichnung mit „GI“ bezeichneten Bereiche sind als Industriegebiete gemäß § 9 Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BauNVO) festgesetzt.

Nicht zulässig sind die im Industriegebiet nach § 9 Abs. 3 Punkt 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie die nach § 9 Abs. 3 Punkt 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke.

- (1.2) Die in der Bebauungsplanzeichnung mit „GE“ bezeichneten Bereiche sind als Gewerbegebiete gemäß § 8 Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BauNVO) festgesetzt.

Nicht zulässig sind die im Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 3 Punkt 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie die nach § 8 Abs. 3 Punkt 2 ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke und die nach § 8 Abs. 3 Punkt 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten.

- (1.3) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind die nach § 8 und § 9 BauNVO allgemein zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen für Einzelhandelsgeschäfte, mit den im folgenden näher definierten innenstadtrelevanten Sortimenten, nicht zulässig.

1. Nahrungs- und Genussmittel
2. Reformwaren, Waren aus dem Lebensmittelhandwerk;
3. Drogeriewaren, Kosmetika, Pharmazie;
4. Blumen, Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel, Tiernahrung;
5. Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Stoffe, sonstige Textilien oder Modewaren, Kurzwaren, Handarbeiten;
6. Lederbekleidung und sonstige Lederwaren;
7. Schuhe, Orthopädie;
8. Sportbekleidung und Sportartikel;
9. Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken;
10. Spielwaren und Bastelartikel;
11. Uhren, Schmuck und Silberwaren;
12. Optische und feinmechanische Erzeugnisse;
13. Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Holz- und Stahlwaren;
14. Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör;
15. Nähmaschinen und Zubehör;
16. Waffen und Jagdbedarf;
17. Fotogeräte, Videogeräte, Fotowaren u.ä.;



- 18. Musikalienhandel, Tonträger;
- 19. Elektrowaren, Unterhaltungselektronik;
- 20. Heimcomputer und Zubehör;
- 21. Beleuchtungskörper;

Kioske oder ähnliche Verkaufsstätten zur Deckung des täglichen Bedarfs der in den Betrieben Beschäftigten sind zulässig.

(2) Allgemeine Wohngebiete

- (2.1) Die in der Planzeichnung mit „WA“ bezeichneten Bereiche sind als allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
- (2.2) Handwerksbetriebe sowie die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind in den Quartieren WA 1/1 bis WA 6/2 und WA 8/1 bis WA 8/5 nicht zulässig.
- (2.3) In den Quartieren WA 7/1, WA 7/2, WA 7/4 und WA 7/5 sind Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

(3) Ballonstartplatz

Die im Osten des Bebauungsplanes dargestellte Freifläche östlich der Via Claudia an der Hangkante wird als Freifläche mit der Zweckbestimmung Ballonstartplatz festgesetzt.

(4) Gemeinbedarfsfläche

Der von der Albstraße, Allgäuer Straße, Rieser Straße und Eifelstraße umschlossene Bereich wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Grundschule und Kindergarten festgesetzt. Den vorgenannten Nutzungen zugeordnete Sportflächen sind zulässig.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Es gilt das in den Nutzungsschablonen festgesetzte Maß der baulichen Nutzung.
- (2) In den Industrie- und Gewerbegebieten darf die zulässige Grundfläche (GRZ) durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberkante bis höchstens 0,9 überschritten werden.
- (3) In den Quartieren WA 3/1 bis WA 3/10 und WA 7/1, WA 7/2, WA 7/4 und WA 7/5 darf die zulässige Grundfläche (GRZ) durch die Grundfläche der festgesetzten Anlagen unterhalb der Geländeoberkante (Tiefgaragen) bis höchstens 0,8 überschritten werden.
- (4) In den Wohnquartieren WA 1/1 bis WA 1/6, WA 2/1 bis WA 2/19, WA 3/1 bis WA 3/10, WA 7/1, WA 7/2, WA 7/4, WA 7/5 und WA 8/1 bis WA 8/5 dürfen Penthausgeschosse eine Bruttogeschossfläche (ohne Terrassen) von maximal 75 % des darunter liegenden Geschosses haben.
- (5) Soweit gemäß der Bebauungsplanzeichnung durch Festsetzung die notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen (TGa) zu erstellen sind, kann ausnahmsweise für die hiervon betroffenen Grundstücke die zulässige Geschossfläche entsprechend § 21 a Abs. 5 BauNVO um die Fläche der notwendigen Garagen erhöht werden.
- (6) In den Wohnquartieren WA 1/1, WA 1/2 und WA 4 bis WA 6/2 sind je Einzel-, bzw. Doppelhaus maximal 2 Wohnungen zulässig. In den Wohnquartieren WA 8/1 bis WA 8/5 sind je Hausgruppeneinheit (Stadthaus) maximal 2 Wohnungen zulässig.

§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandsflächen

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien bzw. Baugrenzen in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzt.
- (2) Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur die festgesetzten Tiefgaragen zulässig.
- (3) Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen nur innerhalb der dafür festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflä-

chen sind ausnahmsweise nur die nach BayBO genehmigungsfreien Nebenanlagen bis zu einer maximalen Grundfläche von 20 m² zulässig, sofern diese mit den Garagen zusammengebaut werden.

- (4) In den Industrie- und Gewerbegebieten und in dem Wohnquartier WA 7/5 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Danach gelten die Grundsätze der offenen Bauweise, einzelne Gebäude können jedoch mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden, sofern die Baugrenzen/Baulinien dies zulassen.
In den Wohnquartieren WA 8/1 bis WA 8/5 wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.
- (5) In den Industrie- und Gewerbegebieten sowie in den Wohnquartieren WA 1/1, WA 1/2 und WA 4 bis WA 6/2 sind die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) anzuwenden. In den Wohnquartieren WA 1/3 bis WA 3/10 sowie WA 7/1, WA 7/2, WA 7/4, WA 7/5 und WA 8/1 bis WA 8/5 beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,4 H. In den Wohnquartieren WA 7/1, WA 8/1 und WA 8/4 dürfen die Gebäude dabei unter Ausnutzung der Baugrenze bis zu einem Abstand von 2 m an die angrenzende öffentliche Fläche angebaut werden.

§ 5 Gestaltung der Gebäude

- (1) Industrie- und Gewerbegebiete
- (1.1) Dachform, Dachneigung

In den Industrie- bzw. Gewerbegebieten sind nur Flachdächer zulässig. Ausnahmsweise können, wenn dies aus technischen Gründen notwendig ist, auch flachgeneigte Satteldächer mit einer Neigung bis zu 14 Grad zugelassen werden. Die Gebäude sind in diesem Fall mit einer waagrecht umlaufenden und gleichmäßig hohen Dachrandverkleidung zu versehen.

In den Fällen, in denen die Dachflächen aus konstruktiven Gründen eine Neigung erhalten, muss die Dachrandverkleidung so hoch sein, dass die geneigte Fläche von den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen nicht sichtbar wird.

Bei erdgeschossigen Gebäuden sind Sheddächer mit einer Dachneigung von maximal 33° zulässig. Die Höhe des Sheddaches darf 20 % der Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Ausnahmsweise ist eine Gestaltung der Dächer bzw. von Teilen der Dächer als Pult-, Shed- oder Lichtbanddach und dergleichen zulässig, wenn es sich um einen in sich schlüssigen, gestalterisch konstruktiven Entwurf handelt, der das Orts- oder Straßenbild nicht beeinträchtigt und sich gestalterisch in den Gesamtentwurf einfügt.

(1.2) Fassaden

Stark reflektierende Fassaden bzw. grell wirkende Fassadenanstriche sind unzulässig.

(2) Allgemeine Wohngebiete

(2.1) Dachform, Dachneigung

Für die Hauptgebäude sind jeweils die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Dachformen zulässig. Die Neigung und Firstrichtung der Dachflächen richtet sich ebenfalls nach den Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung. Bei Pultdächern ist der First, je nach Stellung des Gebäudes jeweils entlang der Längsseite nach Süden bzw. nach Westen auszurichten.

Bei den Wohnquartieren WA 5/1 bis W/A 5/3 kann die Dachform frei gewählt werden (Flachdach, Pultdach, versetztes Pultdach, Satteldach, Walmdach). Die Dachneigung darf dabei jedoch für das Hauptdach 35 Grad nicht überschreiten. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn es sich um einen ganzheitlichen Entwurf handelt und dadurch das Straßenbild nicht beeinträchtigt wird.

(2.2) Dacheindeckung

In den Wohnquartieren WA 5/1 bis WA 5/3 hat die Dacheindeckung mit Dachziegeln oder Dachpfannen in den Farben ziegelrot oder grau zu erfolgen. Ausnahmsweise kann auch eine andere Eindeckung erfolgen, wenn sich dies aus der Gestaltung und Konstruktion des Daches ergibt und es sich um einen in sich ganzheitlichen Entwurf handelt, der sich in den Gesamtentwurf gestalterisch einfügt.

In allen anderen Wohnquartieren ist die Dacheindeckung mit Blecheindeckung (Stehfalzdeckung oder Trapezbleche) in den Farben grau/silbergrau auszuführen.

(2.3) Dachaufbauten

Bei festgesetzten Pultdächern sind Dachaufbauten jeder Art, insbesondere Dachgauben sowie Dacheinschnitte unzulässig. In den Wohnquartieren WA

5/1 bis W/A 5/3 sind Dachaufbauten bei der Dachneigung des Hauptdaches von 32 Grad und mehr zulässig.

Sonnenkollektoren sind zulässig, wenn sie keine Störung des Orts- und Straßenbildes bewirken. Sonnenkollektoren können auch „gegenläufig“ gegen die Dachneigung errichtet werden. Sie sind jedoch dann gestalterisch in den Gesamtentwurf zu integrieren.

(2.4) Dachüberstände

In den Wohnquartieren WA 3/1 bis WA 3/10 und WA 7/5 ist am Ortgang ein Dachüberstand von maximal 0,20 m zulässig. Ein Dachüberstand an der Traufe ist in diesen Wohnquartieren bis maximal 0,50 m zulässig.

In den Wohnquartieren WA 7/1, WA 7/2 und WA 7/4 ist ein Dachüberstand von maximal 0,50 m zulässig.

In allen anderen Wohnquartieren darf der Dachüberstand am Ortgang 0,40 m und an der Traufe 0,50 m nicht übersteigen.

(2.5) Fassade, Außenwände

Die Fassaden der Gebäude sind mit Putz, Beton oder Holzverschalung zu gestalten. Sie sind in weißen bzw. hellen Tönen zu streichen bzw. offenporig zu lasieren. Auffallend unruhige Putzstrukturen sind unzulässig. Ortsfremde Materialien, wie Verkleidungen in Keramik, Kunststoff oder Spaltklinker, Waschbeton, grelle Farben und glänzende Oberflächen sind unzulässig.

In dem Wohnquartier WA 7/5 sind alle Gebäude mit einer Länge von über 40 m entlang der öffentlichen Flächen durch Versatz zu gliedern. Dabei ist die Gebäudefront mindestens alle 40 m auf einer Länge von mindestens 10,0 m um mindestens 0,50 m zurückzusetzen.

(2.6) Garagen, Nebengebäude

Die Garagen unmittelbar nördlich der Sauerlandstraße sind mit Flachdach zu errichten.

In den Wohnquartieren WA 1/1 bis WA 1/5, WA 2/1 bis WA 2/8 und WA 2/11 bis WA 2/17 sind die Garagen sowie Nebengebäude mit Flachdach und in Höhe und Querschnitt je Wohnquartier einheitlich auszuführen. Ausnahmsweise können auch flachgeneigte Pultdächer mit maximal 3° Neigung zugelassen werden. In diesem Fall ist eine waagrecht umlaufende und gleichmäßig hohe Dachrandverkleidung auszuführen. Freistehende Nebengebäude sind in diesen Wohnquartieren nur zulässig, wenn mit den südlich angrenzenden Garagen, in gleicher Höhe und gleichem Querschnitt, zusammengebaut werden.

Der waagrechte Dachrand ist in einheitlicher Höhe und Art wie die angrenzende Garage auszuführen.

Die in den Wohnquartieren WA 4, WA 6/1 und WA 6/2 an die Hauptgebäude angebauten Garagen oder Zwischenbauten (WA 4), sind mit Flachdach oder flachgeneigtem Pultdach in der Dachneigung und -richtung des Hauptgebäudes auszuführen.

Freistehende Nebengebäude in den Wohnquartieren WA 2/9, WA 2/10, WA 2/18, WA 4, WA 6/1 und WA 6/2 sind mit Flachdach oder flachgeneigtem Pultdach mit maximal 5° Neigung zu errichten.

In den Wohnquartieren WA 5/1 bis WA 5/3 sind Garagen mit gleicher Dachform und -neigung wie das Hauptgebäude auszuführen.

Garagen und Nebengebäude dürfen keine Kniestöcke erhalten. Bei Garagen und Nebengebäuden darf der Dachüberstand an der Traufe 0,25 m und am Ortgang 0,15 m nicht überschreiten.

Die Hauptkonstruktion von Carports ist als sichtbare Metallkonstruktion auszuführen.

(2.7) Pergolen, Wintergärten, Terrassentrennwände

In den Wohnquartieren WA 1/1 bis WA 2/19, WA 4, WA 6/1, WA 6/2 sowie WA 8/1 bis WA 8/5 sind Pergolen grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausnahmsweise sind Pergolen außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, wenn sie in Verbindung mit dem Hauptgebäude stehen und nicht mehr als 2,0 m die Baugrenze überschreiten.

In den Wohnquartieren WA 3/1 bis WA 3/10, WA 7/1, WA 7/2, WA 7/4 und WA 7/5 dürfen Pergolen und Wintergärten ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Pergolen und Wintergärten sind grundsätzlich nicht zulässig innerhalb der Vorgartenbereiche zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie.

Bei den Erdgeschossterrassen von Hausgruppen, Doppelhäusern, Stadthäusern und Mehrfamilienhäusern dürfen die nach BayBO genehmigungsfreien Terrassentrennwände ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

(2.8) Aneinandergebaute Gebäude

Hauptgebäude, Nebengebäude bzw. Garagen von zwei Grundstücken, die an der Grundstücksgrenze aneinander gebaut werden, sind mit Ausnahme der Wohnquartiere WA 8/1 bis WA 8/5 in Dachform, -neigung, -material und



Dachüberstand mit gleicher Trauf- und Firsthöhe sowie Gebäudetiefe einheitlich zu gestalten.

Innerhalb eines Wohnquartiers sind die Gebäude in ihrer architektonischen Form, in den Hauptgestaltungsmerkmalen der Fassaden und Fenster, im Material und in der Farbgebung jeweils einheitlich bzw. je Gebäudezeile aufeinander abgestimmt zu gestalten.

(2.9) Einzelantennen und Satellitenschüsseln

Außenliegende Einzelantennen und Satellitenschüsseln sind zulässig, wenn sie auf dem Dach angebracht werden und keine Störung des Orts- und Straßenbildes bewirken.

§ 6 Höhenlage

(1) Wohngebiet

(1.1) Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe darf nicht mehr als 0,30 m über der Oberkante der das Grundstück erschließenden Straße liegen.

(1.2) In den Wohnquartieren WA 7/1, WA 7/2, WA 7/4 und WA 7/5 darf die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe bei Gebäuden mit 3 und mehr Vollgeschossen nicht mehr als 0,50 m über der Oberkante der das Grundstück erschließenden Straße liegen.

(1.3) In den Wohnquartieren WA 1/1 bis WA 1/6, WA 2/1 bis WA 2/19, WA 4, WA 5/1 bis WA 5/3 und WA 6/1 bis WA 6/2 wird traufseitig im Norden eine maximale Wandhöhe von 8,0 m, gemessen von der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand, festgesetzt. In den Wohnquartieren WA 8/1 bis WA 8/5 darf eine maximale Traufhöhe von 8,0 m nicht überschritten werden. Diese wird an der niedrigeren Traufseite von der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand gemessen.

(2) Gewerbegebiet

(2.1) In den Gewerbequartieren GE 1 bis GE 6 muss die Geländeoberfläche der Baugrundstücke nach der Bebauung bei 463,0 m ü.NN liegen. Abweichungen hiervon sind bis zu einer Höhe von $\pm 0,5$ m zulässig.

- (2.2) In den Gewerbegebieten sind maximale Hauptgesimshöhen (Oberkante Attika) von 17,0 m und in den Industriegebieten maximale Hauptgesimshöhen von 20,0 m, jeweils über der Oberkante der das Grundstück erschließenden Straße, zulässig.

§ 7 Mindestgrundstücksgröße

In den Wohnquartieren WA 5/1 bis WA 5/3 muss die Mindestgröße von Baugrundstücken bei zukünftigen Teilungen je Einzelhaus mindestens 500 m² betragen.

§ 8 Kfz-Stellflächen, Tiefgaragen

- (1) In den Wohnquartieren WA 3/1 bis WA 3/10 sowie WA 7/1, WA 7/2, WA 7/4 und WA 7/5 sind die erforderlichen Kfz-Stellflächen in Tiefgaragen herzustellen.
- (2) Zu- und Ausfahrten bei Tiefgaragen sind in geschlossener Ausführung herzustellen und so zu gestalten, dass die Beeinträchtigung durch Lärm und Abgase auf die Umgebung möglichst gering gehalten wird. Es gelten die weitergehenden Regelungen in § 11 Abs. 4.
- (3) Tiefgaragen sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (4) In den Wohnquartieren WA 8/1 bis WA 8/5 sind die erforderlichen Kfz-Stellplätze baulich in die Hausgruppen (Stadthäuser) zu integrieren.
- (5) Bei der Anordnung / Ausgestaltung der Garagen-/Stellplatzflächen in den Wohnquartieren WA 1/2 bis WA 1/5, WA 2/1 bis WA 2/8, WA 2/11 bis WA 2/17, WA 4 und nördlich der Sauerlandstraße ist nach spätestens 5 Stellplätzen (Stellplatz, Garage oder Carport) eine mindestens 3,0 m breite Grünfläche vorzusehen. Bei diesen 5 aufeinander folgenden Stellplätzen dürfen maximal 3 als Garagen ausgebildet werden. Mit den Stellplätzen (Stellplatz, Garage oder Carport) ist in den Wohnquartieren WA 1/2 und WA 1/3, WA 2/1 bis WA 2/3, WA 2/6 bis WA 2/8, WA 2/11 bis WA 2/17, WA 4 und nördlich der Sauerlandstraße ein Abstand von mindestens 1,0 m zum Straßenrand einzuhalten. In den Wohnquartieren WA 1/4, WA 1/5, WA 2/4 und WA 2/5 ist ein Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten.

§ 9 Einfriedungen

- (1) Auf den in der Bebauungsplanzeichnung entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen gekennzeichneten Vorgärten sind Einfriedungen nur entlang der straßenabgewandten Abgrenzungen dieser Vorgärten zulässig.
- (2) In den Industrie- und Gewerbegebieten sind Einfriedungen entlang öffentlicher Flächen nur als Stabgitterzäune mit Sockel (maximal 10 cm) oder als Maschendrahtzaun ohne Sockel in einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig. Die Einfriedungen sind mindestens 0,75 m von der Grundstücksgrenze zurück zu setzen und in die Pflanzung zu integrieren.
- (3) In den Industrie- und Gewerbegebieten sind die Grundstücke entlang der Bundesstraße 2 und der Bergstraße mit einem lückenlosen Zaun gemäß Absatz 2 einzufrieden. Zur Bundesstraße hin ist eine dichte Bepflanzung herzustellen. Die Einfriedungen entlang der Bundesstraße 2 sind tür- und torlos sowie entlang der Bergstraße torlos herzustellen.
- (4) In den Wohnquartieren WA 1/1 bis WA 2/19, WA 4 bis WA 6/2 und WA 8/1 bis WA 8/5 sind als Einfriedung zu öffentlichen Flächen nur senkrechte Eisen-, Holz- oder Kunststofflattenzäune auf verdeckten Pfosten mit einem Sockel, bestehend aus Betonbordsteinquerschnitt 10 x 30 cm, in Beton versetzt mit 10 cm Überstand, zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf 1,20 m über der Oberkante der das Grundstück erschließenden Straße nicht überschreiten.
- (5) In den Wohnquartieren WA 3/1 bis WA 3/10, WA 7/1, WA 7/2, WA 7/4 und WA 7/5 sind Einfriedungen nur an den unmittelbar den Gebäuden zugeordneten privaten Wohngärten zulässig. Diese sind aus Maschendrahtzäunen ohne Sockel mit einer Höhe von 1,0 m auszuführen. Die Einfriedungen sind zu hinterpflanzen.
- (6) Innerhalb der Sichtdreiecke sind Einfriedungen und Sichtbehinderungen aller Art oberhalb einer Höhe von 0,90 m über eine durch die Dreieckspunkte auf die Fahrbahnhöhe gelegte Ebene unzulässig.
- (7) Im Bereich der in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports sind Einfriedungen nur entlang der straßenabgewandten Abgrenzungen dieser Flächen zulässig. Zur Straße hin dürfen diese Flächen nicht eingefriedet werden.

§ 10 Grünordnung

- (1) Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a (teilweise mit b) BauGB)

(1.1) Baugrundstücke

- a) Pro 300 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche innerhalb der Wohnquartiere WA 1/1, WA 1/2 und WA 4 bis WA 6/2 (Einfamilienhäuser, Doppelhäuser) ist mindestens ein Baum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen.
- b) Entlang den Grenzen zwischen den einzelnen Baugrundstücken sowie entlang öffentlicher Flächen innerhalb der Industrie- und Gewerbegebiete sind Grünstreifen als locker strukturierte Pflanzgürtel aus Sträuchern und Bäumen anzulegen.

Entlang öffentlicher Flächen sind die Grünstreifen mindestens in der in der Bebauungsplanzeichnung angegebenen Breite des Vorgeleges, entlang benachbarter Grundstücksgrenzen in einer Breite von mindestens 3 m auszuführen.

Pro 20 lfm Grundstücksgrenze ist durchschnittlich mindestens ein Baum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Die Anlage notwendiger Zufahrten und Zugänge ist abweichend von Satz 1 zulässig.

- c) Parkplätze und Stellplätze sind einzugrünen. Dafür ist wahlweise jeweils für acht Stellplätze ein Baum 1. Ordnung oder für jeweils sechs Stellplätze ein Baum 2. Ordnung zu pflanzen.
- d) Für die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte Arten, überwiegend in Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation, zu verwenden.
- e) Bei Pflanzungen von Bäumen an Standorten, deren Durchwurzelungsbereich begrenzt ist (z. B. an Straßen sowie über Tiefgaragen), muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6 m² betragen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m² betragen und eine Tiefe von mindestens 80 cm haben.
- f) Mindestqualitäten zum Zeitpunkt der Pflanzung:
Bäume:
Hochstämme 4mal verpflanzt (4xv), Stammumfang (StU) 20 - 25 cm.
Bei Verwendung im Straßenraum als Alleebaum (Gütebestimmung FLL)
Sträucher:

verpflanzte Sträucher, mittlere Triebzahl (je nach Art), Höhe (h) 100 - 150 cm

- g) Die Dächer der Garagen nördlich der Sauerlandstraße sind dauerhaft mit Stauden und Gräsern zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Gesamtdicke des Substrates von mindestens 10 cm vorzusehen.

Die unmittelbar an einer öffentlichen Erschließungsstraße liegenden Außenwände von Garagen sind mit Kletterpflanzen zu beranken.

(1.2) Verkehrsflächen

- a) Die Verkehrsflächen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Straßenbegrenzungslinie sind in Anlehnung an das in der Planzeichnung dargestellte Gestaltungsprinzip mit Bäumen zu bepflanzen. Dabei sind jeweils für einen Straßenabschnitt Bäume einer Art zu verwenden.

- b) Mindestqualitäten zum Zeitpunkt der Pflanzung:

entlang den West-Ost-orientierten Nebenstraßen im Wohngebiet zwischen Odenwaldstraße im Süden und Sauerlandstraße im Norden:

Hochstämme 3mal verpflanzt (3xv), Stammumfang (StU) 18 - 20 cm, Alleebaum (Gütebestimmung FLL)

entlang Röntgenstraße, Henleinstraße und Berliner Straße:

Hochstämme 4mal verpflanzt (4xv), Stammumfang (StU) 25 - 30 cm, Alleebaum (Gütebestimmung FLL)

an den übrigen Straßen:

Hochstämme 4mal verpflanzt (4xv), Stammumfang (StU) 20 - 25 cm, Alleebaum (Gütebestimmung FLL)

- c) Für die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte Arten zu verwenden.
- d) Die Regelung nach (1.1) e) gilt sinngemäß.

(1.3) Öffentliche Grünflächen

- a) Die öffentlichen Grünflächen mit Ausnahme des Stadtteilparks zwischen Albstraße und Spessartstraße sind in Anlehnung an das in der Planzeichnung dargestellte Gestaltungsprinzip mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die nicht bepflanzen Bereiche sind als Wiesen anzusäen.

b) Mindestqualitäten zum Zeitpunkt der Pflanzung:

Bäume:

im Bereich der Wallschüttung des Lärmschutzwalles am Wohngebiet:
Hochstämme 3mal verpflanzt (3xv), Stammumfang (StU) 18 - 20 cm

im Bereich der zentralen Geh- und Radweg-Achse zwischen Berliner Straße über den Stadtteilpark zur Sauerlandstraße:

Hochstämme 4mal verpflanzt (4xv), Stammumfang (StU) 25 - 30 cm

im Bereich der übrigen Grünflächen:

Hochstämme 4mal verpflanzt (4xv), Stammumfang (StU) 20 - 25 cm

Bei Verwendung im Straßenraum als Alleebaum (Gütebestimmung FLL).

Sträucher:

verpflanzte Sträucher, mittlere Triebzahl (je nach Art), Höhe (h)
100 - 150 cm.

c) Für die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte Arten zu verwenden, in den der freien Landschaft sowie der Hangkante zugewandten Bereichen heimische Arten in Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation.

d) Die Regelung nach (1.1) e) gilt sinngemäß.

(1.4) Ballonstartplatz

Die nicht überbaubaren Flächen (ohne Verkehrsflächen) des Ballonstartplatzes sind als Wiese anzulegen. Alternativ ist die Anlage von Schotterrasen zulässig.

(2) Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

a) Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen zu erhalten.

Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen nach (1.1) zu entsprechen.

b) Von den Festsetzungen nach (1) kann in der Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Abweichung grünordnerisch vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die in der Planzeichnung festgesetzten, privaten Grünflächen können durch die notwendigen Grundstückszufahrten unterbrochen werden.



- c) Der Vegetationsbestand an der Hangkante außerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist im Bestand zu erhalten.
- (3) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind in Verbindung mit den zeichnerischen Festsetzungen die nachstehenden Maßnahmen durchzuführen (a) – h)).

- a) Entfernung der Bodenablagerungen im Norden der Teilfläche I im Bereich der Flur-Nummer 1400. Ansaat einer Glatthaferwiese auf dieser Fläche sowie auf der bisherigen Ackerfläche auf Flur-Nummer 1397. Für die Ansaat ist Saatgut heimischer Wildpflanzen zu verwenden, die Artenzusammensetzung hat sich an der des Arrhenaterion (W. Koch) zu orientieren.
- b) Pflanzung von Obstbäumen alter Sorten auf Teilfläche I und II; der Pflanzabstand beträgt ca. 12 x 15 m; die Pflanzqualität ist Hochstamm (H), 3mal verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm
- c) Entwicklung von ca. 5 m breiten Altgrassäumen an den West-Ost-verlaufenden Grundstücksgrenzen der Teilfläche I sowie am östlichen Rand entlang der Böschungsoberkante. Dazu sind diese Saumbereiche alle 2 Jahre (Ende September, dabei 50 % 1-tes Jahr, 50 % 2-tes Jahr) zu mähen. Das Mähgut ist flächig mindestens 1 Tag liegen zu lassen, und danach zu entsorgen.
- d) Mahd der übrigen Wiesenflächen (Teilflächen I und II) 2 x jährlich (Ende Juni und Ende September). Das Mähgut ist flächig mindestens 1 Tag liegen zu lassen, und danach zu entsorgen.
- e) Anlage flacher Mulden mit unterschiedlicher Größe, einer maximalen Tiefe von 0,5 bis 0,6 m und flach geneigten möglichst vielgestaltigen Ufern am Böschungsfuß im Bereich der Teilfläche III und IV (Himmelsteiche). Die Mindestfläche neu anzulegender Mulden beträgt auf Teilfläche III ca. 1.400 m², auf Teilfläche IV ca. 350 m². Bereiche mit bestehenden Mulden / Tümpeln sind zu erhalten.

Wird beim Aushub kein ausreichend wasserundurchlässiges Material angetroffen, ist zumindest ein Drittel der Muldenfläche mit einer Schicht aus bindigem Material (Lehm / Ton) in einer Dicke von ca. 0,5 m zu versehen, und diese zum Schutz gegen Austrocknung mit einer ca. 10 cm dicken Schicht aus Sand zu überdecken.

- f) Entfernung des Vegetationsbestandes auf den nicht zur Anlage von Mulden herangezogenen Bereichen der Teilflächen III und IV; dabei Herstellung eines möglichst abwechslungsreichen Mikroreliefs; die bestehende Mulde im Süden der Teilfläche III ist dabei zu erhalten.
 - g) Im Turnus von 5 Jahren ist jeweils der Vegetationsbestand in einem Drittel der Muldenflächen zu mähen bzw., falls erforderlich, die Mulde zu entlanden: Ebenso ist im selben Turnus jeweils auf einem Drittel der muldenfreien Bereiche der Teilflächen III und IV der Vegetationsbestand zu entfernen.
 - h) Die Verwendung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
- (4) Belagsflächen (Art- 3 Abs. 4 BayNatSchG; Art. 91 Abs. 3 BayBO; § 9 Abs. 4 BauGB)
- a) Öffentliche zugängliche Stellplatzflächen sowie Verkehrsflächen, die ausschließlich als Feuerwehrezufahrt oder als Feuerwehraufstellfläche dienen, sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
 - b) Ausnahmsweise können wasserundurchlässige Beläge zugelassen werden, wenn dies aus Sicherheitsgründen / Grundwasserschutz oder aus zwingenden betrieblichen / funktionellen Gründen erforderlich ist.
- (5) Versickerung (Art. 3 Abs. 4 BayNatSchG; Art. 91 Abs. 3 BayBO; § 9 Abs. 4 BauGB)
- a) Sofern die hydrogeologischen Voraussetzungen im Plangebiet es zulassen, ist unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und wenig befahrenen privaten Verkehrsflächen breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.
 - b) Ausnahmsweise können Rigolen oder Sickerschächte zugelassen werden, sofern nachgewiesen wird, dass die Flächen für nur oberflächige Versickerung nicht ausreichen und keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.
 - c) Werden Dächer mit Metall aus Kupfer oder Zink gedeckt, darf das anfallende Niederschlagswasser nicht über einfache Sickerschächte oder mittels Rohrversickerung in den Untergrund abgeleitet werden. Das anfallende Niederschlagswasser ist breitflächig durch eine Schicht aus mindestens 30 cm dickem bewachsenem Oberboden zu versickern, wobei die Versickerungsfläche mindestens 10 - 20 % der angeschlossenen Dachfläche betragen muss.

d) Östlich der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Achse Lechfeldstrasse-Röntgenstrasse ist eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der hydrogeologischen Situation in diesem Bereich grundsätzlich unzulässig.

e) Belastetes Niederschlagswasser ist in die Kanalisation einzuleiten.

Hinweis: Eine Versickerung des auf den Industrie- und Gewerbeflächen gesammelten Niederschlagswassers bedarf grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

§ 11 Immissionsschutz

(1) **Gewerbelärm**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die aufgeführten Nutzungsbeschränkungen je Teilfläche hinsichtlich der Lärmemissionen gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO, d. h. jeder Betrieb in den industriellen bzw. gewerblichen Bauquartieren muss Schallschutzmaßnahmen so treffen, dass die von ihm ausgehenden Geräusche an keinem Punkt außerhalb des Betriebsgeländes (im Sinne des Baugrundstückes) einen höheren Beurteilungspegel erzeugen, als wenn von jedem Quadratmeter Grundfläche seines Betriebes der in nachfolgender Tabelle festgesetzte immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel in einer Höhe von 5,0 m über Gelände abgestrahlt werden würde.

Diese Vergleichsgröße ist durch eine Ausbreitungsberechnung nach ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2“ („Alternatives Verfahren“ mit $f = 500$ Hz) bezogen auf eine Vollkugel zu bestimmen.

Tabelle: Immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel in den geplanten Gewerbe- und Industrieflächen

Teilfläche	Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel	
	L _w tagsüber	L _w nachts
Gebiet GE 1	59 dB (A)/m ²	44 dB (A)/m ²
Gebiet GE 2	59 dB (A)/m ²	44 dB (A)/m ²
Gebiet GE 3	59 dB (A)/m ²	44 dB (A)/m ²
Gebiet GE 4	60 dB (A)/m ²	45 dB (A)/m ²

Teilfläche	Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel	
	L _w tagsüber	L _w nachts
Gebiet GE 5	60 dB (A)/m ²	45 dB (A)/m ²
Gebiet GE 6	60 dB (A)/m ²	45 dB (A)/m ²
Gebiet GE 7	60 dB (A)/m ²	45 dB (A)/m ²
Gebiet GE 8	60 dB (A)/m ²	45 dB (A)/m ²
Gebiet GE 9	60 dB (A)/m ²	45 dB (A)/m ²
Gebiet GE 10	60 dB (A)/m ²	45 dB (A)/m ²
Gebiet GE 11	59 dB (A)/m ²	44 dB (A)/m ²
Gebiet GE 12	59 dB (A)/m ²	44 dB (A)/m ²
Gebiet GE 13	59 dB (A)/m ²	44 dB (A)/m ²
Gebiet GI 1	65 dB (A)/m ²	50 dB (A)/m ²
Gebiet GI 2	65 dB (A)/m ²	50 dB (A)/m ²

Zusammen mit dem Bauantrag ist eine schalltechnische Untersuchung eines anerkannten Fachbüros vorzulegen, mit der nachgewiesen wird, dass durch den gesamten Betriebsumfang auf dem Betriebsgrundstück (im Sinne des Baugrundstückes), ohne Pflanzflächen, der maximal zulässige, immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel nicht überschritten wird. Ansatzpunkt für die festgesetzten Schalleistungspegel ist der Grundstückszuschnitt zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanes, wie er sich aus der Planzeichnung ergibt.

Die Baugenehmigungsbehörde kann bei begründeten Einzelfällen von der Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung absehen, wenn es sich um ein Baugesuch eines nicht lärmintensiven Betriebes handelt, bei dem die Einhaltung des maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels offensichtlich ist.

(2) Verkehrslärm

Entlang der West- und Nordseite des geplanten Wohngebietes ist zur Abschirmung der von den benachbarten Verkehrswegen und gewerblichen Flächen einwirkenden Emissionen eine Lärmschutzeinrichtung mit folgenden Mindesthöhen auszubilden:

Abschnitt	Länge m	Mindesthöhe in m ü. NN	
		Anfang	Ende
1	100	475,00	475,70
2	30	475,70	475,70
3	45	475,70	476,00
4	140	476,00	476,40
5	135	476,40	474,70
6	190	474,70	474,30
7	240	474,30	473,40

- (3) Passive Lärmschutzmaßnahmen
- (3.1) An den in der Planzeichnung markierten Gebäudefronten sind Schallschutzmaßnahmen gemäß den Bestimmungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Schutz gegen Außenlärm) vorzunehmen. Die Schallschutzmaßnahmen sind so zu bemessen, dass auch die in der VDI-Richtlinie 2719 (Schalldämmung von Fenstern) genannten Anhaltswerte für Innengeräuschpegel nicht überschritten werden.
- (3.2) Bei den in den Wohnarealen WA 3/10, WA 7/1, WA 7/2 und WA 7/4 unmittelbar entlang der Berliner Straße geplanten Wohngebäuden müssen die Lüftungsöffnungen von Ruheräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) so angeordnet werden, dass sie eine von der in der Planzeichnung jeweils gekennzeichneten Gebäudefassade abgewandte Orientierung aufweisen. Bei den Wohngebäuden in den Wohnarealen WA 2/19, WA 8/1, WA 8/3, WA 8/4 und WA 8/5 müssen die Lüftungsöffnungen von Ruheräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) im 2. Obergeschoss (Penthausgeschoss) so angeordnet werden, dass sie eine von der in der Planzeichnung gekennzeichneten Gebäudefassade abgewandte Orientierung aufweisen. Bei dem Wohngebäude in dem Wohnareal WA 3/9 müssen die Lüftungsöffnungen von Ruheräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) im 2. Obergeschoss und im Penthausgeschoss (3. OG) so angeordnet werden, dass sie eine von der in der Planzeichnung gekennzeichneten Gebäudefassade abgewandte Orientierung aufweisen.
- (3.3) Bei den in den Wohnquartieren WA 1/1 bis WA 1/6 und der Gemeinbedarfsfläche unmittelbar entlang der Eifelstraße geplanten Wohngebäuden bzw. sonstigen schutzwürdigen Gebäuden müssen die Lüftungsöffnungen von Ruheräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) im 2. Obergeschoss (vorwiegend Penthausgeschoss) so angeordnet werden, dass sie eine von der in der Plan-



zeichnung jeweils gekennzeichneten Gebäudefassade abgewandte Orientierung aufweisen.

- (3.4) Bei den in den Wohnquartieren WA 1/1, WA 2/1, WA 2/9, WA 2/10, WA 2/11 und WA 4 südlich der Sauerlandstraße und den Wohnquartieren WA 1/2, WA 2/2, WA 3/1, WA 3/5, WA 2/12 und WA 5/1 südlich der Westerwaldstraße geplanten Wohngebäuden müssen die Lüftungsöffnungen von Ruheräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) in den 2. Obergeschossen (Penthausgeschossen) so angeordnet werden, dass sie eine von der in der Planzeichnung jeweils gekennzeichneten Gebäudefassade abgewandte Orientierung aufweisen.
- (3.5) Bei den in den Wohnquartieren WA 4 bis WA 6/2 unmittelbar entlang der Chiemgauer Straße geplanten ersten beiden Häuserzeilen sowie bei den in dem Wohnquartier WA 7/5 unmittelbar entlang der Chiemgauer Straße geplanten Wohngebäuden müssen die Lüftungsöffnungen von Ruheräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) so angeordnet werden, dass sie eine von der in der Planzeichnung jeweils gekennzeichneten Gebäudefassade abgewandte Orientierung aufweisen.
- (3.6) Alternativ zu der vorgeschlagenen Orientierung der Lüftungsöffnungen von Ruheräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) in den unter Pkt. 3.2 bis 3.5 genannten Bereichen, ist zum Schutz geplanter Schlaf- und Kinderzimmer vor den Geräuscheinwirkungen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Tabelle 8, Ausgabe 11/1989, das resultierende Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der Außenbauteile (einschließlich Fenster und evtl. vorhandener Rollladenkästen, Heizungsnischen und Lüftungseinrichtungen) an den unter Pkt. 3.2 bis 3.5 beschriebenen und in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Gebäudefassaden mit mindestens 30 dB auszuführen.
- (3.7) In nachfolgend aufgeführten Bereichen des Plangebietes müssen die Außenbauteile (einschließlich Fenster und evtl. vorhandener Rollladenkästen, Heizungsnischen und Lüftungseinrichtungen) von Ruheräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Tabelle 8, Ausgabe 11/1989, an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Gebäudefassaden grundsätzlich mindestens das in nachfolgender Tabelle enthaltene resultierende bewertete Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ enthalten:

Bereich des Plangebietes	Resultierendes bewertetes Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ in dB(A)
WA 7/1 (Westseite, 3. OG)	35
WA 7/2, WA 7/4 (Südseite, EG-3.OG)	35
WA 7/1 (Südseite, 3. OG)	35

Bereich des Plangebietes	Resultierendes bewertetes Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ in dB(A)
WA 3/10 (Südseite, EG-4. OG)	35

- (3.8) In dem Wohnquartier WA 7/1 sind bei den Penthausgeschossen (3. Obergeschoss) an der in der Planzeichnung gekennzeichneten Gebäudefassade sowie an der Westfassade aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwand) vorzusehen, die nachweislich eine Pegelminderung der Außengeräusche um mindestens 6 dB(A) gewährleisten.
- (3.9) Notwendige Fenster von Ruheräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) an den unter Pkt. 3.2 bis 3.5 beschriebenen und in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Gebäudefassaden sind mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung auszustatten, sofern keine anderen Lüftungsmöglichkeiten (über lärmabgewandte Fassade) gegeben sind. Integrierte Zwangsbelüftungen dürfen nicht zu einer Minderung des erforderlichen resultierenden Schalldämmmaßes führen. An den betroffenen Gebäudefassaden kann der erforderliche Schutzanspruch auch durch vorgehängte Fassaden oder wintergartenähnlichen Konstruktionen nachgewiesen werden, wobei die wintergartenähnlichen Konstruktionen selbst dabei keinen Aufenthaltsraum nach Art. 45 BayBO darstellen dürfen.
- (4) Tiefgaragen
- Bei Tiefgaragen ist
- der gesamte Tiefgaragenzufahrtsbereich zu umbauen und mit schallabsorbierenden Materialien auszukleiden;
 - der Schlüsselschalter für den Torantrieb auf Tiefgaragenebene zu verlegen oder dieser mit einer Fernsteuerung auszurüsten;
 - ein geräuscharmes Garagentor einzubauen, wobei berücksichtigt werden muss, dass
 - der Bereich des Torflügels, der beim Schließen des Tores an der Zarge anschließt, mit Gummipuffern versehen ist,
 - die Laufrollen kugelgelagert sind,
 - der Torantrieb zur Vermeidung von Körperschall mit Schwingmetallen abgehängt ist;
 - im Bereich der Ein- und Ausfahrt auf eine fugenlose Ausführung ohne Sprünge und Stoßstellen der Fahrbahndecke zu achten;



- die Tiefgaragenentlüftung, sofern erforderlich, über Dach des jeweiligen Gebäudekomplexes vorzunehmen;
- falls im Einzelfall hiervon abgewichen werden soll, im jeweiligen Genehmigungsverfahren nachweislich zu belegen, dass auch ohne diese Maßnahmen ein adäquater Immissionsschutz gewährleistet und die Maßgaben der TA Luft und TA Lärm erfüllt sind.

Hinweis: Durch die in nordöstlicher Nachbarschaft des geplanten Wohngebietes vorhandene chemische Industrie können trotz der getroffenen Maßnahmen Geruchs- Lärm- und Staubbelästigungen auftreten, die als belästigend empfunden werden. Diese sind durch die Bauwerber hinzunehmen.

§ 12 Leitungen

Alle Leitungen, die der Ver- und Entsorgung (einschl. Kommunikations- und Stromversorgung) des Plangebietes dienen, sind unterirdisch zu verlegen.

§ 13 Sichtdreiecke

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von Sichtbehinderungen jeder Art oberhalb einer Höhe von 0,90 m über einer durch Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe (Achse) gelegten Ebene ständig freizuhalten. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind hochstämmige Bäume (70 cm Durchmesser) wenn die Baumreihe gestaffelt angeordnet, der Baumabstand nicht kleiner als 10,0 m und die untere Kronenhöhe mindestens 2,70 m beträgt.

§ 14 Werbeanlagen

- (1) Gewerbe- und Industriegebiete
 - (1.1) Grundsätzlich sind Werbeanlagen gleich ob am Gebäude oder freistehend, in Art Form, Größe, Lage, Material und Ausdehnung so zu planen und auszuführen, dass sie sich gestalterisch und städtebaulich in den jeweiligen Gesamtentwurf einfügen. Die Größe der jeweiligen Werbeanlage darf dabei einen ge-



stalterisch vertretbaren Rahmen im Verhältnis zum jeweiligen Objekt und Gebäude nicht überschreiten.

- (1.2) Werbeanlagen sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Flächen im Bereich der Fassaden bzw. Dachrandverkleidungen anzubringen; dabei darf die Größe der Werbeanlagen je Fassadenseite 8 % der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten. Sie sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden wenn ein besonderes Informationsbedürfnis besteht oder als Wegweisung. Das Orts- und Straßenbild darf nicht gestört werden, verkehrliche Belange dürfen nicht entgegen stehen.
 - (1.3) Zulässig sind auch freistehende Werbeanlagen mit einer Gesamthöhe bis zu 4,0 m und einer Breite von maximal 2,40 m.
 - (1.4) Die freistehenden Werbeanlagen können abweichend von Absatz 2 auch dann außerhalb der überbaubaren Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze zugelassen werden, wenn Hinweise und Informationsbedürfnis besteht, das Straßenbild nicht beeinträchtigt wird und die Verkehrssicherheit (Sichtverhältnisse) gewährt bleiben.
 - (1.5) Blinkende und bewegliche Werbeanlagen sind unzulässig.
- (2) Allgemeine Wohngebiete
Werbeanlagen sind nur als Einzelbuchstaben bzw. Einzelsymbole oder als angestrichelte Bemalungen auf Putz bzw. eigenem Trägermaterial in den Erdgeschosszonen (einschl. Brüstung 1. OG) bis zu einer Größe von 0,25 m² für Einzelwerbeanlagen bzw. 1,0 m² Fläche bei einer Gesamtwerbeanlage zulässig. Nasenschilder dürfen eine Größe von 60 x 60 cm nicht überschreiten. Fensterbeklebungen sowie blinkende und bewegliche Werbeanlagen sind unzulässig.

§ 15 Abweichungen

Geringfügige Abweichungen von den im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen, Dachneigungen und Firstrichtungen sowie hinsichtlich der Dacheindeckung können im Einzelfall zugelassen werden, wenn die beabsichtigte Gesamtgestaltung dadurch nicht beeinträchtigt wird.



§ 16 Änderung bestehenden Planungsrechtes

Dieser Bebauungsplan ändert Teile der vorhandenen Bebauungspläne Nr. 12, 12 c und J 12 soweit diese innerhalb des Geltungsbereiches liegen und hebt sie insoweit auf. Es gelten dann die Festsetzungen des plangegegenständlichen Bebauungsplanes.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes J 14 ändert die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zum allgemeinen Wohngebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes J 14 und hebt diese Teile insoweit auf. Die restlichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes J 14 „Am Ballonstartplatz“ bleiben unverändert weiterhin gültig.

§ 17 Ordnungswidrigkeiten

Mit einer Geldbuße bis zu einer halben Million Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften in diesem Bebauungsplan zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

§ 18 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan einschl. der 1. Änderung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses durch die Stadt Gersthofen in Kraft.

Gersthofen, 04. Dezember 2007

Siegfried Deffner
1. Bürgermeister