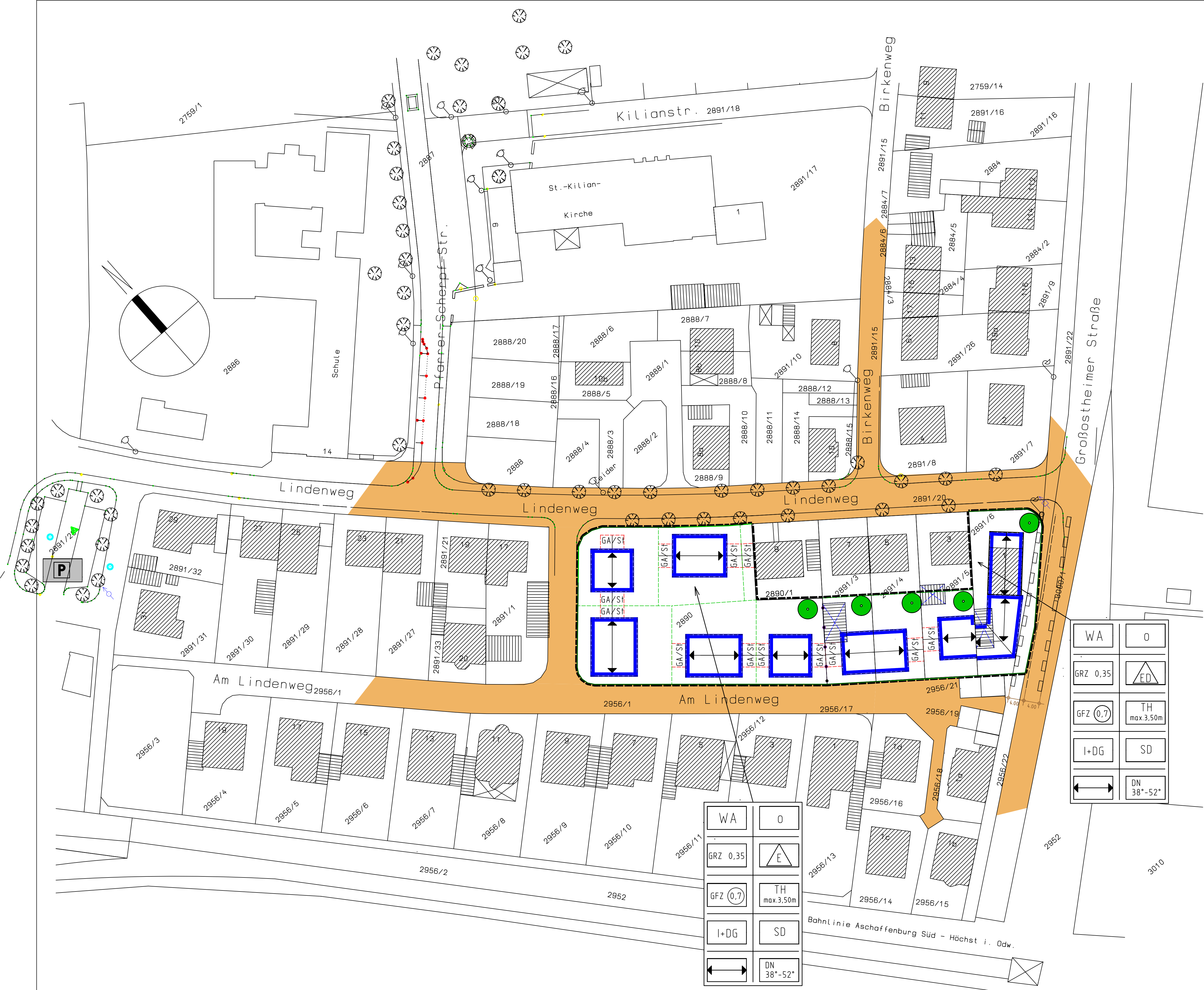
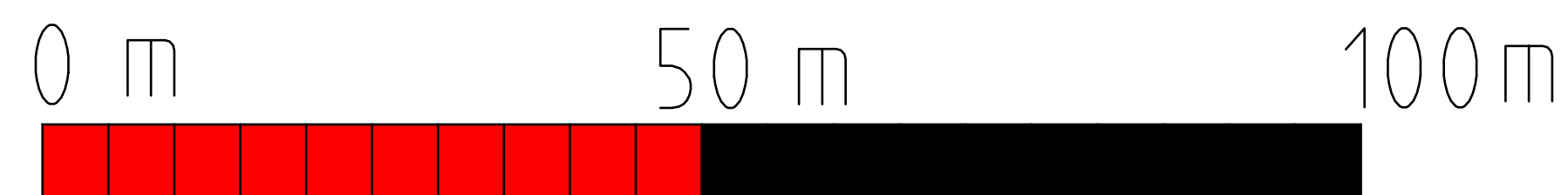




Bebauungsplan 8/9 "Am Lindenweg" in Nilkheim

Gemarkung Leider Stadt Aschaffenburg

Maßstab:



FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO Vorhaben gemäß §4 Abs.2 Nrn. 2 und 3 sind nur ausnahmsweise zulässig. Vorhaben nach Abs.3 BauNVO sind unzulässig. Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen je Gebäude: Im Geltungsbereich ist je vollständig vorhandener 130m² Grundstücksfläche max.1 Wohnung in Wohngebäuden zulässig.
1W0/130m²	

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,35	Grundflächenzahl
GFZ 0,7	Geschossflächenzahl
I+DG	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das Dachgeschoss ausgebaut werden kann und ein Vollgeschoss sein darf
DN38°-52°	Dachneigung Dachgeschoss darf Vollgeschoss werden. max. Traufhöhe über der vorhandenen bzw. festgelegten Geländeoberkante bis Oberkante Dachhaut straßenseitig in Gebäudemitte gemessen
TH max.3,50m	
Ga	Garagen nur mit Satteldach 38°-52°
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	

E	Nur Einzelhäuser zulässig
ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
O	offene Bauweise
—	Baugrenze
GA/St	Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen oder innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.
—	Straßenbegrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

●	zu pflanzende Bäume (Heimische Gehölze) Pflanzliste 1: Kleinkronige Laubbäume (H 3xv Stü12-14cm) Acer campestre 'Elsrijk' Malus in Sorten - Zierapfel Prunus in Sorten - Zierkirsche Sorbus in Sorten - Eberesche,Mehlbeere Tilia cordata 'Rancho' - kleinkronige Winter-Linde Pflanzliste 2: Obstbäume (H, 1/2H, Stü 8-10cm.) Äpfel in Sorten (z.B.Boskop, Gravensteiner, Jonathan, etc.) Birnen in Sorten (z.B. Boscs Flaschenbirne, Gräfin von Paris, Williams-Christ-Birne, etc.) Sauer- und Südkirsche Pflaume, Mirabelle, Reneklode Bei Carports sind die Dächer zu begrünen. Wände von Gebäuden sind mit Fassadenbegrünung herzustellen. (Mind. 1/3 der gesamten Fassadenfläche ist zu begrünen.)
---	---

Sonstige Planzeichen	
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
—●—	Grenze unterschiedlicher Nutzung
—	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen. Wassertransportleitung DN 500 GGG (AVG) Schutzstreifenbreite beidseitig der Leitung = 4,00m ist von Bebauung jeglicher Art freizuhalten.

Planungsrechtliche Festsetzung:
Telekommunikationsanlagen sind in unterirdischer Bauweise auszuführen.
Zur Herstellung der Wege sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.

Schallschutz: Großostheimer Straße
Wohn- u. Schlafräume sind aus Lärmschutzgründen auf der von der Lärmquelle abgewandten Seite grundrissmäßig zu orientieren. In anderen Fällen sind für Wohn- u. Schlafräume Schallschutzfenster einschließlich der entsprechenden Zusatzeinrichtungen unter vorheriger Bemessung einzubauen.

Es sind bei der Errichtung oder Änderung von Gebäuden bei Außenbauteilen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen technische Vorkehrungen nach DIN 4109-Schallschutz im Hochbau (Nov.89) zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen.
Es sind die gemäß Tab. 8 der DIN 4109 für Außenbauteile vorgegebenen bewerteten Schalldämmmaße R'cw, RES für den jeweils zutreffenden Lärmpegelbereich einzuhalten.
Es wurden Lärmpegelbereiche an der Großostheimer Straße und Am Lindenweg festgelegt. Für das Flurstück Nr.2891/6 wurde der Lärmpegelbereich V festgelegt. Für das Flurstück Nr.2891/5 wurde der Lärmpegelbereich IV festgelegt.

Im Rahmen von Bauplanungen von Wohngebäuden sind die beeinträchtigten Außenwandflächen einschließlich ihrer Fenster so zu bemessen, dass ein passiver Schallschutz i.S. der DIN 4109 erreicht wird.

Örtliche Bauvorschriften

↔	Hauptfährstrichung
38°-52°	zulässige Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß für Satteldach
SD	Satteldach Dachgauben u. Dachaufbauten ab 38° zulässig, mit einer max. Länge bis 35% des Hauses. Aneinandergebaute Gebäude sind in gleicher Dachneigung auszuführen.
Abstandsregelung:	Nach Art.6 BayBO findet Anwendung.
Dächer:	Der Farbton der Dacheindeckungen ist so zu wählen, dass sich die Baukörper bestmöglichst in die Umgebung einfügen.

Hinweise
Es gelten die Regelungen der BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl.I.132), zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbautand vom 22.04.1993 (BGBl.I.466).

Schallschutz: Auf mögliche Störungen durch liturgische Handlungen oder liturgisches Läuten wird hingewiesen.

Bodenschutz: Boden ist als Schutzgut nach dem Bodenschutzgesetz vom 01.03.99 zu handhaben.

Bodenfunde: Bei Erdarbeiten auftretende Bodenfunde von Bodenaltersfaktoren nach Art.8 Abs.1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden und gemäß Art.8 Abs.2 die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

Leitungstrassen:

Bestehende Leitungstrassen (Gas-, Wasser- und Stromleitungen) sind gemäß dem DVGW Regelwerk GW 125 sowie dem Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Ver- und Entsorgungsunternehmer (VEU) auf einer Breite von 5,00m (jeweils 2,5m beidseitig der Leitung) von Bepflanzung und Bebauung freizuhalten. Können diese Abstände nicht eingehalten werden, so sind geeignete Schutzmaßnahmen mit der AVG abzustimmen.

Regenwasserversicherung:
Die Rückführung des Niederschlagwassers in den natürlichen Wasserkreislauf hat über geeignete Anlagen auf dem Baugrundstück zu erfolgen.

—	bestehende Grundstücksgrenze
---	vorgeschlagene Grundstücksgrenze
—X—	Gebäudeabbruch
z.B. 6854	Flurstücksnummer
▨	bestehende Hauptgebäude
▨▨▨	bestehende Nebengebäude und Garagen
±550±	Maßangaben in Meter

Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit geltenden Fassung, Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I) in der derzeit geltenden Fassung und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) in der derzeit geltenden Fassung hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Aschaffenburg, 20.10.2009
STADT Aschaffenburg

gez. Klaus Herzog

Klaus Herzog
Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 05.11.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Es fanden die Vorschriften des Bebauungsplanes für die Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Anwendung. Von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB wurde abgesehen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.05.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat durch Aushang des Bebauungsplan-Vorentwurfes vom 30.04.2008 in der Zeit vom 19.05.2008 bis 20.06.2008 stattgefunden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 13.08.2008 auf Grundlage des Bebauungsplan-Vorentwurfes vom 30.04.2008 gem. § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt. Sie erhielten Gelegenheit zur Äußerung bis zum 16.06.2008.

Der Bebauungsplanentwurf vom 17.04.2007 in der zuletzt geänderten Fassung vom 30.04.2008 und ergänzten Form vom 09.09.2008 wurde mit Begründungsentwurf vom 30.04.2008 in der Zeit vom 22.12.2008 bis einschließlich 30.01.2009 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 12.12.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.12.2008 auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfes vom 17.04.2007 in der zuletzt geänderten Fassung vom 30.04.2008 und ergänzten Form vom 09.09.2008 mit Begründungsentwurf vom 30.04.2008 eingeholt. Sie erhielten Gelegenheit zur Abgabe der Stellungnahme innerhalb eines Monats, d. h. bis zum 23.01.2009.

Der Bebauungsplanentwurf vom 30.03.2009 wurde mit Begründungsentwurf vom 30.03.2009 in der Zeit vom 22.06.2009 bis einschließlich 03.07.2009 gem. § 4a Abs. 3, § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die Möglichkeit, Stellungnahmen abzugeben, wurde auf die geänderten bzw. ergänzten Teile beschränkt. Die erneute öffentliche Auslegung wurde am 11.06.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gem. § 4a Abs. 3, § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.06.2009 auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfes vom 30.03.2009 mit Begründungsentwurf vom 30.03.2009 erneut eingeholt. Sie erhielten Gelegenheit zur Abgabe der Stellungnahme innerhalb von zwei Wochen, d. h. bis zum 26.06.2009. Die Möglichkeit, Stellungnahmen abzugeben, wurde auf die geänderten bzw. ergänzten Teile beschränkt.

Der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg hat in der Sitzung am 19.10.2009 den Bebauungsplan vom 30.03.2009 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu vom 30.03.2009 gebilligt.

Aschaffenburg, 20.10.2009
STADT Aschaffenburg

gez. Klaus Herzog

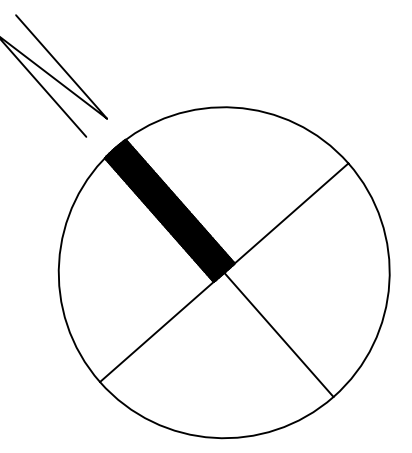
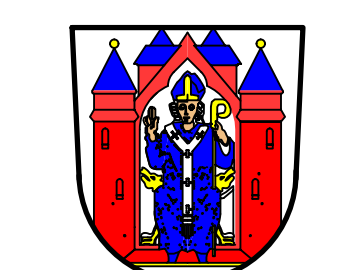
Klaus Herzog
Oberbürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 23.Oktober 2009 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Aschaffenburg, Dalbergstr. 15, Stadtplanungsamt, zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, Abs. 4 BauGB sowie auf § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.
Aschaffenburg, 23. Oktober 2009
STADT Aschaffenburg

gez. Klaus Herzog

Klaus Herzog
Oberbürgermeister



STADT ASCHAFFENBURG

Bebauungsplan für das Gebiet "Am Lindenweg" zwischen Lindenweg und Am Lindenweg, (Nr.8/9)

Stadtplanungsamt Referat für Stadtentwicklung

Kleineruschkamp Keßler

Sachbearbeiter	Datum	Geändert	Ergänzt	Maßstab	B-Plan
Nabiling/Lingk	17.04.2007	29.05.2007	09.09.2008	1:500	8/9
		30.04.2008			
		30.03.2009			

BEBAUUNGSPLAN NR. 8 / 9

„AM LINDENWEG“

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN LINDENWEG UND AM LINDENWEG



BEGRÜNDUNG

Stadt Aschaffenburg

Referat 7

Stadtplanungsamt

30.03.2009

Stand: Satzung und Inkrafttreten

S:\Amtsordner\Stadtplanungsamt\Bauleitplanung\Bebauungspläne\1 laufende Verfahren\08_09 Am Lindenweg\1 Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht\2009_12_10 Begründung Satzung+Inkrafttr.doc

INHALTSVERZEICHNIS:

I	LAGE UND BESTAND DES PLANGEBIETES	Seite 3
II	PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN	3
II.1	Flächennutzungsplan	3
II.2	Baulinienplan	4
II.3	Planungsverfahren	4
III	ZIELSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	5
III.1	Entwicklungsabsicht des Bebauungsplanes	5
III.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes	5
III.2.1	Art der baulichen Nutzung	5
III.2.2	Maß der baulichen Nutzung	5
III.2.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	5
III.2.4	Garagen und Stellplätze	6
III.2.5	Leitungstrassen	6
III.2.6	Anpflanzung und Bindung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen	6
III.2.7	Schallschutz	6
IV.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Örtliche Bauvorschrift -	6
V.	Hinweise	7

I LAGE UND BEGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Südwestlich in einem Abstand von etwa 500 m Luftlinie zum Stadtteilzentrum (Geschwister-Scholl-Platz) liegt das Planungsgebiet „Am Lindenweg“. Das Gelände stellt sich in topographischer Hinsicht völlig eben dar. Im Westen und Im Süden wird das Baugebiet von der bereits vorhandenen Bebauung „Am Lindenweg“ eingerahmt. Nördlich grenzt die Erschließungsstraße Lindenweg das Plangebiet ab, östlich die Großostheimer Straße. Die nähere Umgebung ist mit Wohngebäuden in eingeschossiger Bauweise mit steilen Satteldächern bebaut.

Das Baugebiet „Am Lindenweg“ ist teilweise mit alter Bausubstanz überstellt, die heutigen Wohnbedürfnissen nicht mehr entspricht. Die Eigentümerin, die Stadtbau Aschaffenburg GmbH, muss zur Substanzerhaltung an ihren Immobilien größere bauliche Veränderungen vornehmen oder das Grundstück muss insgesamt neu bebaut werden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist begrenzt durch die im Osten verlaufende Großostheimer Straße, westlich und südlich liegt das Gebiet „Am Lindenweg“ und nördlich ist es begrenzt vom Lindenweg. Dort schließt auch der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8/7 für das Gebiet zwischen Lindenweg, Pfarrer-Scherpf-Straße und Birkenweg an das Plangebiet an.

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplans zählen die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 2890 und 2891/6.

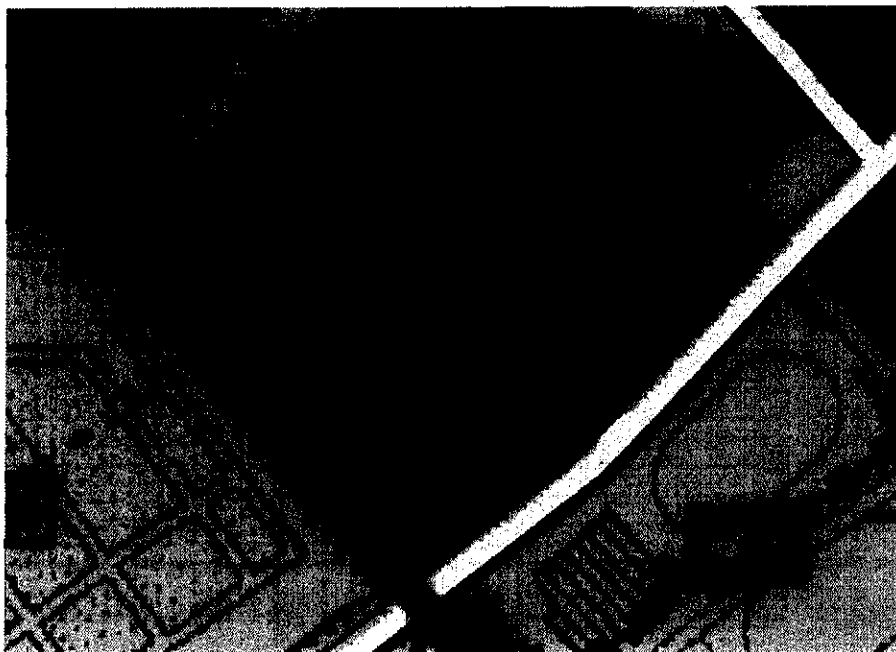
II PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

II.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Aschaffenburg stellt für das Plangebiet „Wohnbaufläche“ dar. In der näheren Nachbarschaft befindet sich das Kirchengebäude der Kirchengemeinde St. Killian auf einer Fläche, die als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen ist. Ebenso befinden sich in der näheren Umgebung Flächen für ein Schulgebäude an der Pfarrer-Scherpf-Straße, die ebenfalls als Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen sind.

Die Zielsetzung des beabsichtigten Bebauungsplanes Nr. 8/9 „Am Lindenweg“ entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Abbildung: Flächennutzungsplan (Ausschnitt, ohne Maßstab)

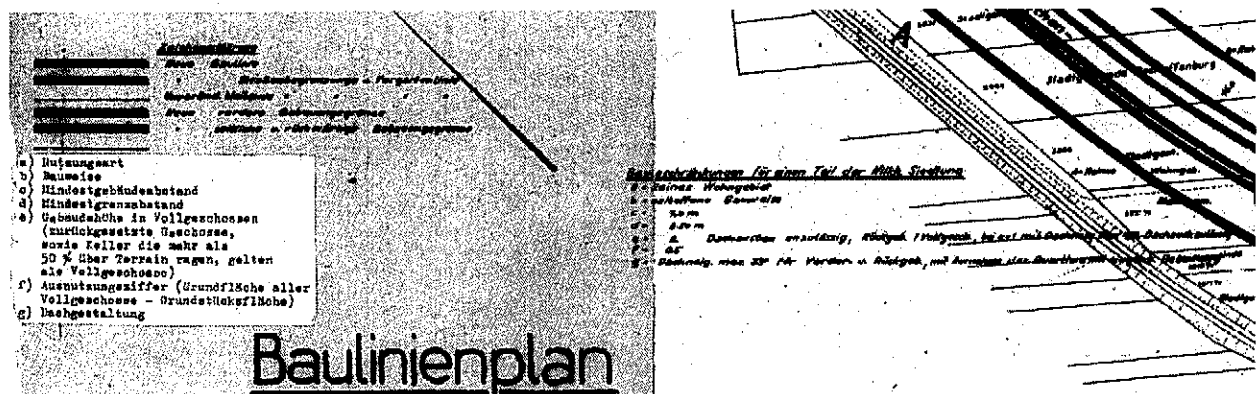
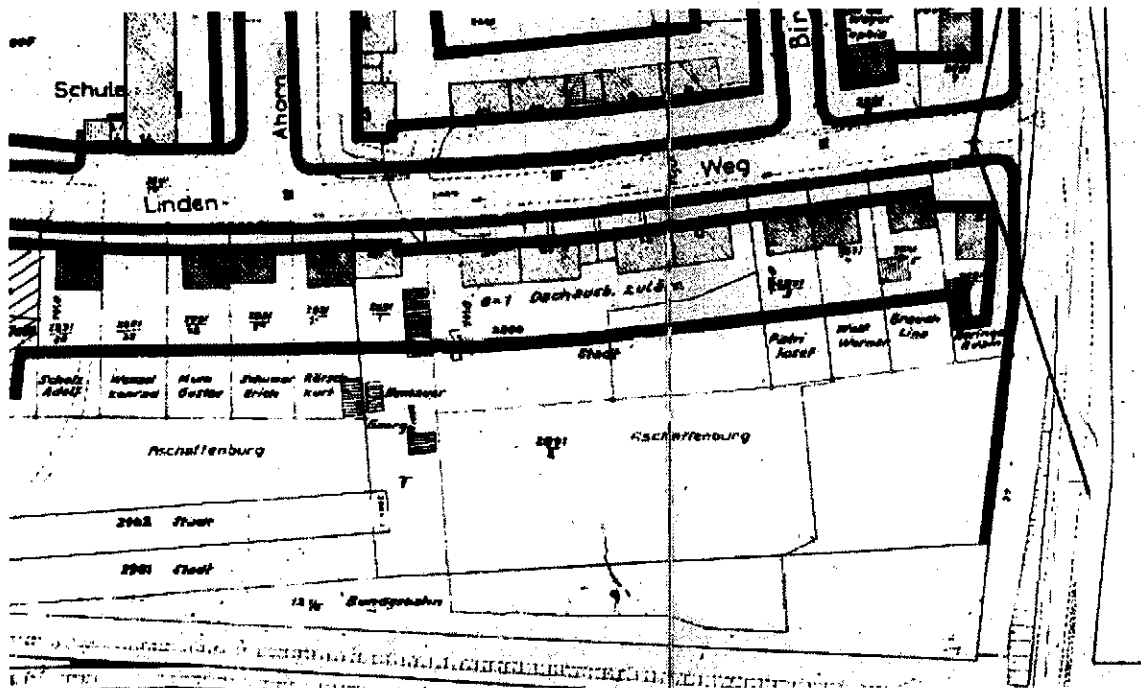


II.2 Baulinienplan

Der übergeleitete Baulinienplan (Nr. 14) für die Nilkheimer Siedlung vom 16. Juli 1962 erfüllt die Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB für einen qualifizierten Bebauungsplan. Der Baulinienplan überdeckt allerdings nur die nördliche Hälfte des Plangebiets und wird hier von dem neuen Bebauungsplan abgelöst.

Die südliche Hälfte des Plangebiets ist planungsrechtlich einem „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ zuzurechnen; Baurechte bestehen hier auf Basis des § 34 BauGB.

Abbildung: Baulinienplan (Ausschnitt, ohne Maßstab) für die „Nilkheimer Siedlung“ vom 16.07.1962



II.3 Planungsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8/9 „Am Lindenweg“ mit Inkrafttreten vom 23.10.2009 erfolgte nach § 13a (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Hiernach können Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren dann aufgestellt werden, wenn dadurch die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung erreicht werden.

III ZIELSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

III.1 Entwicklungsabsicht des Bebauungsplanes

Um die Neubebauung verwirklichen zu können, sind drei alte Wohngebäude und Garagengebäude zum Abbruch vorgesehen. In diesem Zusammenhang war auch zu prüfen, ob der gesamte Grundstücksbereich nicht für eine Nachverdichtung geeignet wäre. Diese Überprüfung belegte, dass unter Beachtung der nachbarlichen Bebauung das Quartier mit fünf Einzelhäusern bebaut werden kann. Die Stadtbau Aschaffenburg GmbH favorisiert eine Neubebauung. Zur Umsetzung dieses Planungszieles ist es notwendig, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Zielsetzung ist es, u. a. das vorhandene Baugebiet einer Nachverdichtung zu unterziehen. Die neugeplanten Familienheime sind so städtebaulich angeordnet, dass ein Innenbereich entsteht, der gärtnerisch angelegt werden soll.

III.2 Festsetzungen des Bebauungsplans

III.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist im Plangebiet durch die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO geregelt. Vorhaben gemäß § 4 Abs. 2 (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Spelsewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) und Abs. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind nur ausnahmsweise zulässig. Weiterhin werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten ausgeschlossen.

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet übernimmt den Charakter der näheren Umgebung.

III.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzten Grundflächenzahlen betragen für das gesamte Plangebiet 0,35; dies orientiert sich an der umliegenden Bebauung.

Die Zahl der Vollgeschosse ist mit maximal einem Vollgeschoss + Dachgeschoss (1+DG) vorgesehen, wobei das Dachgeschoss ausgebaut werden kann und ein Vollgeschoss sein darf. Die festgesetzte Dachneigung von 38 - 52° und die max. Traufhöhe von 3,50 m über der vorhandenen bzw. festgelegten Geländeoberkante bis Oberkante Dachhaut (straßenseitig in Gebäudemitte gemessen) lehnt sich an den nördlich des Plangebiets liegenden Bebauungsplan 8/7 an.

Die für das Baugebiet festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 als Obergrenze erlaubt die gewünschte, angemessene Nachverdichtung.

Um die Nachverdichtung, bezogen auf die Grundstücksgröße und Umgebungsichte, verträglich zu halten, wurde die höchstzulässige Anzahl an Wohnungen je Gebäude auf 1 WO/130 m² begrenzt.

III.2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan setzt eine wohngebietstypische offene Bauweise mit Einzel- und/oder Doppelhäusern fest. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen bestimmt, die einen Abstand von 2 - 4 m zur Straße Am Lindenweg, einen Abstand von 2 - 5 m zum Lindenweg und einen Abstand von ca. 4 m zur Großstheimer Straße vorgeben.

III.2.4 Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen oder innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze zulässig.

III.2.5 Leitungstrassen

Entlang der Großostheimer Straße tangiert ein Leitungskorridor (Fläche zur Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten: Wassertransportleitung DN 500 GGG der AVG) das Baugebiet. Im Bebauungsplanentwurf wird die betreffende Fläche festgesetzt. Dieser Leitungsschutzstreifen ist in einer Breite von je 4,0 m beidseitig der Leitungsachse von Bebauung jeglicher Art sowie von Baumpflanzungen freizuhalten.

III.2.6 Anpflanzung und Bindung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung und Entwicklung von Grünflächen im Plangebiet mehrere einzelne Baumpflanzungen (incl. Pflanzenarten) fest.

Weiterhin sind Wände von Gebäuden mit einer Fassadenbegrünung herzustellen, wobei min. 1/3 der gesamten Fassadenfläche zu begrünen ist.

Bei Carports sind die Dächer zu begrünen.

III.2.7 Schallschutz

Hinsichtlich der Lärmimmissionen von der Großostheimer Straße wurden im Bebauungsplan planungsrechtliche Festsetzungen aufgenommen, wobei Wohn- und Schlafräume aus Lärmschutzgründen auf der von der Lärmquelle abgewandten Seite anzuordnen sind. Des Weiteren sind die technischen Vorkehrungen zum Schallschutz nach DIN 4109-Schallschutz im Hochbau (Nov 89) zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen. Außenwandflächen und Fenster sind für Wohn- und Schlafräume so zu bemessen, dass ein passiver Schallschutz nach Maßgabe der DIN 4109 im jeweiligen Lärmpegelbereich erreicht wird.

IV Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Örtliche Bauvorschrift -

Die im Bebauungsplan verankerten örtlichen Bauvorschriften lassen Spielraum zur individuellen Gestaltung von Bauwerken. Gestalterische Regelungen betreffen die Dachform und Dachneigung, Dachgauben und Dachaufbauten sowie die Farbgestaltung der Dacheindeckungen.

So wird die Dachform als Satteldach festgesetzt. Die Dachneigung ist in Anlehnung an den Bestand und die in der näheren Umgebung vorgegebene Prägung auf eine Spanne zwischen 38° bis 52° eingegrenzt. Aneinander gebaute Gebäude sind in gleicher Dachneigung auszuführen. Dachgauben und Dachaufbauten sind ab 38° Dachneigung zulässig, mit einer max. Länge bis 35% des Hauses. Der Farbton der Dacheindeckungen ist so zu wählen, dass sich der Baukörper bestmöglichst in die Umgebung einfügt.

Im Übrigen finden im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Abstandsflächenregelungen des Artikels 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) Anwendung.

V Hinweise

Im Bebauungsplan wird auf mögliche Störungen durch liturgische Handlungen oder liturgisches Läuten der benachbarten Kirche hingewiesen, weiterhin auf den Umgang mit auftretenden Funden von Bodenaltertümern, auf die Regenwasserversickerung und auf Rechtsgrundlagen der zulässigen Nutzungsarten (Baunutzungsverordnung) und des Bodenschutzes (Bodenschutzgesetz).

Die Hinweise sind nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Hinweise sind im Zuge der Realisierung der Planung zu beachten, da sie mit den Zielstellungen des Bebauungsplans ursächlich zusammen hängen.