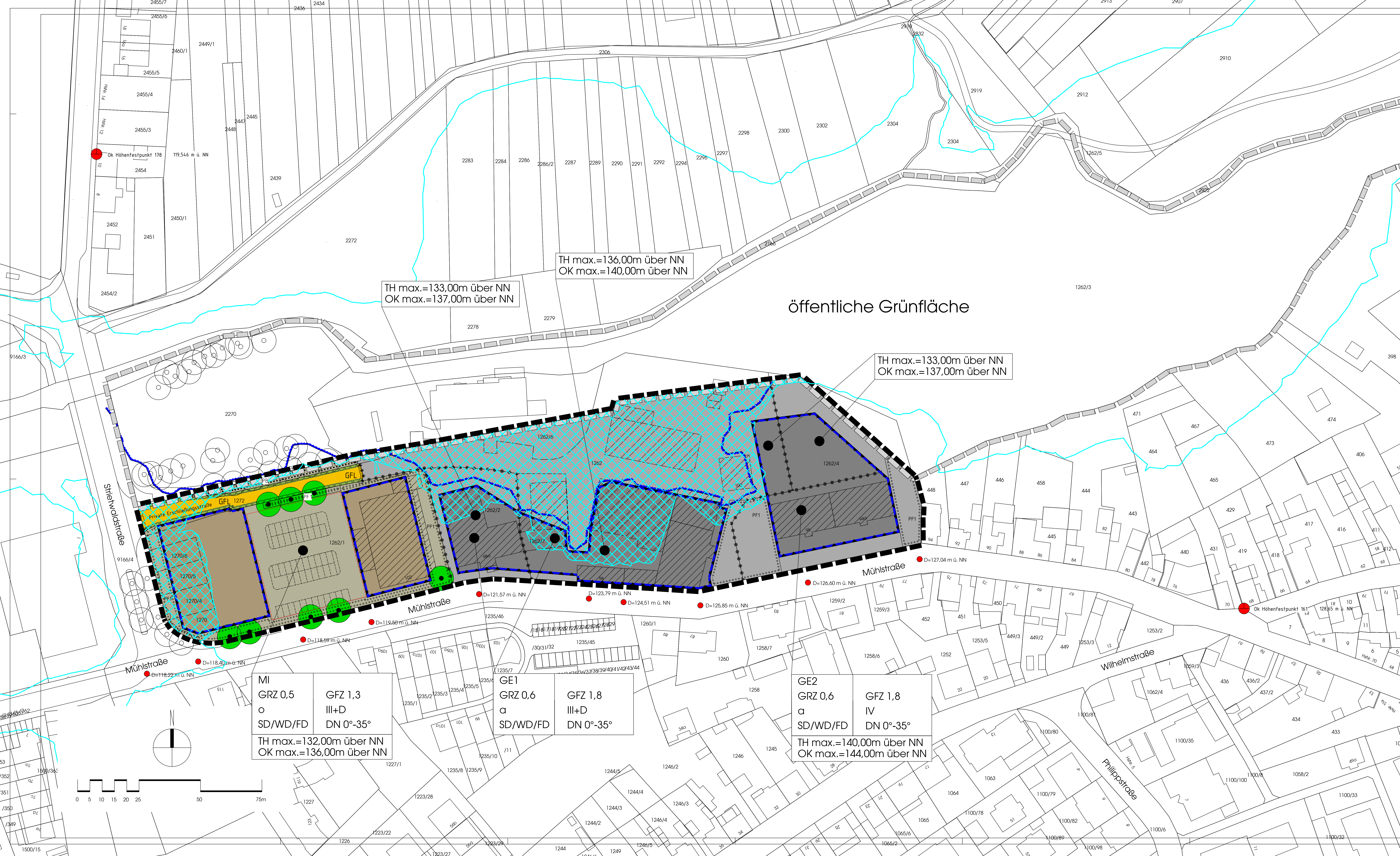




ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- Mischgebiet nach § 6 BauNVO
- Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

z.B. MI Baugebiet mit Ordnungsnummer

Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschosflächenzahl
- IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- III-D Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, wobei das Dachgeschoss ein Vollgeschoss sein darf
- TH max. Maximale Traufhöhe, Bezugspunkt ist Normal Null (NN)
- OK max. Maximale Oberkante, Bezugspunkt ist Normal Null (NN)

Bauweise, Baugrenzen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- Offene Bauweise
- Abweichende Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

- Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Einzelne Pflanzungsflächen
- Einzelne Pflanzungsflächen

Erhalten: Bäume (eingemessen)

Planzeichen für gestalterische Festsetzungen

- z.B. 0°-35°
- SD Satteldach
- WD Walmdach
- FD Flachdach

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Tiefgarage, Stellplätze und Nebenanlagen im MI Gebiet
- Unveränderte Stellplatzaufteilung

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- OK vorhandener Kanaldach
- OK Höhenfestpunkt
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 und 6a BauGB

ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET

- Festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Aschaff HQ 100, amtlich festgesetzt mit Verordnung vom 05.03.2018 (Gewässer 1. Ordnung)
- Hochwassergefährdungskategorie H4extrem

HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- Bestehende Gebäude
- Geltungsbereichsgrenze von angrenzenden Bebauungsplänen

(Planzeichen und Einschriebe ohne Normcharakter)

- Stand des Katasters
- Copyright
- Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

z.B. 1262/4

z.B. 1262/4

z.B. 1262/4

z.B. 1262/4

z.B. 1262/4

z.B. 1262/4

z.B. 1262/4

z.B. 1262/4

z.B. 1262/4

z.B. 1262/4

z.B. 1262/4

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

I Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 + 6 und § 6 + 8 BauNVO

1.1 Im Baugebiet MI sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergrüßungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7, 8 BauNVO nicht zulässig. Im Baugebiet MI sind Wohnungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO ebenfalls dem Erdgeschoss zulässig.

1.2 In den Baugebieten GE 1 und 2 sind Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO nicht zulässig.

1.3 Im Baugebiet MI sind Vergrüßungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO auch nicht ausnahmsweise zulässig.

1.4 In den Baugebieten GE 1 und GE 2 sind Vergrüßungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO auch nicht ausnahmsweise zulässig.

1.5 In den Baugebieten GE 1 und GE 2 sind Vergrüßungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO auch nicht ausnahmsweise zulässig.

1.6 In den Baugebieten MI sind Vergrüßungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO auch nicht ausnahmsweise zulässig.

1.7 In den Baugebieten MI sind Vergrüßungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO auch nicht ausnahmsweise zulässig.

1.8 In den Baugebieten MI sind Vergrüßungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO auch nicht ausnahmsweise zulässig.

1.9 In den Baugebieten MI sind Vergrüßungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO auch nicht ausnahmsweise zulässig.

1.10 In den Baugebieten MI sind Vergrüßungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO auch nicht ausnahmsweise zulässig.

1.11 In den Baugebieten MI sind Vergrüßungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO auch nicht ausnahmsweise zulässig.

1.12 In den Baugebieten MI sind Vergrüßungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO auch nicht ausnahmsweise zulässig.

1.13 In den Baugebieten MI sind Vergrüßungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO auch nicht ausnahmsweise zulässig.

1.14 In den Baugebieten MI sind Vergrüßungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO auch nicht ausnahmsweise zulässig.

1.15 In den Baugebieten MI sind Vergrüßungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO auch nicht ausnahmsweise zulässig.

1.16 In den Baugebieten MI sind Vergrüßungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO auch nicht ausnahmsweise zulässig.

1.17 In den Baugebieten MI sind Vergrüßungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO auch nicht ausnahmsweise zulässig.

1.18 In den Baugebieten MI sind Vergrüßungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO auch nicht ausnahmsweise zulässig.

1.19 In den Baugebieten MI sind Vergrüßungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO auch nicht ausnahmsweise zulässig.

1.20 In den Baugebieten MI sind Vergrüßungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO auch nicht ausnahmsweise zulässig.

1.21 In den Baugebieten MI sind Vergrüßungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO auch nicht ausnahmsweise zulässig.

1.22 In den Baugebieten MI sind Vergrüßungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO auch nicht ausnahmsweise zulässig.

1.23 In den Baugebieten MI sind Vergrüßungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO auch nicht ausnahmsweise zulässig.

1.24 In den Baugebieten MI sind Vergrüßungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO auch nicht ausnahmsweise zulässig.

1.25 In den Baugebieten MI sind Vergrüßungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO auch nicht ausnahmsweise zulässig.

1.26 In den Baugebieten MI sind Vergrüßungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO auch nicht ausnahmsweise zulässig.

1.27 In den Baugebieten MI sind Vergrüßungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO auch nicht ausnahmsweise zulässig.

1.28 In den Baugebieten MI sind Vergrüßungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO auch nicht ausnahmsweise zulässig.

1.29 In den Baugebieten MI sind Vergrüßungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO auch nicht ausnahmsweise zulässig.

III Hinweise durch Text

III Baunutzungsverordnung

Für den Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2021 (BGBl. I S. 3786) maßgebend.

III.2 Umgang mit Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind und Umgang mit Funden von Bodendenkmälern

Im öffentlichen Bereich des Plangebietes sind Bodendenkmäler zu vermuten. Auf die Bestimmungen des Art. 7 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes wird verwiesen. Bodeneingriffe bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Im weiteren Plangebiet gilt Art. 6 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes. Auftretende Funde von Bodendenkmälern sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Aufgefundenen Gegenstände und Fundorte von Bodendenkmälern sind unverändert zu belassen.

III.3 Versickerung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll im Sinne des § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vorrangig auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht oder als Brauchwasser genutzt werden. Bei der Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser sind die "Verordnung über die erlaubnispflichtige Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfeststellungsgewinnung - NfWf) sowie die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRNGW) zu beachten. Nur in begründeten Ausnahmefällen kann eine Genehmigung für eine gedrosselte Einleitung in den städtischen Kanal erteilt werden.

III.4 Grundwasserstand / Errichtung von Heizverbraucheranlagen

Aufgrund der Nähe zur Aschaff ist bei Hochwasserlagen auch im Plangebiet mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen. Die vorhandene Bebauung liegt teilweise im Bereich der Hochwassergefährdungskategorie H4 ext. Bei einem Extremereignis können im Plangebiet Wasserstände von 0 - 1,00 m auftreten (Quelle: <https://portal.bayern.de/bayernwasser>). Es werden zusätzliche bauliche Maßnahmen an Einzelgebäuden und eine Hochwasserangepasste Bauweise bei zukünftigen Erweiterungen und Neubauten empfohlen. Im Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge wird empfohlen, alle Hausöffnungen mindestens 25 cm erhöht über Geländeeinwa sowie Keller (inkl. aller Öffnungen) als wasserdichte Wanne vorzusehen. Auf die Vorgaben des § 78c (Heizverbraucheranlagen in Überschwemmungsgebieten und in weiteren Risikogebieten) des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) wird verwiesen.

III.5 Schallimmissionen

Gewerbelärm, Geräuschkontingentierung

In den Baugenehmigungsverfahren der Betriebs ist jeweils der gutachterliche Nachweis der Einhaltung der festgelegten, zulässigen Emissionskontingente gemäß DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu erbringen. Für zu schützende Nutzungen im Plangebiet selbst (z. B. Wohn- oder Betriebsnutzungen) ist der Immissionschutz gemäß TA Lärm nachzuweisen. Dabei ist auch das Spitzenpegelkriterium gemäß TA Lärm für die umliegenden relevanten Immissionsorte zu überprüfen. Hinweis: Die DIN 45691:2006-12 wird im Stadtplanungsamt gemeinsam mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereitgehalten.

Schallschutzmaßnahmen am Gebäude zum Schutz vor Verkehrs- und Anlagenlärm

Zum Schutz vor Verkehrs- und Anlagenlärm sind für schutzbedürftige Räume bauliche Schutzmaßnahmen am Gebäude vorzusehen.

Die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile, ggf. unter Berücksichtigung der jeweiligen Spektrum-Anpassungswerte, sind gemäß DIN 4109 in der zum Zeitpunkt der Abnahme des Gebäudes baurechtlich eingeführten Fassung zu ermitteln. Schalldämmmaße in Bereichen mit Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) nach mit schallgedämmten Lüftungen ausgestattet werden, die das resultierende Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht wesentlich verringern und eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenster gewährleisten. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

Die vorliegende Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen können der Schall-Immissionsprognose V0693.005.01 vom 17.01.2022 entnommen werden. Daneben sind die möglichen Anlagen-Immissionen zu berücksichtigen.

III.6 Hinweis auf der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (sAP) vom 20.12.2021

Für das öffentliche Baufenster im MI 1 wird empfohlen, bei der Errichtung von Hauptgebäuden Flächen für Fledermäuse in mindestens 10 m Höhe entweder als Einbauteile oder auf der Fassade an verschiedenen Hausseiten und mit freiem Anflug anzubringen. Nisthilfen für gebäudebegleitende Vögelarten können Nistkasten für den Hausrotschwanz, Kisten für Hausperlinge oder Kisten für Mauersegler umfassen, die möglichst weitergeschützt, jedoch zugänglich für die Reinigung angebracht werden sollten. Im an das öffentliche Baufenster angrenzenden Plangebiet sind Nisthilfen für in Baumhöhlen lebende Vögelarten anzubringen. In Frage kommen hierfür Kisten für Baumfischer, Kleiber, Meisenarten, Nischenbrüter, Sittiche.

IV Nachrichtliche Übernahme

HQ 100 und HQ extem

Die in dieser sAP aufgeführten Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen (Baubeschreibung, Vermeidung von baubedingter Tötung oder Verletzung, Vermeidung von anlagebedingter und betriebsbedingter Störung, Vermeidung von anlagebedingter und betriebsbedingter Tötung oder Verletzung) sind zu beachten.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschrift)

Abstandsflächen

II.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Anwendung der Abstandsflächen-vorschriften des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) angeordnet.

Dachform / Dachneigung:

II.2 Als Dachform für die Hauptbaukörper sind Satteldächer, Walmdächer und Flachdächer (SD, WD, FD, vgl. Planerschnitt) zulässig. Flachdächer sind gem. textlicher Festsetzung 1:4 zu begründen. Die Neigung von Dächern der Hauptbaukörper darf zwischen 0° (Flachdach) und 35° betragen.

III Hinweise durch Text

III Baunutzungsverordnung

Für den Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2021 (BGBl. I S. 3786) maßgebend.

III.2 Umgang mit Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind und Umgang mit Funden von Bodendenkmälern

Im öffentlichen Bereich des Plangebietes sind Bodendenkmäler zu vermuten. Auf die Bestimmungen des Art. 7 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes wird verwiesen. Bodeneingriffe bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Im weiteren Plangebiet gilt Art. 6 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes. Auftretende Funde von Bodendenkmälern sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Aufgefundenen Gegenstände und Fundorte von Bodendenkmälern sind unverändert zu belassen.

III.3 Versickerung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll im Sinne des § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vorrangig auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht oder als Brauchwasser genutzt werden. Bei der Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser sind die "Verordnung über die erlaubnispflichtige Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfeststellungsgewinnung - NfWf) sowie die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRNGW) zu beachten. Nur in begründeten Ausnahmefällen kann eine Genehmigung für eine gedrosselte Einleitung in den städtischen Kanal erteilt werden.

III.4 Grundwasserstand / Errichtung von Heizverbraucheranlagen

Aufgrund der Nähe zur Aschaff ist bei Hochwasserlagen auch im Plangebiet mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen. Die vorhandene Bebauung liegt teilweise im Bereich der Hochwassergefährdungskategorie H4 ext. Bei einem Extremereignis können im Plangebiet Wasserstände von 0 - 1,00 m auftreten (Quelle: <https://portal.bayern.de/bayernwasser>). Es werden zusätzliche bauliche Maßnahmen an Einzelgebäuden und eine Hochwasserangepasste Bauweise bei zukünftigen Erweiterungen und Neubauten empfohlen. Im Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge wird empfohlen, alle Hausöffnungen mindestens 25 cm erhöht über Geländeeinwa sowie Keller (inkl. aller Öffnungen) als wasserdichte Wanne vorzusehen. Auf die Vorgaben des § 78c (Heizverbraucheranlagen in Überschwemmungsgebieten und in weiteren Risikogebieten) des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) wird verwiesen.

III.5 Schallimmissionen

Gewerbelärm, Geräuschkontingentierung

In den Baugenehmigungsverfahren der Betriebs ist jeweils der gutachterliche Nachweis der Einhaltung der festgelegten, zulässigen Emissionskontingente gemäß DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu erbringen. Für zu schützende Nutzungen im Plangebiet selbst (z. B. Wohn- oder Betriebsnutzungen) ist der Immissionschutz gemäß TA Lärm nachzuweisen. Dabei ist auch das Spitzenpegelkriterium gemäß TA Lärm für die umliegenden relevanten Immissionsorte zu überprüfen. Hinweis: Die DIN 45691:2006-12 wird im Stadtplanungsamt gemeinsam mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereitgehalten.

Schallschutzmaßnahmen am Gebäude zum Schutz vor Verkehrs- und Anlagenlärm

Zum Schutz vor Verkehrs- und Anlagenlärm sind für schutzbedürftige Räume bauliche Schutzmaßnahmen am Gebäude vorzusehen.

Die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile, ggf. unter Berücksichtigung der jeweiligen Spektrum-Anpassungswerte, sind gemäß DIN 4109 in der zum Zeitpunkt der Abnahme des Gebäudes baurechtlich eingeführten Fassung zu ermitteln. Schalldämmmaße in Bereichen mit Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) nach mit schallgedämmten Lüftungen ausgestattet werden, die das resultierende Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht wesentlich verringern und eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenster gewährleisten. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

Die vorliegende Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen können der Schall-Immissionsprognose V0693.005.01 vom 17.01.2022 entnommen werden. Daneben sind die möglichen Anlagen-Immissionen zu berücksichtigen.

III.6 Hinweis auf der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (sAP) vom 20.12.2021

Für das öffentliche Baufenster im MI 1 wird empfohlen, bei der Errichtung von Hauptgebäuden Flächen für Fledermäuse in mindestens 10 m Höhe entweder als Einbauteile oder auf der Fassade an verschiedenen Hausseiten und mit freiem Anflug anzubringen. Nisthilfen für gebäudebegleitende Vögelarten können Nistkasten für den Hausrotschwanz, Kisten für Hausperlinge oder Kisten für Mauersegler umfassen, die möglichst weitergeschützt, jedoch zugänglich für die Reinigung angebracht werden sollten. Im an das öffentliche Baufenster angrenzenden Plangebiet sind Nisthilfen für in Baumhöhlen lebende Vögelarten anzubringen. In Frage kommen hierfür Kisten für Baumfischer, Kleiber, Meisenarten, Nischenbrüter, Sittiche.

IV Nachrichtliche Übernahme

HQ 100 und HQ extem

Die in dieser sAP aufgeführten Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen (Baubeschreibung, Vermeidung von baubedingter Tötung oder Verletzung, Vermeidung von anlagebedingter und betriebsbedingter Störung, Vermeidung von anlagebedingter und betriebsbedingter Tötung oder Verletzung) sind zu beachten.

III Hinweise durch Text

III Baunutzungsverordnung

Für den Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2021 (BGBl. I S. 3786) maßgebend.

III.2 Umgang mit Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind und Umgang mit Funden von Bodendenkmälern

Im öffentlichen Bereich des Plangebietes sind Bodendenkmäler zu vermuten. Auf die Bestimmungen des Art. 7 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes wird verwiesen. Bodeneingriffe bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Im weiteren Plangebiet gilt Art. 6 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes. Auftretende Funde von Bodendenkmälern sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Aufgefundenen Gegenstände und Fundorte von Bodendenkmälern sind unverändert zu belassen.

III.3 Versickerung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll im Sinne des § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vorrangig auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht oder als Brauchwasser genutzt werden. Bei der Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser sind die "Verordnung über die erlaubnispflichtige Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfeststellungsgewinnung - NfWf) sowie die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRNGW) zu beachten. Nur in begründeten Ausnahmefällen kann eine Genehmigung für eine gedrosselte Einleitung in den städtischen Kanal erteilt werden.

III.4 Grundwasserstand / Errichtung von Heizverbraucheranlagen

Aufgrund der Nähe zur Aschaff ist bei Hochwasserlagen auch im Plangebiet mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen. Die vorhandene Bebauung liegt teilweise im Bereich der Hochwassergefährdungskategorie H4 ext. Bei einem Extremereignis können im Plangebiet Wasserstände von 0 - 1,00 m auftreten (Quelle: <https://portal.bayern.de/bayernwasser>). Es werden zusätzliche bauliche Maßnahmen an Einzelgebäuden und eine Hochwasserangepasste Bauweise bei zukünftigen Erweiterungen und Neubauten empfohlen. Im Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge wird empfohlen, alle Hausöffnungen mindestens 25 cm erhöht über Geländeeinwa sowie Keller (inkl. aller Öffnungen) als wasserdichte Wanne vorzusehen. Auf die Vorgaben des § 78c (Heizverbraucheranlagen in Überschwemmungsgebieten und in weiteren Risikogebieten) des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) wird verwiesen.

III.5 Schallimmissionen

Gewerbelärm, Geräuschkontingentierung

In den Baugenehmigungsverfahren der Betriebs ist jeweils der gutachterliche Nachweis der Einhaltung der festgelegten, zulässigen Emissionskontingente gemäß DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu erbringen. Für zu schützende Nutzungen im Plangebiet selbst (z. B. Wohn- oder Betriebsnutzungen) ist der Immissionschutz gemäß TA Lärm nachzuweisen. Dabei ist auch das Spitzenpegelkriterium gemäß TA Lärm für die umliegenden relevanten Immissionsorte zu überprüfen. Hinweis: Die DIN 45691:2006-12 wird im Stadtplanungsamt gemeinsam mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereitgehalten.

Schallschutzmaßnahmen am Gebäude zum Schutz vor Verkehrs- und Anlagenlärm

Zum Schutz vor Verkehrs- und Anlagenlärm sind für schutzbedürftige Räume bauliche Schutzmaßnahmen am Gebäude vorzusehen.

Die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile, ggf. unter Berücksichtigung der jeweiligen Spektrum-Anpassungswerte, sind gemäß DIN 4109 in der zum Zeitpunkt der Abnahme des Gebäudes baurechtlich eingeführten Fassung zu ermitteln. Schalldämmmaße in Bereichen mit Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) nach mit schallgedämmten Lüftungen ausgestattet werden, die das resultierende Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht wesentlich verringern und eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenster gewährleisten. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

Die vorliegende Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen können der Schall-Immissionsprognose V0693.005.01 vom 17.01.2022 entnommen werden. Daneben sind die möglichen Anlagen-Immissionen zu berücksichtigen.

III.6 Hinweis auf der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (sAP) vom 20.12.2021

Für das öffentliche Baufenster im MI 1 wird empfohlen, bei der Errichtung von Hauptgebäuden Flächen für Fledermäuse in mindestens 10 m Höhe entweder als Einbauteile oder auf der Fassade an verschiedenen Hausseiten und mit freiem Anflug anzubringen. Nisthilfen für gebäudebegleitende Vögelarten können Nistkasten für den Hausrotschwanz, Kisten für Hausperlinge oder Kisten für Mauersegler umfassen, die möglichst weitergeschützt, jedoch zugänglich für die Reinigung angebracht werden sollten. Im an das öffentliche Baufenster angrenzenden Plangebiet sind Nisthilfen für in Baumhöhlen lebende Vögelarten anzubringen. In Frage kommen hierfür Kisten für Baumfischer, Kleiber, Meisenarten, Nischenbrüter, Sittiche.

IV Nachrichtliche Übernahme

HQ 100 und HQ extem

Die in dieser sAP aufgeführten Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen (Baubeschreibung, Vermeidung von baubedingter Tötung oder Verletzung, Vermeidung von anlagebedingter und betriebsbedingter Störung, Vermeidung von anlagebedingter und betriebsbedingter Tötung oder Verletzung) sind zu beachten.

III Hinweise durch Text

III Baunutzungsverordnung

Für den Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2021 (BGBl. I S. 3786) maßgebend.

III.2 Umgang mit Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind und Umgang mit Funden von Bodendenkmälern

Im öffentlichen Bereich des Plangebietes sind Bodendenkmäler zu vermuten. Auf die Bestimmungen des Art. 7 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes wird verwiesen. Bodeneingriffe bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Im weiteren Plangebiet gilt Art. 6 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes. Auftretende Funde von Bodendenkmälern sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Aufgefundenen Gegenstände und Fundorte von Bodendenkmälern sind unverändert zu belassen.

III.3 Versickerung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll im Sinne des § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vorrangig auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht oder als Brauchwasser genutzt werden. Bei der Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser sind die "Verordnung über die erlaubnispflichtige Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfeststellungsgewinnung - NfWf) sowie die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRNGW) zu beachten. Nur in begründeten Ausnahmefällen kann eine Genehmigung für eine gedrosselte Einleitung in den städtischen Kanal erteilt werden.

III.4 Grundwasserstand / Errichtung von Heizverbraucheranlagen

Aufgrund der Nähe zur Aschaff ist bei Hochwasserlagen auch im Plangebiet mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen. Die vorhandene Bebauung liegt teilweise im Bereich der Hochwassergefährdungskategorie H4 ext. Bei einem Extremereignis können im Plangebiet Wasserstände von 0 - 1,00 m auftreten (Quelle: <https://portal.bayern.de/bayernwasser>). Es werden zusätzliche bauliche Maßnahmen an Einzelgebäuden und eine Hochwasserangepasste Bauweise bei zukünftigen Erweiterungen und Neubauten empfohlen. Im Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge wird empfohlen, alle Hausöffnungen mindestens 25 cm erhöht über Geländeeinwa sowie Keller (inkl. aller Öffnungen) als wasserdichte Wanne vorzusehen. Auf die Vorgaben des § 78c (Heizverbraucheranlagen in Überschwemmungsgebieten und in weiteren Risikogebieten) des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) wird verwiesen.

III.5 Schallimmissionen