

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

- 1.1 Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs, außer auf dem Grundstück Flst.-Nr. 814/2, alle rechtsverbindlichen Bebauungspläne (inkl. allen bisherigen Zeichenerklärungen, Regelquerschnitten, Festsetzungen und Hinweisen).
- 1.2 Für das Grundstück Flst.-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 „Nordöstlich des Birkenfelder Weges“.

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Festgesetzt wird ein Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO.
- 2.2 In den Baugebietsteilflächen MU1, MU2 und MU3 werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6a Abs. 3 BauNVO – Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind sowie Tankstellen – als unzulässig festgesetzt.
- 2.3 In der Baugebietsteilfläche MU2 wird gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO festgesetzt, dass die gesamte Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist.
- 2.4 In der Baugebietsteilfläche MU3 wird gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 4 BauNVO festgesetzt, dass mindestens 1/2 der Geschossfläche für gewerbliche Nutzung zu verwenden sind.

3. Überbaubare Flächen

- 3.1 Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die Baugrenze darf zu Errichtung von Balkonen und Terrassenüberdachungen überschritten werden, sofern diese nicht durchgehend ausgestaltet sind, maximal eine Länge von je 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 BayBO wird für
 - a) Gebäudeteile und deren zugehörigen Außenwandabschnitte, die Nebenräume, Treppenhäuser oder Aufzüge beinhalten
 - b) innerhalb eines Baufensters zueinander gerichtete Außenwände sowie für
 - c) Terrassen und Balkoneangeordnet, dass Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO innerhalb der urbanen Gebiete MU1, MU2 und MU3 nicht anzuwenden ist. Es wird für die betroffenen Bauteile ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen von 0,4 H festgesetzt. Eine damit verbundene Verkürzung der Abstandsflächen ist ausschließlich zulässig, sofern die aus den Abstandsflächen sich ergebenden Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse hinsichtlich einer ausreichenden Belichtung und Belüftung sowie eines ausreichenden Sozialabstandes und Brandschutzes eingehalten werden. Sind diese Bedingungen nicht erfüllt, sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten.
- 3.3 Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO wird angeordnet, dass Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO auf dem Grundstück Flst.-Nr. 814/2 nicht anzuwenden ist. Durch die festgesetzten Baugrenzen werden hier Außenwände zugelassen vor denen Abstandsflächen geringerer Tiefe 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 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zum 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.
- 4.4 Wasserdurchlässig befestigte Flächen sowie nicht überbaute Flächen der Tiefgarage mit einer Mindestüberdeckung von 0,60 m sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mit 50% zu berücksichtigen. Bei der Anlage von wasserdurchlässigen Verkehrsflächen sind die Anforderungen des Merkblatts für versickerungsfähige Verkehrsflächen (MVV) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) zu berücksichtigen.

5. Bauweise

Die 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 BauNVO) sind Gebäude mit einer Gesamtlänge von über 50 m zulässig. Innerhalb von BF5 ist zudem eine einseitige Grenzbebauung entlang der Grundstücksgrenze zulässig, welche das Baufenster teilt.

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 Staffelgeschosses in MU1 und MU2 ist zulässig, wenn maximal 75 Prozent der Fläche des darunterliegenden Vollgeschosses nicht überschritten werden. In MU2 muss dieses in Richtung Birkenfeldweg mindestens 3 m von der Außenwand des darunterliegenden Vollgeschosses zurückspringen.
- 7.2 Die Wand- und Firsthöhe baulicher Anlagen darf in MU3 eine Höhe von 347,5 m über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten. In MU1 und MU2 darf die Wand- und Firsthöhe eine Höhe von 348,7 m über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind die Bestandsgebäude auf Grundstück Flst.-Nr. 814/2. Für die einzelnen Baufenster sind die jeweils zulässigen Wand- und Firsthöhen über den entsprechenden Bezugspunkten per Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt (z.B. 15,5 m ü. BZP 1).
Bei Pultdächern wird die Wandhöhe ab der Höhe des entsprechenden Bezugspunktes (BZP) bis zur Höhe des Schnittpunkts der Wand mit der Dachhaut an der Traufseite gemessen. Bei Flachdächern wird die Wandhöhe ab der Höhe des entsprechenden Bezugspunktes bis zur Höhe der Attika (oberer Abschluss der Wand) gemessen. Bei Pultdächern wird die Firsthöhe ab der Höhe des entsprechenden Bezugspunktes bis zur Höhe des Schnittpunkts der Wand mit der Dachhaut an der Firstseite gemessen. Bei Flachdächern kommt die Firsthöhe nicht in Betracht.
- 7.3 Für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gelten eingemessene Kanaldeckel als Bezugspunkte (BZP):
Als Bezugspunkt für die Höhe in BF1 gilt der per Planeintrag festgesetzte Bezugspunkt 1 mit einer Höhe von 333,2 m ü. NHN.
Als Bezugspunkt für die Höhe in BF2 gilt der per Planeintrag festgesetzte Bezugspunkt 3 mit einer Höhe von 333,0 m ü. NHN.
Als Bezugspunkt für die Höhe in BF3 gilt der per Planeintrag festgesetzte Bezugspunkt 4 mit einer Höhe von 333,0 m ü. NHN.
Als Bezugspunkt für die Höhe in BF4 gilt der per Planeintrag festgesetzte Bezugspunkt 5 mit einer Höhe von 332,8 m ü. NHN.
Als Bezugspunkt für die Höhe in BF5 gilt der per Planeintrag festgesetzte Bezugspunkt 2 mit einer Höhe von 333,0 m ü. NHN.
- 7.4 Für die Errichtung von Tiefgarageneinfahrten sind die durch Planeintrag festgesetzten Wandhöhen (WH) über der Geländeoberfläche im Mittel bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand einzuhalten. Diese Baufenster mit festgesetzten Wandhöhen von 3 m über der Geländeoberfläche im Mittel dürfen ausschließlich für die Errichtung von Tiefgarageneinfahrten genutzt werden.

8. Zufahrten, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

- 8.1 Grundstückszufahrten sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Einfahrtsbereiche zulässig.
- 8.2 Die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen und überdachten Stellplätzen ist ausschließlich in den als Flächen für Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig.
- 8.3 Die Errichtung von Tiefgaragenezufahrten, Garagen und überdachten Stellplätzen ist ausschließlich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- 8.4 Zur Errichtung von unterirdischen Baukörpern wie Tiefgaragen ist eine Überschreitung der Baugrenzen bis zur Grundstücksgrenze zulässig.
- 8.5 Im Übrigen ist die Errichtung von maximal zwei Nebenanlagen pro Baufeld zur Unterbringung von Zweirädern, Gartengeräten, Gartenmobiliar oder privaten Abfallbehältern auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sofern sie eine Grundfläche von jeweils 30 m² nicht überschreiten.

9. Geländehöhe

Die unbebaute Grundstücksfläche entlang des Birkenfelder Weges ist auf das angrenzende Straßenniveau des Birkenfelder Weges anzugleichen. Diese Höhenlage ist auch an den Grenzen zu den Nachbargrundstücken innerhalb des Geltungsbereichs einzuhalten. Sollte ein Höhenausgleich innerhalb der Bauparzelle zum Straßenniveau des Birkenfelder Weges nicht möglich sein, können Angleichungen bis zu 20 cm innerhalb angrenzender öffentlicher Grünflächen erfolgen.

10. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

- 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 Zäune bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Angrenzend an Terrassen sind Sichtschutzzäune bis zu einer Höhe von 1,8 m und einer Länge von 4,0 m zu benachbarten Terrassen sowie zwischen privaten Gartengrundstücken zulässig.
- 10.3 Für Putzfassaden sind nur Weißtöne oder helle Farbtöne mit Hellbezugswerten größer als 60 („Pastelltöne“) zulässig. Neben Putz sind folgende Materialien für die Fassadengestaltung zulässig: Holz, Naturstein, Sichtbeton sowie Glas.

11. Immissionschutz

- 11.1 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) gekennzeichnete Fassadenseite (Südseite des westlichen Grundstücks BF5) dem Lärmpegelbereich V nach DIN 4109 zuzuordnen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Sofern sich dahinter

schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassade das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'w,ges gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Nutzung	Lärmpegelbereich	erf. R'w,ges
Bettenräume in Krankenanstalten u.ä.	V	50 dB
Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä.		45 dB
Büroräume u.ä.		40 dB

- 11.3 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (siehe Sonstige Planzeichen) sind 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 Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassade das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'w,ges gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Nutzung	Lärmpegelbereich	erf. R'w,ges
Bettenräume in Krankenanstalten u.ä.	IV	45 dB
Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä.		40 dB
Büroräume u.ä.		35 dB

- 11.4 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (siehe Sonstige Planzeichen) sind die im Plan mit (C) gekennzeichneten Fassadenseiten (Westseite BF1, Ostseite des östlichen Grundstücks BF5 sowie für die Südseite BF4) dem Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 zuzuordnen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassade das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'w,ges gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Nutzung	Lärmpegelbereich	erf. R'w,ges
Bettenräume in Krankenanstalten u.ä.	III	40 dB
Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä.		35 dB
Büroräume u.ä.		30 dB

- 11.5 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (siehe Sonstige Planzeichen) sind die im Plan mit (D) gekennzeichneten Fassadenseiten (Ostseite BF4 und Ostseite des westlichen Grundstücks BF5 sowie für die Westseite BF3) dem Lärmpegelbereich II nach DIN 4109 zuzuordnen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassade das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'w,ges gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Nutzung	Lärmpegelbereich	erf. R'w,ges
Bettenräume in Krankenanstalten u.ä.	II	35 dB
Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä.		30 dB
Büroräume u.ä.		30 dB

- 11.6 Bei ausgebauten Dachgeschossen mit darunter liegenden schutzbedürftigen Räumen gilt für das Dach dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die Fassaden.
- 11.7 Das erforderliche Schalldämmmaß von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassadenseiten ist nach DIN 4109 und VDI 2719 zu bestimmen.
- 11.8 Die Festlegung der Schallschutzklassen für die Fenster bestimmt sich nach VDI 2719.
- 11.9 Werden schutzbedürftige Räume ausschließlich über gekennzeichnete Fassadenseiten über Fenster belüftet, wird der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich.
- 11.10 Die Schalleistung von Wärmepumpen wird auf < 65 dB(A) festgesetzt; Abstand zur jeweils benachbarten Baugrenze mindestens 15m. Die Ausrichtung der Anlagen hat nach Süden zu erfolgen.
- 11.11 Im Baugenehmigungsverfahren kann die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 nachzuweisen sein.

12. Leitungsrecht

Für die Hauptabwasserleitung an der Flurstücksgrenze der Flst.-Nrn. 801/4 (Gemarkung Neutraubling) ist ein Schutzstreifen von jeweils 2 m für Wartungs- und Reparaturarbeiten beiderseits der Leitungsachse vorzusehen und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Neutraubling zu belasten.

13. Stellplatzsatzung

Abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Neutraubling ist im Baugebiet für Wohnungen bis 75 m² ein Stellplatz pro Wohneinheit nachzuweisen. Für Wohnungen > 75 m², Gewerbeflächen und sonstige Nutzungsarten gelten die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf der Stellplatzsatzung in der jeweils gültigen Fassung.

14. Grünordnung

- 14.1 Die in der Planzeichnung mit dem Symbol „Erhaltung: Bäume“ gekennzeichneten Gehölze sind zu erhalten, vor baubedingten Eingriffen zu schützen und im Falle eines Ausfalls spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichartig zu ersetzen.
- 14.2 Nicht überbaute Flächen sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen sowie Flächen für Nebenanlagen zu begrünen und zu pflegen.

- 14.3 Innerhalb der 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 Rasengittersteine, Drainpflaster oder Pflaster mit breiten Rasenfugen) auszubilden.
- 14.5 Je voller 500 m² Grundstücksfläche sind ein Baum und ein Strauch gemäß Artenliste zu pflanzen. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und im Falle eines Ausfalls spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

Bäume: Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16–18 cm

<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk' – Feldahorn 'Elsrijk'	<i>Prunus</i> in Arten und Sorten – Kirsche
<i>Carpinus betulus</i> 'Fastigiata' – Säulen-Hainbuche	<i>Quercus robur</i> – Stiel-Eiche
<i>Corylus colurna</i> – Baumhasel	<i>Sorbus aria</i> 'Magnifica' – Großlaubige Mehlbeere
<i>Fraxinus ornus</i> – Blumen-Esche	<i>Sophora japonica</i> – Schnurbaum
<i>Gleditsia triacanthos</i> – Gleditschie	<i>Tilia cordata</i> 'Rancho' – Winterlinde 'Rancho'
<i>Malus</i> in Arten und Sorten – Zierapfel	

Sträucher: Mindestpflanzqualität 2x verpflanzt, 5–7 Triebe, 60–100 cm

<i>Amelanchier ovalis</i> – Gewöhnliche Felsenbirne	<i>Prunus spinosa</i> – Schlehe [nicht für Privatbereich]
<i>Cornus mas</i> – Kornelkirsche	<i>Rhamnus cathartica</i> – Kreuzdorn
<i>Coryllus avellana</i> – Hasel	<i>Rosa arvensis</i> – Feldrose
<i>Crataegus monogyna</i> – Eingrifflicher Weißdorn	<i>Rosa canina</i> – Hunds-Rose
<i>Frangula alnus</i> – Faulbaum	<i>Sambucus nigra</i> – Schwarzer Holunder
<i>Ligustrum vulgare</i> – Liguster	<i>Viburnum lantana</i> – Wolliger Schneeball
<i>Lonicera xylosteum</i> – Rote Heckenkirsche	<i>Viburnum opulus</i> – Wasser-Schneeball
<i>Lonicera nigra</i> – Schwarze Heckenkirsche	

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

HINWEISE

1. Denkmalschutz

Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1–2 DSchG:

- Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

- Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Immissionsschutz

Die Planungsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Verkehrslärm von den umliegenden Straßen ebenso ausgesetzt wie dem Gewerbelärm benachbarter Betriebe. Die Orientierungswerte nach DIN 18005 sowie Immissionsrichtwerte nach 16. BImSchV und TA Lärm können teilweise überschritten werden.

Die in den Festsetzungen formulierten Schalldämmmaße sind Mindestanforderungen. Höhere Schalldämmmaße der Außenbauteile sind empfehlenswert, um auch zukünftig erhöhten Anforderungen an die Lärmvorsorge zu gewährleisten. Dies wird ausdrücklich empfohlen für den passiven Lärmschutz in Baufenster BF 5 sowie der Westfassade in Baufenster BF 1.

3. Wasserwirtschaft

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser ins Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Zur Feststellung der Versickerungsfähigkeit des Bodens ist eine hydrogeologische Untersuchung vorzulegen.

Zum Schutz vor Wassereinbrüchen und Starkregenereignissen wird die dichte und auftriebssichere Ausführung der Kellergeschosse empfohlen. Auf DIN 18195 Bauwerksabdichtungen wird hingewiesen.

Im Plangebiet ist mit oberflächennahem Schichtenwasser und mit über die Oberfläche ablaufenden Regenwasser zu rechnen. Zum Schutz gegen Starkregenniederschläge bei Gebäudeöffnungen (wie Kellerschächte, Eingänge) wird empfohlen, die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand von 20 cm über Geländehöhe bzw. Straßenoberkante zu legen.

Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 Bayerisches Wassergesetz wird hingewiesen.

4. Bodenschutz

Durch ordnungsgemäßen und sorgsamem Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sollen Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden. Im Gebiet unversiegelt verbleibende Flächen sind während der Bauphase vor Bodenverdichtungen beispielsweise infolge von Befahren oder Materialablagerung zu schützen. Der anfallende, überschüssige Boden ist abzufahren und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Zum vorsorgenden Bodenschutz sind Ober- und Unterboden sowie Bodenschichten unterschiedlicher Körnungsklassen stets getrennt voneinander abzugraben sowie zu lagern.

5. Auffüllungen und Abgrabungen

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial (ZO und keine Recyclingbaustoffe) zu verwenden. Zertifizierter Bauschutt kann gemäß dem Recycling-Leitfaden jedoch für Bauwerksgründungen und den Unterbau von Verkehrsflächen verwendet werden.

6. Baumfällungen

Notwendige Baumfällungen und Rodungen von Gehölzen sind ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

7. Regeln bei Baumpflanzungen

Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

8. Vegetationstechnik im Landschaftsbau

Zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen ist die DIN 18920 zu beachten.

9. Dachbegrünung

Es wird empfohlen Dächer als begrünte Flachdächer auszubilden.

10. Baufenster

Die Baufenster mit einer festgesetzten Wandhöhe von 3 m sollen zur Errichtung von Tiefgarageneinfahrten dienen.

11. DIN-Normen

Die DIN-Vorschriften, auf die in den Festsetzungen und in der Begründung zu diesem Bebauungsplan verwiesen werden, sowie anderweitig im Bebauungsplan erwähnte Normblätter, Richtlinien, Regelwerke etc. sind bei der Stadt Neutraubling während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.

12. Verkehrsflächen

Die innere Erschließung ist gemäß RAS 06 auszubilden.