

BEBAUUNGSPLAN NR. 3 „Baugebiet östlich der Bahnlinie“

(Festungsstraße bis Kersbacher Weg)

WEITERE FESTSETZUNGEN:

1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Allgemeines Wohngebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet im Sinne des § 4 und 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.9.1977.

2. Maß der Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO, soweit sich nicht aus den Festsetzungen über Geschößzahl und überbaubare Fläche sowie den Grundstücksgrößen im Einzelfall geringere Werte ergeben.

3. Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind unzulässig. Sie können jedoch ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie

- a) dem Nutzungszweck der im Allgemeinen Wohngebiet oder Mischgebiet gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und dessen Eigenart nicht widersprechen und
- b) zusammenhängend mit Garagen innerhalb der Baugrenzen errichtet werden und der Unterbringung von Haus- und Gartengeräten, Fahrrädern, Brennstoffen oder ähnlichen Gegenständen dienen.

4. Garagen

Garagen und Stellplätze dürfen nur im Rahmen der notwendigen Nutzung innerhalb der dafür festgesetzten Flächen errichtet werden. Vor Garagen und Stellplätzen ist ein Stauraum von 5,00 m Tiefe, gerechnet ab Grundstücksvordergrenze freizuhalten. Er darf weder durch Türen oder Tore, noch durch andere Absperrvorrichtungen zur Straße hin abgeschlossen werden.

Bei Errichtung von Garagen an der Grundstücksgrenze innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen ist die Stellung und Gestaltung im Einvernehmen mit dem Nachbarn abzugleichen.

5. Baugestaltung

- 5.1 Zulässig sind bei E+U und bei II Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° - 32°, bei der Gebäudeform I+D Satteldächer mit einer Dachneigung von 45° – 50° in der jeweils im Planteil festgesetzten Firstrichtung. Die Traufhöhen dürfen 3,25 m bei E+U, 6,00 m bei II und 3,85 m bei I+D nicht übersteigen.

Die Sockelhöhen betragen allgemein max. 0,50 m, gerechnet von OK-Gelände bis OK Erdgeschoßfußboden, eine Abweichung ist bei gleichzeitiger Einhaltung der vorgeschriebenen max. Traufhöhe zulässig.

- 5.2 Garagen und eventuell damit zusammenhängend errichtete Nebenanlagen sind allgemein mit Satteldach auszuführen, sie sind nach Möglichkeit dem Wohngebäude anzugliedern. Die Dachneigung der Garagen ist dabei der Dachneigung des Hauptgebäudes anzupassen. Bei Satteldachgaragen an der Grundstücksgrenze darf die Traufhöhe gemäß Art. 7, Abs. 5 BayBO das Maß von 2,75 m nicht übersteigen.
- 5.3 Satteldächer dürfen nur mit ziegelfarbenen Dachsteinen eingedeckt werden.
- 5.4 Kniestöcke sind nur bei der Gebäudeform I + D bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.
- 5.5 Dachaufbauten sind in Form von Dachgauben bei I + D zulässig, wobei die Breite 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten darf. Die Traufe selbst darf durch die Gauben nicht unterbrochen werden.
- 5.6 Nebengebäude und Nebenanlagen sind so zu gestalten, daß sie sich den Hauptgebäuden unterordnen.
- 5.7 Für den Außenanstrich dürfen nur gedeckte Putztöne vorgesehen werden. Aufdringliche, grelle oder glänzende Farbanstriche sind unzulässig.
- 5.8 Wellblechgaragen oder sonstige, behelfsmäßig wirkende Garagen und Nebenanlagen sind nicht zulässig.
- 5.9 Die Einfriedungen entlang der Straße sind einschl. eventuellem Sockel als höchstens 1,20 m, innerhalb der Sichtfläche höchstens 1,00 m hohe hölzerne Latten-, Bretter- oder Scherenzäune auszuführen, ohne Unterbrechung durch Einzelpfeiler, ausgenommen an Grundstücksgrenzen, Zugängen oder Einfahrten.
Trennzäune zwischen Grundstücken können ohne Sockel auch mit Maschendraht bis 1,00 m Höhe erstellt werden, wobei die Höhe den angrenzenden Zäunen anzupassen ist. Farbgebung der Drahtzäune einfarbig in gedecktem Ton. Dies gilt unbeschadet der Beschränkung innerhalb der Sichtflächen. Rohrmattenzäune oder dergleichen sind unzulässig.
- 5.10 Es gilt die offene Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern. Die max. Länge von Doppelhäusern darf 25 m nicht übersteigen. Für die im eingeschränkten Gewerbegebiet gelegenen, gewerblich genutzten Gebäude beträgt die max. Länge 50 m.

6. Lärmschutz

- 6.1 Bei der Errichtung von Wohngebäuden oder baurechtlich genehmigungspflichtigen Änderungen von bestehenden Wohngebäuden innerhalb des im Zackenband gekennzeichneten Immissionsbereiches der DB-Anlage und der Kreisstraße LAU 9 (hier 15 m von Straßenrand) sind zur Abwehr erhöhter Lärmeinwirkungen Vorkehrungen für die Schallschutz zu treffen. Durch den Einbau schalldämmender Fenster muß sichergestellt sein, daß in Aufenthaltsräumen Innengeräuschpegel gem. Tafel 5 der VDI-Richtlinie 2719 (Schall-

dämmung von Fenstern) vom Okt. 1973, durch von außen eindringenden Schall nicht überschritten werden. Der Lärmschutznachweis ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

- 6.2 Im „eingeschränkten Gewerbegebiet“ sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die gewährleisten, daß in ihrem Einwirkungsbereich die Immissionsrichtwerte gem. Ziff. 2.321 TA-Lärm (oder Ziff.3.3.1 und 3.3.2 der VDI-Richtlinie 2058, Bl.1) nicht überschritten werden. Bei der Berechnung ist zugrunde zu legen, daß die Immissionsrichtwerte als Summenwerte sämtlicher in diesem Baugebiet möglichen emittierende Anlagen zu werden sind. Der Schallschutznachweis einer anerkannten Fachstelle (z.B. TÜV, LGA) ist mit jedem Bauantrag vorzulegen.

7. Grünordnung

- 7.1 Zur Erhaltung des Altbaumbestandes nach den Festsetzungen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei den Arbeiten für die zu errichtenden baulichen Anlagen die Richtlinien zum Schutze von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (RSBB 1983) und die DIN 18920 (Schutzvorkehrungen) zu beachten. Entsprechende Auflagen sind in die jeweiligen Baugenehmigungsbescheide aufzunehmen.

- 7.2 Die im Planteil auf privaten Grundstücksflächen festgesetzten Einzelbäume oder Baumgruppen sind zur Gliederung des Baugebietes zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Es sind folgende Arten für die Anpflanzungen vorzusehen:

a) Großkronige Einzelbäume

Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Ahorn	<i>Acer platanoides</i> oder <i>pseudo plat.</i>
Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Birke	<i>Betula verucosa</i>

b) Kleinbäume

Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Obstbäume	

- 7.3 Für die Anpflanzungen von Strauchgruppen auf privaten Grundstücksflächen sind folgende bodenständige Straucharten zu bevorzugen:

Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenkäppchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>

8. Grundwasserbeeinträchtigung

Im Falle hoher Grundwasserstände ist eine Bebauung grundsätzlich nur dann möglich, wenn geplante Gebäude mit wasserdichten Wannen versehen werden. Grundwasserabsenkungen und Ableitung in öffentliche Abwasseranlagen sind verboten.