



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich
1.1 Geltungsbereich erstreckt sich innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs, außer auf dem Grundstück Flt.-Nr. 814/2, alle rechtsveränderlichen Bebauungspläne (inkl. allen bisherigen Zeichenerklärungen, Regelvorschriften, Festsetzungen und Hinweise).
1.2 Für das Grundstück Flt.-Nr. 814/2 gelten die Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen und zur Höhe baulicher Anlagen dieses Bebauungsplans. Dabei handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan i.S.v. § 30 Abs. 3 BauGB. Im Übrigen gelten auf diesem Grundstück weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplans Modifizierung „Nordostlich des Birkenfelder Weges“.

2. Art der baulichen Nutzung
2.1 Festgesetzt wird ein Urbanes Gebiet nach § 6a BauGB.
2.2 In den Baugebietsteilen MU1, MU2 und MU3 werden die abstandsmessige zweifelhafte Nutzung nach § 6a Abs. 3 BauGB-Vergleichsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind sowie Terrakotten – als unzulässig festgesetzt.
2.3 In der Baugebietsteilfläche MU2 wird gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 3 BauGB festgesetzt, dass die gesamte Geschosshöhe für Wohnungen zu verwenden ist.
2.4 In der Baugebietsteilfläche MU3 wird gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 4 BauGB festgesetzt, dass mindestens 1/2 der Geschosshöhe für gewerbliche Nutzung zu verwenden sind.
2.5 In der überbaubaren Fläche werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauGB festgesetzt, die Baugrenze darf die Errichtung von Balkonen und Terrassenüberdachungen überschreiten, sofern diese nicht durchgehend ausgesetzt sind, maximal eine Länge von 10 m aufweisen, die Baugrenze nicht mehr als 1,5 m überschreiten und mindestens 2 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben.

3. Maß der baulichen Nutzung
3.1 Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauGB festgesetzt. Die Baugrenze darf die Errichtung von Balkonen und Terrassenüberdachungen überschreiten, sofern diese nicht durchgehend ausgesetzt sind, maximal eine Länge von 10 m aufweisen, die Baugrenze nicht mehr als 1,5 m überschreiten und mindestens 2 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben.
3.2 Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayDO wird für a) Gebäudeteile und deren zugehörigen Außenwandabschnitte, die Nebensäume, Treppenhäuser oder Außzüge (betrifft auch die im Bereich des Baubereichs zusammen gerichtete Außenwände sowie für c) Terrassen und Balkone angedeutet, dass Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayDO innerhalb der urbanen Gebiete MU1, MU2 und MU3 nicht anzuwenden ist. Es wird für die betreffenden Bauteile vom Baurechtsgangt abweichendes Maß der Teile der Abstandflächen von 0,14 H festgesetzt. Eine damit verbundene Verkürzung der Abstandflächen ist ausschließlich zulässig, sofern die aus den Abstandflächen sich ergebenden Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse hinsichtlich einer ausreichenden Belichtung und Belüftung sowie eines ausreichenden Schallschutzes und Brandschutzes eingehalten werden. Sind diese Bedingungen nicht erfüllt, sind die Abstandflächen nach Art. 6 BayDO anzuwenden.
3.3 Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayDO wird angedeutet, dass Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayDO auf dem Grundstück Flt.-Nr. 814/2 nicht anzuwenden ist. Durch die festgesetzten Baugrenzen wird Holz-Außenwände zugelassen vor diesen Abstandflächen geringerer Teile liegen.

4. Maß der baulichen Nutzung
4.1 In den Baugebietsteilflächen MU1 und MU2 beträgt die Grundflächenzahl 50 vom Hundert (GRZ 0,5).
4.2 In der Baugebietsteilfläche MU3 beträgt die Grundflächenzahl 60 vom Hundert (GRZ 0,6).
4.3 Gemäß § 19 Abs. 4 BauGB sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbart wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB bis zum 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.
4.4 Wasserdruchlässig befestigte Flächen sowie nicht überbaubare Flächen der Tiergarage mit einer Mindestabdeckung von 0,60 m sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mit 50% zu berücksichtigen. Bei der Anlage von wasserdruchlässigen Verkehrsflächen sind die Anforderungen des Merkblatts für versickerungsfähige Verkehrsflächen (MVV) der Vorschaugesellschaft für Straßen- und Verkehrswege (FSV) zu berücksichtigen.

5. Bauweise
4.1 In den einzelnen Baufenstern zulässige Bauweise ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen. Festgesetzt wird die „offene Bauweise“ bzw. die „abweichende Bauweise“. Bei der abweichenden Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauGB) sind Gebäude mit einer Gesamthöhe von über 50 m zulässig, innerhalb von BF5 ist zudem eine einseitige Grenzabdeckung entlang der Grundstücksgrenze zulässig, welche das Baufenster ist.

6. Zahl der Wohnungen
Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird folgendermaßen begrenzt:
-BF1 max. 75 Wohnungen je Wohngebäude
-BF2 max. 25 Wohnungen je Wohngebäude
-BF3 max. 27 Wohnungen je Wohngebäude
-BF4 max. 35 Wohnungen je Wohngebäude
-BF5 max. 10 Wohnungen je Wohngebäude und Grundstück

7. Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen
7.1 Im urbanen Gebiet MU3 werden 4 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. In MU1 und MU2 sind 5 Vollgeschosse zulässig. Die Ausführung eines fünften Stagesgeschosses in MU1 und MU2 ist zulässig, wenn maximal 75 Prozent der Fläche des darunterliegenden Vollgeschosses nicht überschritten werden. In MU3 muss dieses in Richtung Birkenfelderweg mindestens 3 m von der Außenwand des darunterliegenden Vollgeschosses zurückragen.

7.2 Die Wand- und Firsthöhen baulicher Anlagen darf in MU3 eine Höhe von 347,5 m über Normalhöhen (NHN) nicht überschreiten. In MU1 und MU2 darf die Wand- und Firsthöhe eine Höhe von 348,7 m über Normalhöhen (NHN) nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind die Bestandsgebäude auf Grundstück Flt.-Nr. 814/2. Für die einzelnen Baufenster sind die jeweils zulässigen Wand- und Firsthöhen über den entsprechenden Bezugspunkt pro Etage in der Planzeichnung festgesetzt (z.B. 15,5 m u. BDP 1).
Bei Putzflächen wird die Wandhöhe ab der Höhe des entsprechenden Bezugspunkts (BP) bis zur Höhe des Schrittpunktes der Wand mit der Dachbahn an der Traufkante gemessen. Bei Flachdächern wird die Wandhöhe ab der Höhe des entsprechenden Bezugspunkts bis zur Höhe der Attika (oberer Abschluss der Wand) gemessen. Bei Putzflächen wird die Firsthöhe ab der Höhe des entsprechenden Bezugspunkts bis zur Höhe des Schrittpunktes der Wand mit der Dachbahn an der Firstkante gemessen. Bei Flachdächern kommt die Firsthöhe nicht in Betracht.

7.3 Für die bestandsgehörige bauliche Anlage gelten eigenemessene Kanaldeckel als Bezugspunkte (BZP):
Als Bezugspunkt für die Höhe in BF1 gilt der per Planierung festgesetzte Bezugspunkt 1 mit einer Höhe von 333,0 m i. d. NHN. Als Bezugspunkt für die Höhe in BF2 der per Planierung festgesetzte Bezugspunkt 3 mit einer Höhe von 333,0 m i. d. NHN. Als Bezugspunkt für die Höhe in BF3 der per Planierung festgesetzte Bezugspunkt 4 mit einer Höhe von 333,0 m i. d. NHN. Als Bezugspunkt für die Höhe in BF4 gilt der per Planierung festgesetzte Bezugspunkt 5 mit einer Höhe von 332,0 m i. d. NHN. Als Bezugspunkt für die Höhe in BF5 gilt der per Planierung festgesetzte Bezugspunkt 2 mit einer Höhe von 333,0 m i. d. NHN.

7.4 Für die Errichtung von Tiergaragenflächen sind die durch Planierung festgesetzten Wandhöhen (NH) über der Geländeoberfläche im Mittel bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand anzuhalten. Diese Baufenster mit festgesetzten Wandhöhen von 3 m über der Geländeoberfläche im Mittel dürfen ausschließlich für die Errichtung von Tiergaragenflächen genutzt werden.

8. Zufahren, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
8.1 Grundstückzufahrten sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Einfahrtbereiche zulässig.
8.2 Die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen und oberirdischen Einfahrtbereichen ist ausschließlich in den als Flächen für Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig.

8.3 Die Errichtung von Tiergaragenzufahrten, Garagen und überdachten Stellplätzen ist ausschließlich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
8.4 Zur Errichtung von unterirdischen Bauwerken wie Tiergaragen ist eine Überschreitung der Baugrenzen bis zur Grundstücksgrenze zulässig.
8.5 Im Übrigen ist die Errichtung von maximal zwei Nebenanlagen pro Baufenster zur Unterbringung von Zweirädern, Gartengeräten, Gartenmöbeln oder privaten Abfallbehältern auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sofern sie eine Grundfläche von jeweils 30 m² nicht überschreiten.

9. Geländebehöhe
Die unerbauten Grundstückfläche entlang des Birkenfelder Weges ist auf das angrenzende Straßeniveau des Birkenfelder Weges anzugleichen. Diese Höhenlage ist auch an den Grenzen zu den Nachbargrundstücken innerhalb des Geltungsbereichs einzuhalten. Sollte ein Höhenungslink innerhalb der Baugrenze zum Straßeniveau des Birkenfelder Weges nicht möglich sein, können Anlegungen bis zu 20 cm innerhalb angrenzender öffentlicher Grünflächen erfolgen.

10. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayDO
10.1 Die Dächer von Gebäuden sind als Flach- oder Pultdach auszuführen. Die Dachneigung darf eine Neigung von 20 Grad, bezogen auf die Horizontale, nicht überschreiten.
10.2 Abgrenzungen auf dem Grundstück sind als Hecken und offene Zaune bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Angrenzende an Terrassen sind Sichtschutzelemente bis zu einer Höhe von 1,8 m und einer Länge von 4,0 m zu beschichteten Terrassen sowie zwischen privaten Gartengrundflächen zulässig.
10.3 Für Putzfaszaden sind nur Weißtöne oder helle Farbtonen mit Hellblauwerten größer als 60 („Pastellfarben“) zulässig. Neben Putz sind folgende Materialien für die Fassadengestaltung zulässig: Holz, Naturstein, Silbstein bis Glas.
10.4 In der Baugebietsteilfläche MU3 sind keine Wohnungen zulässig, die nach Süden orientiert sind.

11.2 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (siehe Sonstige Planzeichen) ist die im Plan mit (A) gekennzeichneten Fassadenseiten (Südseite des westlichen Grundstücks BF5) dem Lärmpegelbereich V nach DIN 4109 zuzuordnen und im Baugemehrungsverfahren nachzuweisen. Sofern sich darüber schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassade das erforderliche Gesamtschallschuttm-Maß der Außenbauteile err. Pw ges gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Nutzung	Lärmpegelbereich	err. Pw ges
Büroträume in Wohngebäude u.ä.	V	49 dB
Büroträume in Wohngebäude u.ä.	II	49 dB
Büroträume u.ä.	III	49 dB

11.3 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (siehe Sonstige Planzeichen) ist die im Plan mit (B) gekennzeichneten Fassadenseiten (Südseite des östlichen Grundstücks BF5 und Südseite BF3 sowie für die Westseiten beider Grundstücke BF5) dem Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 zuzuordnen und im Baugemehrungsverfahren nachzuweisen. Sofern sich darüber schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassade das erforderliche Gesamtschallschuttm-Maß der Außenbauteile err. Pw ges gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Nutzung	Lärmpegelbereich	err. Pw ges
Büroträume in Wohngebäude u.ä.	IV	49 dB
Bürotäume in Wohngebäude u.ä.	II	49 dB
Bürotäume u.ä.	III	49 dB

11.4 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (siehe Sonstige Planzeichen) ist die im Plan mit (C) gekennzeichneten Fassadenseiten (Westseite BF1, Ostseite des östlichen Grundstücks BF5 sowie für die Westseite BF5) dem Lärmpegelbereich II nach DIN 4109 zuzuordnen und im Baugemehrungsverfahren nachzuweisen. Sofern sich darüber schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassade das erforderliche Gesamtschallschuttm-Maß der Außenbauteile err. Pw ges gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Nutzung	Lärmpegelbereich	err. Pw ges
Bürotäume in Wohngebäude u.ä.	II	49 dB
Bürotäume in Wohngebäude u.ä.	III	49 dB
Bürotäume u.ä.	IV	49 dB

11.5 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (siehe Sonstige Planzeichen) ist die im Plan mit (D) gekennzeichneten Fassadenseiten (Ostseite BF4 und Ostseite des westlichen Grundstücks BF5 sowie für die Westseite BF5) dem Lärmpegelbereich II nach DIN 4109 zuzuordnen und im Baugemehrungsverfahren nachzuweisen. Sofern sich darüber schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassade das erforderliche Gesamtschallschuttm-Maß der Außenbauteile err. Pw ges gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Nutzung	Lärmpegelbereich	err. Pw ges
Bürotäume in Wohngebäude u.ä.	II	49 dB
Bürotäume in Wohngebäude u.ä.	III	49 dB
Bürotäume u.ä.	IV	49 dB

11.6 Die ausgebauten Dachgeschossen mit darunter liegenden schutzbedürftigen Räumen gilt für das Dach das gesamte Gesamtschallschuttm-Maß wie für die Fassaden.

11.7 Das erforderliche Schallschuttmmaß von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassadenseiten ist nach DIN 4109 und VDI 2719 zu bestimmen.

11.8 Die Festlegung der Schalldachklassen für die Fenster bestimmt sich nach VDI 2719.

11.9 Werden schutzbedürftige Räume ausschließlich über gekennzeichnete Fassadenseiten über Fenster bedient, wird der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich.

11.10 Die Schalldämmung von Wärmepumpen wird auf L_{A,w} (dB(A)) festgesetzt; Abstand zur jeweils benachbarten Baugrenze mindestens 15 m. Die Ausrichtung der Anlagen hat nach Süden zu erfolgen.

11.11 In Baugemehrungsverfahren kann die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschallschuttm der Außenbauteile nach DIN 4109 nachzuweisen sind.

12. Leinwandversatz
Für die Hauptbauversatzleitung an der Grundstücksgrenze der Flt.-Nm. 801/4 (Ordnungsbereich Neutraubling) ist ein Schutzstreifen von jeweils 2 m für Wärtungs- und Reparaturarbeiten bedenkter der Leinwandfläche vorzusehen und mit einem Leinwandrecht zugunsten der Stadt Neutraubling zu belasten.

13. Stellplatzsetzung
Abweichend von der Stellplatzsetzung der Stadt Neutraubling ist im Baugrund für Wohnungen bis 75 m² ein Stellplatz pro Wohnbereich nachzuweisen. Für Wohnungen > 75 m² sind zwei Stellplätze pro Wohneinheit und sonstige Nutzungseinheiten oder Flächen für den Stellplatzbedarf der Stellplatzsetzung in der jeweils gültigen Fassung.

14. Grünordnung
14.1 Die in der Planzeichnung durch ein Symbol „Entaltung Bäume“ gekennzeichneten Gebiete sind zu erhalten, vor Ausbaufeldern und Eingriffen zu schützen und im Falle eines Ausfalls spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
14.2 Nicht überbaubare Flächen sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen sowie Flächen für Nebenanlagen zu begrünen und zu pflegen.
14.3 Innerhalb des öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz darf der Anteil befestigter Flächen 20 vom Hundert nicht überschreiten.
14.4 Stellplätze, Zufahrten und Wege sind versickerungsfähig (z.B. als Rasengitterstein, Drainblech oder Platten mit trocken Rasengrün) auszuführen.

14.5 Je vier 500 m² Grundstückfläche sind ein Baum und ein Strauch gemäß Artenliste zu pflanzen. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und im Falle eines Ausfalls spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
Bäume: Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3x verzweigt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm
Acer campestre Elter – Feldahorn
Corylus avellana – Hasel
Cornus sanguinea – Blutkornelweide
Corylus colurna – Baumhasel
Fragaria vesca – Erdbeere
Gleditsia maxoniana – Gelbflügler
Malus in Acton – Silber-Äpfel
Prunus spinosa – Schlehe (nicht für Privatweiden)
Rhamnus cathartica – Kreuzdorn
Rosa arvensis – Feldrose
Rosa carolina – Hund-Rose
Fraxino alba – Faulbaum
Ligustrum vulgare – Liguster
Loniceria xylosteum – Rote Heckenrose
Lonicera nigra – Schwarze Heckenrose
Platanus – Platanen
Quercus ilex – Kermesleiche
Salix alba – Weide
Sorbus aucuparia – Stieleiche
Sorbus omorpha – Großblättrige Mehlerbeere
Sophora japonica – Schmetterbaum
Tilia cordata – Winterlinde
Rancho

Straucher: Mindestpflanzqualität 2x verzweigt, 5-7 Triebe, 60-100 cm
Amelanchier sp. – Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas – Kornekirsche
Corylus avellana – Hasel
Crataegus monogyna – Engländer Weiden
Fraxino alba – Faulbaum
Ligustrum vulgare – Liguster
Loniceria xylosteum – Rote Heckenrose
Lonicera nigra – Schwarze Heckenrose
Prunus spinosa – Schlehe (nicht für Privatweiden)
Rhamnus cathartica – Kreuzdorn
Rosa arvensis – Feldrose
Rosa carolina – Hund-Rose
Fraxino alba – Faulbaum
Ligustrum vulgare – Liguster
Loniceria xylosteum – Rote Heckenrose
Lonicera nigra – Schwarze Heckenrose

14.6 Das von den Dachflächen oder befestigten Oberflächen abfließende, unversickernde Niederschlagswasser ist gemäß der Entwässerungsplanung (EWS) der Stadt Neutraubling an dem eigenen Grundstück zu versickern, sofern eine Versickerung unter Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik ordnungsgemäß möglich ist.

11. DETAILEDARBEIT
1. DETAILEDARBEIT
1.1 In der Baugebietsteilfläche MU3 sind keine Wohnungen zulässig, die nach Süden orientiert sind.
1.2 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (siehe Sonstige Planzeichen) ist die im Plan mit (A) gekennzeichneten Fassadenseiten (Südseite des westlichen Grundstücks BF5) dem Lärmpegelbereich V nach DIN 4109 zuzuordnen und im Baugemehrungsverfahren nachzuweisen. Sofern sich darüber schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassade das erforderliche Gesamtschallschuttm-Maß der Außenbauteile err. Pw ges gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Nutzung	Lärmpegelbereich	err. Pw ges
Bürotäume in Wohngebäude u.ä.	V	49 dB
Bürotäume in Wohngebäude u.ä.	II	49 dB
Bürotäume u.ä.	III	49 dB

1.3 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (siehe Sonstige Planzeichen) ist die im Plan mit (B) gekennzeichneten Fassadenseiten (Südseite des östlichen Grundstücks BF5 und Südseite BF3 sowie für die Westseiten beider Grundstücke BF5) dem Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 zuzuordnen und im Baugemehrungsverfahren nachzuweisen. Sofern sich darüber schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassade das erforderliche Gesamtschallschuttm-Maß der Außenbauteile err. Pw ges gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Nutzung	Lärmpegelbereich	err. Pw ges
Bürotäume in Wohngebäude u.ä.	IV	49 dB
Bürotäume in Wohngebäude u.ä.	II	49 dB
Bürotäume u.ä.	III	49 dB

1.4 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (siehe Sonstige Planzeichen) ist die im Plan mit (C) gekennzeichneten Fassadenseiten (Westseite BF1, Ostseite des östlichen Grundstücks BF5 sowie für die Westseite BF5) dem Lärmpegelbereich II nach DIN 4109 zuzuordnen und im Baugemehrungsverfahren nachzuweisen. Sofern sich darüber schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassade das erforderliche Gesamtschallschuttm-Maß der Außenbauteile err. Pw ges gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Nutzung	Lärmpegelbereich	err. Pw ges
Bürotäume in Wohngebäude u.ä.	II	49 dB
Bürotäume in Wohngebäude u.ä.	III	49 dB
Bürotäume u.ä.	IV	49 dB

1.5 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (siehe Sonstige Planzeichen) ist die im Plan mit (D) gekennzeichneten Fassadenseiten (Ostseite BF4 und Ostseite des westlichen Grundstücks BF5 sowie für die Westseite BF5) dem Lärmpegelbereich II nach DIN 4109 zuzuordnen und im Baugemehrungsverfahren nachzuweisen. Sofern sich darüber schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassade das erforderliche Gesamtschallschuttm-Maß der Außenbauteile err. Pw ges gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Nutzung	Lärmpegelbereich	err. Pw ges
Bürotäume in Wohngebäude u.ä.	II	49 dB
Bürotäume in Wohngebäude u.ä.	III	49 dB
Bürotäume u.ä.	IV	49 dB

1.6 Die ausgebauten Dachgeschossen mit darunter liegenden schutzbedürftigen Räumen gilt für das Dach das gesamte Gesamtschallschuttm-Maß wie für die Fassaden.

1.7 Das erforderliche Schallschuttmmaß von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassadenseiten ist nach DIN 4109 und VDI 2719 zu bestimmen.

1.8 Die Festlegung der Schalldachklassen für die Fenster bestimmt sich nach VDI 2719.

1.9 Werden schutzbedürftige Räume ausschließlich über gekennzeichnete Fassadenseiten über Fenster bedient, wird der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich.

1.10 Die Schalldämmung von Wärmepumpen wird auf L_{A,w} (dB(A)) festgesetzt; Abstand zur jeweils benachbarten Baugrenze mindestens 15 m. Die Ausrichtung der Anlagen hat nach Süden zu erfolgen.

1.11 In Baugemehrungsverfahren kann die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschallschuttm der Außenbauteile nach DIN 4109 nachzuweisen sind.

2. BODENSCHUTZ
2.1 Der Umgang mit oberflächennahem Grundwasser sind mit über die Oberfläche abfließenden Regenwasser zu rechnen. Zum Schutz gegen Starkregenereignisse bei Gebäudeteilen (wie Kellerkassette, Engpässe) wird empfohlen, die Untertanke der Öffnung mit einem Schuttschichtabstand von 20 cm über der Gelände- bzw. Straßenoberfläche zu legen. Auf die Anzeigefeld mit § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V.m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz wird hingewiesen.

2.2 Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlagswassererfiltrierungsverordnung (NWWerV) und der technischen Regeln zum schützenden Erhalten von gesammeltem Niederschlagswasser bis Grundwasser (TRENW) zu beachten. Zur Festlegung der Versickerungstiefe des Bodens ist eine hydrologische Untersuchung vorzulegen. Zum Schutz vor Wasserintritten und Starkregenereignissen sind dichte und aufwandsere Ausführung der Kellerkassette empfohlen. Auf DIN 18195 Bauwerksabdichtungen wird hingewiesen. Im Pangelbereich ist mit oberflächennahem Grundwasser sind mit über die Oberfläche abfließenden Regenwasser zu rechnen. Zum Schutz gegen Starkregenereignisse bei Gebäudeteilen (wie Kellerkassette, Engpässe) wird empfohlen, die Untertanke der Öffnung mit einem Schuttschichtabstand von 20 cm über der Gelände- bzw. Straßenoberfläche zu legen. Auf die Anzeigefeld mit § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V.m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz wird hingewiesen.

2.3 Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlagswassererfiltrierungsverordnung (NWWerV) und der technischen Regeln zum schützenden Erhalten von gesammeltem Niederschlagswasser bis Grundwasser (TRENW) zu beachten. Zur Festlegung der Versickerungstiefe des Bodens ist eine hydrologische Untersuchung vorzulegen. Zum Schutz vor Wasserintritten und Starkregenereignissen sind dichte und aufwandsere Ausführung der Kellerkassette empfohlen. Auf DIN 18195 Bauwerksabdichtungen wird hingewiesen.

2.4 Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlagswassererfiltrierungsverordnung (NWWerV) und der technischen Regeln zum schützenden Erhalten von gesammeltem Niederschlagswasser bis Grundwasser (TRENW) zu beachten. Zur Festlegung der Versickerungstiefe des Bodens ist eine hydrologische Untersuchung vorzulegen. Zum Schutz vor Wasserintritten und Starkregenereignissen sind dichte und aufwandsere Ausführung der Kellerkassette empfohlen. Auf DIN 18195 Bauwerksabdichtungen wird hingewiesen.

2.5 Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlagswassererfiltrierungsverordnung (NWWerV) und der technischen Regeln zum schützenden Erhalten von gesammeltem Niederschlagswasser bis Grundwasser (TRENW) zu beachten. Zur Festlegung der Versickerungstiefe des Bodens ist eine hydrologische Untersuchung vorzulegen. Zum Schutz vor Wasserintritten und Starkregenereignissen sind dichte und aufwandsere Ausführung der Kellerkassette empfohlen. Auf DIN 18195 Bauwerksabdichtungen wird hingewiesen.

2.6 Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlagswassererfiltrierungsverordnung (NWWerV) und der technischen Regeln zum schützenden Erhalten von gesammeltem Niederschlagswasser bis Grundwasser (TRENW) zu beachten. Zur Festlegung der Versickerungstiefe des Bodens ist eine hydrologische Untersuchung vorzulegen. Zum Schutz vor Wasserintritten und Starkregenereignissen sind dichte und aufwandsere Ausführung der Kellerkassette empfohlen. Auf DIN 18195 Bauwerksabdichtungen wird hingewiesen.

2.7 Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlagswassererfiltrierungsverordnung (NWWerV) und der technischen Regeln zum schützenden Erhalten von gesammeltem Niederschlagswasser bis Grundwasser (TRENW) zu beachten. Zur Festlegung der Versickerungstiefe des Bodens ist eine hydrologische Untersuchung vorzulegen. Zum Schutz vor Wasserintritten und Starkregenereignissen sind dichte und aufwandsere Ausführung der Kellerkassette empfohlen. Auf DIN 18195 Bauwerksabdichtungen wird hingewiesen.

2.8 Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlagswassererfiltrierungsverordnung (NWWerV) und der technischen Regeln zum schützenden Erhalten von gesammeltem Niederschlagswasser bis Grundwasser (TRENW) zu beachten. Zur Festlegung der Versickerungstiefe des Bodens ist eine hydrologische Untersuchung vorzulegen. Zum Schutz vor Wasserintritten und Starkregenereignissen sind dichte und aufwandsere Ausführung der Kellerkassette empfohlen. Auf DIN 18195 Bauwerksabdichtungen wird hingewiesen.

2.9 Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlagswassererfiltrierungsverordnung (NWWerV) und der technischen Regeln zum schützenden Erhalten von gesammeltem Niederschlagswasser bis Grundwasser (TRENW) zu beachten. Zur Festlegung der Versickerungstiefe des Bodens ist eine hydrologische Untersuchung vorzulegen. Zum Schutz vor Wasserintritten und Starkregenereignissen sind dichte und aufwandsere Ausführung der Kellerkassette empfohlen. Auf DIN 18195 Bauwerksabdichtungen wird hingewiesen.

2.10 Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlagswassererfiltrierungsverordnung (NWWerV) und der technischen Regeln zum schützenden Erhalten von gesammeltem Niederschlagswasser bis Grundwasser (TRENW) zu beachten. Zur Festlegung der Versickerungstiefe des Bodens ist eine hydrologische Untersuchung vorzulegen. Zum Schutz vor Wasserintritten und Starkregenereignissen sind dichte und aufwandsere Ausführung der Kellerkassette empfohlen. Auf DIN 18195 Bauwerksabdichtungen wird hingewiesen.

2.11 Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlagswassererfiltrierungsverordnung (NWWerV) und der technischen Regeln zum schützenden Erhalten von gesammeltem Niederschlagswasser bis Grundwasser (TRENW) zu beachten. Zur Festlegung der Versickerungstiefe des Bodens ist eine hydrologische Untersuchung vorzulegen. Zum Schutz vor Wasserintritten und Starkregenereignissen sind dichte und aufwandsere Ausführung der Kellerkassette empfohlen. Auf DIN 18195 Bauwerksabdichtungen wird hingewiesen.

2.12 Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlagswassererfiltrierungsverordnung (NWWerV) und der technischen Regeln zum schützenden Erhalten von gesammeltem Niederschlagswasser bis Grundwasser (TRENW) zu beachten. Zur Festlegung der Versickerungstiefe des Bodens ist eine hydrologische Untersuchung vorzulegen. Zum Schutz vor Wasserintritten und Starkregenereignissen sind dichte und aufwandsere Ausführung der Kellerkassette empfohlen. Auf DIN 18195 Bauwerksabdichtungen wird hingewiesen.

Planliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)**

MU	Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)
-----------	------------------------------
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

GRZ 0,6	Grundflächenzahl
---------	------------------

weitere zur 20 m NHN (1:4,5 m u. BDP 2)
WH 3 m
IV
Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)**

+	offene Bauweise
-	abweichende Bauweise
—	Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Auswertung
offene Bauweise	Auswertung
abweichende Bauweise	Auswertung
Baugrenze	Auswertung
- Verkehrflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)**

—	Öffentliche Straßenverkehrsflächen
—	Straßenbegrenzungslinie
—	Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung
—	Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung – Fußweg (privat)
—	Fußweg
P	Öffentliche Parkfläche
—	Einfahrtbereich und Anschluss an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 u. (6) BauGB)**

—	Elektrizität – Trafostation
---	-----------------------------
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB)**

—	Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen unterirdisch
---	---
- Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)**

—	Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung: Spielplatz
—	Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung: Versickerungsräumen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)**

—	Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
---	---
- Sonstige Planzeichen**

—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
—	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Abfallsammelplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
st	Stellplätze
Aa	Abfallsammelplätze
—	Mit Leistungspfeil zugunsten der Stadt Neutraubling zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
—	Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauGB)
○	Höhenbezugspunkt (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Planliche Hinweise

811	Flurstücksnummer und -nummer
—	Gebäudebestand
333,0 m	Höhenschichtlinie (Höhe des Geländes über NHN)
BF5	Bezeichnung des Baufensters
TG	Tiergarageeinrichtung (Vorschlag)
○	Kennzeichnung Umgrenzung für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. Textlicher Festsetzungen 11.2 bis 11.5
—	Abgrenzung Bereich einfacher Bebauungsplanung
—	Schutzzone Trafostation
—	Bemäßung in Meter

Erläuterung zu Textlicher Festsetzung 7.2

Beispiel Pultdach	Beispiel Flachdach

Erläuterungen zu Textlicher Festsetzung 3.3

SATZUNG

Die Stadt Neutraubling erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3834), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung die 1. Änderung des Bebauungsplans "Kastanienallee" für den Bereich zwischen Haldauer Straße und Birkenfelder Weg auf der Gemarkung Neutraubling als Satzung.

§1 Räumlicher Geltungsbereich
Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes, der die Grundstücke Flt.-Nm. 801/4 (Harfinger Feldweg), 811 (Kastanienallee), 811/4, 811/5, 811/6, 811/7, 811/8, 811/9, 811/10, 811/11, 811/12, 811/13, 811/14, 811/15, 811/16, 811/17, 811/18, 812/1 (Birkenfelder Weg), 814/2 (einfacher Bebauungsplan), 814/8 (öffentliche Max-Planck-Str.) und 824/35 (öffentliche Haldauer Str.) auf der Gemarkung Neutraubling umfasst, gilt die auszugsweise Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom # und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§2 Bestandteile dieser Satzung
Bebauungsplan mit
1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:500 und
2. textlichen Festsetzungen
3. Begründung

§3 Inkrafttreten
Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Stadt Neutraubling hat in der Sitzung vom 15.09.2020 die 1. Änderung des Bebauungsplans "Kastanienallee" beschlossen. Der Aufstellungsschluss wurde am 18.09.2020 ortsüblich bekanntgegeben.
- Zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Kastanienallee“ in der Fassung vom 15.09.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.09.2020 bis 30.10.2020 beteiligt.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Kastanienallee“ in der Fassung vom 15.09.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.09.2020 bis 30.10.2020 öffentlich ausgestellt.
- Der Stadtrat der Stadt Neutraubling fasste in der Sitzung vom 01.12.2020 den Abwägungs-, Billigungs- und Auslegungsschluss zur erneuten Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Kastanienallee“. Die erneute Beteiligung wurde am 04.12.2020 ortsüblich bekanntgegeben.
- Mit einem überarbeiteten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Kastanienallee“ in der Fassung vom 01.12.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.12.2020 bis 15.01.2021 erneut beteiligt.
- Der überarbeitete Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Kastanienallee“ in der Fassung vom 01.12.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.12.2021 öffentlich ausgestellt.
- Die Stadt Neutraubling hat mit Beschluss des Stadtrates vom die 1. Änderung des Bebauungsplans „Kastanienallee“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- Ausgertigt
Neutraubling, den

(Siegel)

(1. Bürgermeister)

9. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Kastanienallee“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Neutraubling, den

(Siegel)

(1. Bürgermeister)

Lageplan (Maßstab 1:5.000)

Bebauungsplan "Kastanien