



Zeichnerische Festsetzungen

SO Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplans

MU Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO

Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

Fläche für Tiefgarage

z.B. III maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse

z.B. 0,6 maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ

z.B. 1,2 maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ

o offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

a abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO

z.B. GH=380,5 NHN maximal zulässige Gebäudehöhe in NHN

FD zulässige Dachform: Flachdach, begründet

öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

mit Wegerecht zu belastende Fläche, Unterfahrung Paul-Ehrlich-Straße zugunsten der Tiefgarage für MU 1 und MU 2

Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung sowie Maß der baulichen Nutzung

Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltneinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Anpflanzung von Sträuchern

Erhaltung von Laubbäumen

private Grünfläche, Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün

Zeichnerische Hinweise

rechtskräftige Bebauungspläne:
Nr. I/3B "Am Schleifweg" und
Nr. I/3B "Am Schleifweg" - 1. Änderung

bestehende Flurstücksgrenzen

z.B. 905/3

bestehende Flurnummern

bestehende Gebäude

vorgeschlagene Bebauung

entfallende Bebauung

Sichtdreiecke (3m / 70m) gemäß Art. 26 BayStrWG

Ortsdurchfahrtsgrenze der Staatsstraße St 2243, gemäß Art. 4 BayStrWG

Anbauverbotszone der Staatsstraße St 2243, 15,0 m gemäß Art. 23 BayStrWG

Vorschlag Stellplatzgliederung

Höhenlinien Bestand

Stromleitung erdverkabelt

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO), „Lebensmittelmarkt und Wohnen“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO

Zulässig sind im Erdgeschoss des Gebäudes folgende Nutzungen:

- 1.200 m² Verkaufsfläche für einen Lebensmittelmarkt, zuzüglich Eingangsbereich sowie erforderliche Nebenräume und Anlieferung

Zulässig sind in den Obergeschossen des Gebäudes folgende Nutzungen:

- Büro- und Personalraume des Lebensmittelmarktes sowie
- Wohnungen
- Büros und Praxen

1.2 Urbane Gebiet gemäß § 6a BauNVO

Im Urbanen Gebiet (MU 1 bis MU 3) sind Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Im Bereich des MU und des SO gilt die folgende bedingte Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB:

Die Nutzungsauflage der Gebäude auf den Teilläufen MU 2, MU 3 und SO ist erst nach Eintritt der schalltechnischen Wirksamkeit der abschirmenden Bebauung auf der Teilläche MU 1 zulässig. Die Höhe des abschirmenden Gebäudes darf dabei die im Plantel eingetragene Höhe über NHN nicht unterschreiten. Die schalltechnische Wirksamkeit ist mit Rohbau fertigstellung der Gebäude einschließlich eingebauter Fenster gegeben.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt im MU 1 und MU 2 30,50 NHN, im SO 37,50 NHN.

Als Gebäudehöhe gilt die Oberkante des Baukörpers, d.h. der höchste Punkt des Daches (z.B. First oder Attika). Nicht mitzuzählen sind technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennen, Aufzugsüberfahrten und Treppenaufgänge auf das Dach.

3. Bauweise und Abstandsflächen

In MU 1, MU 2 und SO wird abweichende Bauweise festgesetzt: Bei Einhaltung seitlicher Grenzabstände sind auch Gebäude mit einer Baukörperlänge von mehr als 50 m zulässig. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

4. Auffüllungen und Abgrabungen

Höhenunterschiede zu den Nachbargrundstücken sind stets über Böschungen nicht steiler als 1:1 abzufangen.

5. Immissionschutz

5.1 Die Schallwürdigkeit des Sondergebiets SO wird entsprechend der eines Urbanen Gebietes gefestigt.

5.2 Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schallbedürftigen Aufenthalträumen sind technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm entsprechend der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 Schallschutz im Hochbau vorzusehen. Der Nachweis ist nach DIN 4109-2-2018-01 zu führen.

5.3 In den in der Anlage Schallschutz zum Bebauungsplan mit dem Buchstaben "G" gekennzeichneten Bereichen dürfen keine offenen Fenster von schallbedürftigen Aufenthalträumen nach DIN 4109-1-2018-01 Punkt 3.16 angeordnet werden.

5.4 Abweichend von der Festsetzung unter Ziff. 5.2 sind in den mit dem Buchstaben "G" gekennzeichneten Bereichen (siehe S. 68 mit 73) Fenster von schallbedürftigen Aufenthalträumen nach DIN 4109-1-2018-01 Punkt 3.16, zulässig, wenn durch geeignete Abschirmmaßnahmen, z. B. Doppelwandungen oder Schallschutzvorlagen, die nicht als Aufenthalträume im Sinne der BayBO qualifiziert sind, gewährleistet ist, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärn nicht überschritten werden.

5.5 An den in der Anlage Schallschutz zum Bebauungsplan (siehe S. 68 mit 73) mit den Buchstaben "A" und "C" gekennzeichneten Fassadenabschnitten dürfen keine lüftungstechnisch notwendigen Fenster von schallbedürftigen Aufenthalträumen nach DIN 4109-1-2018-01 Punkt 3.16 angeordnet werden.

5.6 Abweichend von der Festsetzung unter Ziff. 5.4 sind lüftungstechnisch notwendige Fenster von schallbedürftigen Räumen an mit "A" oder "C" gekennzeichneten Fassadenabschnitten zulässig, wenn durch geeignete Schallschutzmaßnahmen, z. B. Schallschutzenster bzw. -entlüftungen in Verbindung mit zentralen oder dezentralen Lüftungsanlagen oder bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. Doppelwandungen gewährleistet ist, dass insgesamt eine Schallwürdigkeit erreicht wird, die sicherstellt, dass bei gewährleister Belüftbarkeit in den schallbedürftigen Räumen die Anforderungen DIN 4109 in den jeweils bauordnungrechtlich eingeführten Normfassung erfüllt werden.

Aabweichend von den Festsetzungen unter Ziff. 5.4 sind in den mit dem Buchstaben "A" gekennzeichneten Bereichen (einzelstehende Kinderzimmern) in Fassadenabschnitten, die in der Anlage Schallschutz zum Bebauungsplan (siehe S. 68 mit 73) mit den Buchstaben "A" oder "C" gekennzeichnet sind zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen ist, dass am betroffenen Fenster eines Schlafräumes (einschließlich Kinderzimmer) der Beurteilungspegel der Verkehrs lärmimmissionen zur Nachzeit (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) einen Pegel von L_r = 45 dB(A) nicht überschreitet.

Aabweichend von den Festsetzungen unter Ziff. 5.4 sind lüftungstechnisch notwendige Fenster von Außenhalträumen, die nicht Schlafräume (einschließlich Kinderzimmer) sind, in Fassadenabschnitten, die in der Anlage Schallschutz zum Bebauungsplan (siehe S. 68 mit 73) mit den Buchstaben "C" gekennzeichnet sind, zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen ist, dass am betroffenen Fenster eines solchen Außenhalträumes der Beurteilungspegel der Verkehrs lärmimmissionen zur Tagzeit (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) einen Pegel von L_r = 59 dB(A) nicht überschreitet.

5.7 Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen) sind in Bereichen mit Beurteilungspegeln der Verkehrs lärmimmissionen über L_A = 64 dB nicht zulässig. Davon kann abweichen werden, wenn durch geeignete Maßnahmen (z. B. Abschirmung, gezielte Gebäudegestaltung) der Verkehrs lärmimmissionen der Pegel von L_A = 64 dB nicht überschreitet.

5.8 Die Nutzungsauflage der Gebäude auf den Teilläufen MU 2 und SO ist erst nach Eintritt der schalltechnischen Wirksamkeit der abschirmenden Bebauung auf der Teilläche MU 1 zulässig. Die Höhe des abschirmenden Gebäudes darf dabei die im Plantel eingetragene Höhe über NHN nicht unterschreiten. Die schalltechnische Wirksamkeit ist mit Rohbau fertigstellung der Gebäude einschließlich eingebauter Fenster gegeben.

5.9 Mittels geeigneter baulicher Maßnahmen ist sicherzustellen, dass die Raumbe- und -entlüftung so dimensioniert ist, dass bei vollständig geschlossenem Fenster bzw. Fenstertüre die Nennlüftung (notwendige Lüftung zur Sicherstellung der hygienischen Anforderungen sowie des Bautenschutzes bei Anwesenheit der Nutzer (Normalbetrieb)) gewährleistet ist.

5.10 Die Belieferung des Lebensmittelmarktes ist auf die Tageszeit (6.00 bis 22.00 Uhr) zu beschränken. Sämtliche Ertrittsladestellen sind bei geschlossenem Tor innerhalb des eingeschlossenen Verladebereiches durchzuführen.

6. Gestaltungsfestsetzungen:

6.1 Als Fassadengestaltung sind Putz, Holz, Sichtmauerwerk und Glas zulässig. Als Fassadenfarben sind helle und gedekte Farbtöne wie folgt zu verwenden:

- Abgetöntes Weiß aus allen Farbereichen mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 2 %.
- Reines Grau mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 10 %.
- Farben aus dem Farbspektrum von Gelb bis Gelbrot (davon max. 50 % Rot) mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 10 %.

Glänzende Fassadenverkleidungen sind unzulässig.

6.2 Flachdächer von Hauptgebäuden ab 20 m² Dachfläche, einschließlich Tiefgaragenhäusern sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu begrünen. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen. Ausgenommen von der Dachbegrünung sind technische Einrichtungen und Belichtungsfächer. Die Mindestdicke der Vegetationsstragschicht beträgt 10 cm.

6.3 Photovoltaik- und Solarodule sind auf Flachdächern nur in aufgeständerter Ausführung zulässig, die Dachflächen sind unter und zwischen den Modulen zu begrünen. Photovoltaik- und solarthermische Anlagen auf dem Dach sind von der Fassade um mindestens 1,0 m zurückgesetzt auszuführen.

6.4 Fensterlose, geschlossene Wandabschnitte an einer Länge von 5,0 m sind mit ausdauernden und hochwüchsigen Kletter- bzw. Rankpflanzen gemäß Pflanzenliste (textl. Festsetzung Ziffer 8.3) zu begrünen, bei Bedarf unter Verwendung entsprechender Rankhilfen.

Textliche Festsetzungen

7. Werbeanlagen

Die Gesamtfäche der Werbeanlagen an Gebäuden darf 10 % der Wandfläche, an der sie angebracht sind, nicht überschreiten. Die Verwendung der Farben von Firmenlogos ist für Werbeanlagen zulässig. Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig, vgl. Text, Hinweis Nr. 2.

Werbeanlagen am Gebäude sind in der Größe und Gestaltung dem Baukörper bzw. der Gebäudefassade unterzuordnen und in Abstimmung mit der Gestaltung der Gebäudefassade zu entwickeln. Sie dürfen den Baukörper in der Höhe nicht überschreiten. Werbeanlagen mit wechselndem Licht sowie große Farben sind unzulässig.

8. Grünordnung, Pflanzbegründungen

8.1 Private Freiflächen

Die Tiefgarageneüberdeckung ist außerhalb der Bereiche, die für Stellplätze, Terrassen oder Erschließungsfächer benötigt werden, dauerhaft gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.

Es ist eine durchzuführende Mindestsichthöhe von 30 cm, im Bereich der Baumpflanzungen von mind. 60 cm vorzusehen. Für Baum- und Gehölzpflanzungen sind entsprechend fachgerechte Maßnahmen und Versorgungsvorkehrungen vorzusehen, die eine langfristige hohe Lebenserwartung für die Pflanzung gewährleisten (gemäß FLL-Richtlinien „Empfehlung für Baumplanungen“ - „Dachbegruñungsrichtlinie“ aktuelle Fassung).

Die umzusetzenden Begrünungsmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung abgeschlossen sein. Die Grundstückseigentümer sind für die ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege und Erhaltung der Begrünungsmaßnahmen verantwortlich. Ausgefallene Bäume sind durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

8.2 Baubetriebszone gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG

Gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG ist die Errichtung baulicher Anlagen gemäß Art. 2 BayBO außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, innerhalb der Baubetriebszone nicht zulässig. Dies gilt ebenfalls für freistehende Werbeanlagen.

Textliche Hinweise

1. Eisenbahnverkehr

Gegenüber den vom Eisenbahnverkehr ausgehenden Immissionen und Einwirkungen besteht gemäß § 60 BGB Duldungspflicht.

2. Baubetriebszone

Gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG ist die Errichtung baulicher Anlagen gemäß Art. 2 BayBO außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, innerhalb der Baubetriebszone nicht zulässig. Dies gilt ebenfalls für freistehende Werbeanlagen.

3. Denkmalschutz

Art. 8 Abs. 1 BayStrG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzugeben. 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 Arbeitsvertrahns teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

4. Ablauf der Genehmigung

Art. 8 Abs. 2 BayStrG: 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.

5. Schutz des Bodens

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit zur Gartenanlage oder sonstigen Kultzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und zu lagern. Bei längerer Lagerung sind die Mieten mit einjährigen Pflanzen einzusäen.

In der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffbelastung zu schützen. Zur Minimierung der Bodenverdichtung darf das Befahren mit schweren Baumaschinen nur bei geeigneten Bodenverhältnissen durchgeführt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahme wird der verdichtete Boden tiefgründig gelockert.

6. Garagen-, Stellplatz- und Freiflächenansetzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Garagen-, Stellplatz- und Freiflächenansetzung (GaStF) des Marktes Heroldsberg in der jeweils gültigen Fassung, soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind.

6.1 Leitungen

Zwischen geplanten Gebäuden sowie vorhandenen oder geplanten Baumstandorten und vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzabstände von mind. 2,50 m einzuhalten (vgl. Merkblatt R2, Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der FGSV Nr. 939, Gemeinschaftsausgabe mit DWA und DWG, Ausgabe 2013). Andernfalls sind bereits beim Einbau der Leitung entsprechende Maßnahmen vorzusehen (vgl. DWG Regelwerk).

6.2 Immissionschutz

Nachweise des Schallschutzes (Schallschutz gegen Außenlärm) entsprechend des jeweils bauordnungrechtlich eingeführten Normstandes der DIN 4109 und der Einhaltung der Anforderungen der TA Lärn an den Immissionsraten innerhalb des Plangebietes sind durch ein qualifiziertes Fachbüro zu erstellen.

6.3 Pflanzenliste

Für die Auswahl der Pflanzen werden folgende standorttypische Arten vorgeschlagen:

6.4 Bäume für Pflanzungen

I. Wuchsklasse (bis 25 m):

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde