

BEBAUUNGSPLAN "Bachmehring - Südwest"

Die Gemeinde Eisinging erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanlinie und die Darstellung des Inhalts (PlanZV), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), in der jeweils zum Datum des Satzungsbeschlusses letztgültigen Fassung diesen Bebauungsplan als Satzung.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1 Geltungsbereich

Geltungsbereich des Bebauungsplans

2 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

3 Maß der baulichen Nutzung

- 0,25 Grundflächenzahl (z.B. GRZ = 0,25)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. 2 Vollgeschosse)
WH 5,70 Höchstmaß der baulichen Anlage (z.B. Wandhöhe WH+ 5,70 m)

4 Baugrenzen, Bauweise

- Baugrenze
offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
nur Hausgruppe zulässig

5 Verkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie

Strassenverkehrsfläche (öffentlich)

6 Grünordnung

- Einzelbaum I oder II, Wuchsordnung zu pflanzen (gemäß C 5.4.1 / 5.4.2)
Einzelbaum III, Wuchsordnung entlang der Erschließungsstraße zu pflanzen (gemäß C 5.4.3), der Standort kann geringfügig verschoben werden
Baum Bestand, zu erhalten
Hecke Bestand, zu erhalten

7 Sonstige Planzeichen

- Finstrichung zwingend
Oberkante Fertigfußbodens im Erdgeschoss (z.B. 473,0 m üNNH)
Maßangaben in Metern (z.B. 8,0m)
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes gem § 16 Abs. 5 BauNVO
Umgrenzung von Flächen für Garagen
Stellplätze privat
Bauverbotszone 10 m
Sickergraben

B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 197 bestehende Flurstücknummer (z.B. 197)
bestehende Grundstücksgrenze
vorgeschlagene Grundstücksgrenze
aufzuehendere Grundstücksgrenze
Höhennlinien bestehendes Gelände (z.B. 481,00 m üNNH)
Nummerierung der Parzellen (z.B. Parzelle 1)
Zufahrt Garage
bestehende Haupt- / Nebengebäude mit Hausnummer (z.B. Haus Nr. 10)
Höhenkote OK Schachtdeckel (z.B. 480,73 m üNNH)
Lage Hydrant
Abbruch Gebäude

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- Das Baugelbiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 u. 3, sowie § 4 (3) BauNVO werden nicht zugelassen.
Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die festgesetzte Grundflächenzahl, die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, sowie die Festsetzung der Wandhöhen bestimmt.
Die zulässige Grundfläche darf für Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten um bis zu 75% überschritten werden. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl bei der Parzelle 1 ist bis zu 150% für Tiefgaragen zulässig.
Die in Planzeichen A 6 festgesetzte Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB darf zur Ermittlung der maximal zulässigen Grundfläche herangezogen werden.
Die festgesetzte maximale Wandhöhe wird bestimmt durch den Abstand von der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses mit dem traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
Maximal zulässige Wohneinheiten (WE) Parzelle 1: 10 WE, Parzelle 2: 6 WE, Parzelle 3-6: je 2 WE
Für die Bemessung der Abstandsfläche gilt Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

2 Gestaltung der Gebäude

- Form der Baukörper
Hauptgebäude müssen eine deutlich erkennbare rechteckige Grundrisform aufweisen. Das Verhältnis Hausbreite zu Hauslänge muss mindestens 1:1,3 betragen. Vor- und Rücksprünge bis 1,25 m sind zulässig.
Dachform, Dachneigung, Firnistrichung und Dachhindeckung
Allgemein zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung (DN) von 10° - 25°.
Für die geneigten Dächer wird eine Dachziegel- oder Dachpfannendeckung festgesetzt. Die Dachhindeckung ist in Rot, Braun oder Grautönen auszuführen.
Bäume I, Wuchsordnung (>15 m)
Pflanzqualität: Hochstamm (Söl. 3 x v. mit Ballen, StU. 16-18)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Quercus petraea (Trauben-Eiche), Quercus robur (Stech-Eiche), Tilia cordata (Winter-Linde), Tilia platyphyllos (Sommer-Linde), Ulmus campestris (Feld-Ulm), Ulmus glabra (Berg-Ulm)
Bäume II, Wuchsordnung (>10m)
Pflanzqualität: Hochstamm (HS), Stammhöhe (StH) StU 14-16 oder Heister Zvw. 150-200 cm
Acer campestre (Schwarz-Eiche), Alnus glutinosa (Grau-Eiche), Alnus incana (Hainbuche), Carpinus betulus (Hainbuche), Populus tremula (Zitter-Pappel), Pinus sylvestris (Vogelkirsche), Pinus avium (Wildbirne), Pirus syriacus (Stein-Weißdorn), Sorbus aria (Mehlschnebe)
Standortgerechte Obstbäume (HS) regionaltypischer Sorten, Hochstamm

- Fensterläden und Balkongeländer sind in Holz auszuführen. Für Fenster und Türen sind sämtliche Materialien zulässig.
Nutzung der Sonnenenergie
Auf den Dächern sind Photovoltaik- und thermische Solaranlagen zulässig, diese sind in die Dachfläche zu integrieren oder in gleicher Neigung auf das Dach zu montieren. Aufgeständerte Anlagen werden nicht zugelassen. Die Elemente müssen in der Fläche ein Rechteck abbilden. Umzahnung von Kaminen, Dachflächenfenstern und Quergiebeln sind unzulässig. Beispiel:
unzulässig: zulässig:
Gebäudeunabhängige Solaranlagen werden nicht zugelassen.

3 Garagen, Stellplätze, Nebengebäude

- Die Anzahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach der zum Zeitpunkt des Bauantrags geltenden aktuellen Stellplatzsatzung der Gemeinde Eisinging.
Stellplätze und Zufahrten sind wasserdrillässig auszubilden in Form von Fugenpflaster, Rasengittersteinen, wassergebundener Wegedecke oder Schotterrasen. Ausgenommen sind Flächen, die durch andere Rechtsvorschriften wasserundurchlässig ausgebildet sein müssen.
Pro Parzelle wird jeweils 1 Nebengebäude mit max. 30 m² Brutto-Rauminhalt auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen (außer in den Flächen nach Planzeichen A 6.6).
Tiefgaragenabfahrten inkl. Einhausungen sind außerhalb der Baugrenzen als Grenzbebauung zulässig.

4 Grundstückseinfriedigungen

- Erdung öffentlicher Straßen und Wege sind nur senkrechte Holzläufe (Breiter, Laten-, Stangen- und Stöbelerläufe) bis zu einer Höhe von max. 1,20 m über OK Gelände zulässig. An den sonstigen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtläufe bis zu einer Höhe von 1,0 m über OK Gelände möglich.
Einfriedigungen in Form von Mauern und Steinmauerwerk sowie mit diesen Einfriedigungen vergleichbare Einfriedigungen sind zulässig.
Alle Einfriedigungen sind mit mindestens 15 cm Bodenfreiheit herzustellen.
Fundamente von Zaunbän sind nur als Einzelfundamente zulässig.
Hecken sind ausschließlich aus heimischen Gehölzen nach Artliste C 5.4 und nur bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Zur Grundstücksgrenze ist ein Pflanzenbestand von mind. 0,5 m einzuhalten.

5 Grünordnung

- Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
Der erforderliche Ausgleichsbedarf im Umfang von insgesamt 6.559 Wertpunkten für den Eingriff in Natur und Landschaft wird auf folgenden Flächen erfüllt:
Ausgleichsfläche im Geltungsbereich... (vgl. Umweltbericht Kapitel Nr. 4.2.1)
Standort: FIN: 255 Tfl., Gmk. Bachmehring
Maßnahme: Herstellung von extensiv genutztem, artenreichem Grünland (G212) und Pflanzung von Obstbäumen (B213)
Umfang: 250 m² / 1.620 Wertpunkte
Die Ausgleichsfläche ist rechtlich (z.B. durch einen städtebaulichen Vertrag) zu sichern und dem Landessamt für Umwelt (LJU) zur Erfassung im Ökofachkataster zu melden.

Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereichs... (vgl. Umweltbericht Kapitel Nr. 4.2.2)



Standort: FIN: 194 Tfl., Gmk. Bachmehring
Maßnahme: Herstellung von extensiv genutztem, artenreichem Grünland (G212) und einer mäßig artreichen Hochstaudenflur (K112) entlang des Wehregrens
Umfang: 1.040 m² / 4.960 Wertpunkte

- Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist, zusätzlich zu den Pflanzgeböten mit Planzeichen, mindestens ein Laubbäum II oder III, Wuchsordnung nach Artliste C 5.4 zu pflanzen. Zulässig sind auch starkwüchsige Obstbäume als Hochstamm. Ausfälle sind zu ersetzen.
Auf jedem Grundstücksblock ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein Strauch aus der Artliste (C 5.4.4) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Ausfälle sind in gleicher Art zu ersetzen.

- Artliste
Die folgende Artenauswahl ist für festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen verbindlich (in Klammern die Angabe der Mindestanzahl):
Bäume I, Wuchsordnung (>15 m)
Pflanzqualität: Hochstamm (Söl. 3 x v. mit Ballen, StU. 16-18)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Quercus petraea (Trauben-Eiche), Quercus robur (Stech-Eiche), Tilia cordata (Winter-Linde), Tilia platyphyllos (Sommer-Linde), Ulmus campestris (Feld-Ulm), Ulmus glabra (Berg-Ulm)
Bäume II, Wuchsordnung (>10m)
Pflanzqualität: Hochstamm (HS), Stammhöhe (StH) StU 14-16 oder Heister Zvw. 150-200 cm
Acer campestre (Schwarz-Eiche), Alnus glutinosa (Grau-Eiche), Alnus incana (Hainbuche), Carpinus betulus (Hainbuche), Populus tremula (Zitter-Pappel), Pinus sylvestris (Vogelkirsche), Pinus avium (Wildbirne), Pirus syriacus (Stein-Weißdorn), Sorbus aria (Mehlschnebe)

- Fassadengestaltung
Für die Außenwände der Gebäude werden Putzflächen oder Holzverkleidungen festgesetzt. Putzfasaden sind in ruhiger Oberflächenstruktur auszuführen. Gebäude in Holzbauweise werden ebenfalls zugelassen.
Der Ansicht von Putzflächen hat hellfarbig (gebrochenes weiß) zu erfolgen. Holzflächen und Holzleiste sind in hellen Braun- oder Grautönen bzw. farblos zu lasieren oder unbehandelt zu lassen.
Außenwände mit reflektierenden Oberflächen, sowie in Signal- oder Leuchtfarben sind unzulässig.
Verkleidungen aus Blech, Kunststoff oder sonstigen optisch unüblichen Materialien sind unzulässig.

- Fensterläden und Balkongeländer sind in Holz auszuführen. Für Fenster und Türen sind sämtliche Materialien zulässig.
Nutzung der Sonnenenergie
Auf den Dächern sind Photovoltaik- und thermische Solaranlagen zulässig, diese sind in die Dachfläche zu integrieren oder in gleicher Neigung auf das Dach zu montieren. Aufgeständerte Anlagen werden nicht zugelassen. Die Elemente müssen in der Fläche ein Rechteck abbilden. Umzahnung von Kaminen, Dachflächenfenstern und Quergiebeln sind unzulässig. Beispiel:
unzulässig: zulässig:
Gebäudeunabhängige Solaranlagen werden nicht zugelassen.

- Streuobstgehölze
Pflanzqualität: 2 x v. Str. 4-5 Triebe, H 60-100 cm
Amelanchier ovalis (Felsenbirne), Berberitze, Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Hainrose), Corylus avellana (Hasel), Eucrymus europaeus (Pflaumenblüte), Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster), Lonera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Prunus spinosa (Spleißdom), Rosa arvensis (Feld-Rose), Rosa glauca (Hoch-Rose), Rosa canina (Hunds-Rose), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Sambucus racemosa - Salix aurita (Ohr-Weide), Salix cinerea (Grau-Weide), Salix nigricans (Schwarz-Weide), Salix purpurea (Purpur-Weide), Ribes in Arten (Johannisbeere, Stachelbeere in Arten), Viburnum lantana (Gewöhnlicher Schnebe), Viburnum opulus

- Streuobstgehölze
Pflanzqualität: 2 x v. Str. 4-5 Triebe, H 60-100 cm
Amelanchier ovalis (Felsenbirne), Berberitze, Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Hainrose), Corylus avellana (Hasel), Eucrymus europaeus (Pflaumenblüte), Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster), Lonera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Prunus spinosa (Spleißdom), Rosa arvensis (Feld-Rose), Rosa glauca (Hoch-Rose), Rosa canina (Hunds-Rose), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Sambucus racemosa - Salix aurita (Ohr-Weide), Salix cinerea (Grau-Weide), Salix nigricans (Schwarz-Weide), Salix purpurea (Purpur-Weide), Ribes in Arten (Johannisbeere, Stachelbeere in Arten), Viburnum lantana (Gewöhnlicher Schnebe), Viburnum opulus

- Streuobstgehölze
Pflanzqualität: 2 x v. Str. 4-5 Triebe, H 60-100 cm
Amelanchier ovalis (Felsenbirne), Berberitze, Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Hainrose), Corylus avellana (Hasel), Eucrymus europaeus (Pflaumenblüte), Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster), Lonera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Prunus spinosa (Spleißdom), Rosa arvensis (Feld-Rose), Rosa glauca (Hoch-Rose), Rosa canina (Hunds-Rose), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Sambucus racemosa - Salix aurita (Ohr-Weide), Salix cinerea (Grau-Weide), Salix nigricans (Schwarz-Weide), Salix purpurea (Purpur-Weide), Ribes in Arten (Johannisbeere, Stachelbeere in Arten), Viburnum lantana (Gewöhnlicher Schnebe), Viburnum opulus

- Streuobstgehölze
Pflanzqualität: 2 x v. Str. 4-5 Triebe, H 60-100 cm
Amelanchier ovalis (Felsenbirne), Berberitze, Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Hainrose), Corylus avellana (Hasel), Eucrymus europaeus (Pflaumenblüte), Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster), Lonera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Prunus spinosa (Spleißdom), Rosa arvensis (Feld-Rose), Rosa glauca (Hoch-Rose), Rosa canina (Hunds-Rose), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Sambucus racemosa - Salix aurita (Ohr-Weide), Salix cinerea (Grau-Weide), Salix nigricans (Schwarz-Weide), Salix purpurea (Purpur-Weide), Ribes in Arten (Johannisbeere, Stachelbeere in Arten), Viburnum lantana (Gewöhnlicher Schnebe), Viburnum opulus

- Streuobstgehölze
Pflanzqualität: 2 x v. Str. 4-5 Triebe, H 60-100 cm
Amelanchier ovalis (Felsenbirne), Berberitze, Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Hainrose), Corylus avellana (Hasel), Eucrymus europaeus (Pflaumenblüte), Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster), Lonera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Prunus spinosa (Spleißdom), Rosa arvensis (Feld-Rose), Rosa glauca (Hoch-Rose), Rosa canina (Hunds-Rose), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Sambucus racemosa - Salix aurita (Ohr-Weide), Salix cinerea (Grau-Weide), Salix nigricans (Schwarz-Weide), Salix purpurea (Purpur-Weide), Ribes in Arten (Johannisbeere, Stachelbeere in Arten), Viburnum lantana (Gewöhnlicher Schnebe), Viburnum opulus

- Streuobstgehölze
Pflanzqualität: 2 x v. Str. 4-5 Triebe, H 60-100 cm
Amelanchier ovalis (Felsenbirne), Berberitze, Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Hainrose), Corylus avellana (Hasel), Eucrymus europaeus (Pflaumenblüte), Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster), Lonera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Prunus spinosa (Spleißdom), Rosa arvensis (Feld-Rose), Rosa glauca (Hoch-Rose), Rosa canina (Hunds-Rose), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Sambucus racemosa - Salix aurita (Ohr-Weide), Salix cinerea (Grau-Weide), Salix nigricans (Schwarz-Weide), Salix purpurea (Purpur-Weide), Ribes in Arten (Johannisbeere, Stachelbeere in Arten), Viburnum lantana (Gewöhnlicher Schnebe), Viburnum opulus

- Streuobstgehölze
Pflanzqualität: 2 x v. Str. 4-5 Triebe, H 60-100 cm
Amelanchier ovalis (Felsenbirne), Berberitze, Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Hainrose), Corylus avellana (Hasel), Eucrymus europaeus (Pflaumenblüte), Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster), Lonera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Prunus spinosa (Spleißdom), Rosa arvensis (Feld-Rose), Rosa glauca (Hoch-Rose), Rosa canina (Hunds-Rose), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Sambucus racemosa - Salix aurita (Ohr-Weide), Salix cinerea (Grau-Weide), Salix nigricans (Schwarz-Weide), Salix purpurea (Purpur-Weide), Ribes in Arten (Johannisbeere, Stachelbeere in Arten), Viburnum lantana (Gewöhnlicher Schnebe), Viburnum opulus

- Streuobstgehölze
Pflanzqualität: 2 x v. Str. 4-5 Triebe, H 60-100 cm
Amelanchier ovalis (Felsenbirne), Berberitze, Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Hainrose), Corylus avellana (Hasel), Eucrymus europaeus (Pflaumenblüte), Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster), Lonera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Prunus spinosa (Spleißdom), Rosa arvensis (Feld-Rose), Rosa glauca (Hoch-Rose), Rosa canina (Hunds-Rose), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Sambucus racemosa - Salix aurita (Ohr-Weide), Salix cinerea (Grau-Weide), Salix nigricans (Schwarz-Weide), Salix purpurea (Purpur-Weide), Ribes in Arten (Johannisbeere, Stachelbeere in Arten), Viburnum lantana (Gewöhnlicher Schnebe), Viburnum opulus

- Streuobstgehölze
Pflanzqualität: 2 x v. Str. 4-5 Triebe, H 60-100 cm
Amelanchier ovalis (Felsenbirne), Berberitze, Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Hainrose), Corylus avellana (Hasel), Eucrymus europaeus (Pflaumenblüte), Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster), Lonera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Prunus spinosa (Spleißdom), Rosa arvensis (Feld-Rose), Rosa glauca (Hoch-Rose), Rosa canina (Hunds-Rose), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Sambucus racemosa - Salix aurita (Ohr-Weide), Salix cinerea (Grau-Weide), Salix nigricans (Schwarz-Weide), Salix purpurea (Purpur-Weide), Ribes in Arten (Johannisbeere, Stachelbeere in Arten), Viburnum lantana (Gewöhnlicher Schnebe), Viburnum opulus

- Lichtschräfte und ähnliche Bauteile sind so auszuführen, dass diese keine Fallen für Kleintiere, Reptilien und Amphibien darstellen (z.B. Abdeckungen oder Fluchtmöglichkeiten).
Schutz vor Vogelestich: Zum Schutz vor Vogelestich sind große Glasflächen sowie Über-Eck-Verglasungen möglichst zu vermeiden. Verwendung alternativer, lichtdurchlässiger, nicht transparenter Materialien (z.B. halbtransparente, mattierte, eingetribelte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandbrücke, farbige Folien). Es ist Festverglasung mit einem möglichst geringen Außenreflexionsgrad zu verwenden (max. 15%). UV-Methoden und Greifvogelnetze gelten nicht als ausreichend wirksam.

- Geländemodellierung
Höhenverhältnisse und vorzugsweise als natürliche Böschungen auszubilden und in ihrer Lage und Höhe dem natürlichen Geländelauf anzupassen. Stützmauern bis 50 cm Höhe werden allgemein zugelassen. Die Geländemodellierung ist im Bauantrag einzutragen (natürliches / geplantes Gelände).
Umgang mit Niederschlagswasser
In der Ausgleichsfläche am Rande des Baugelbietes ist eine Versickerungsfähigkeit festzusetzen.

- Immissionsschutz
Schutzbedürftige Frei- und Außenbereiche (z.B. Terrassen und Balkone), die im Anschluss an die in Abb. 10.1 rosa gekennzeichneten Fassaden entstehen, sind durch geeignete, bauliche Lärm-schutzmaßnahmen (z.B. erhöhte Brüstungen, Loggien usw.) so abzusichern, dass der tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) geltende Immissionsgrenzwert IG_{WA,19} = 59 dB(A) der 16. BImSchV eingehalten wird.
Wohnungsgrundrisse sind so zu organisieren, dass in den in Abbildung 10.2 rot gekennzeichneten Fassaden keine zu Öffnungen angrenzende Räume (Fenster, Türen) zu liegen kommen, die zur Belüftung von dem Schläfen dienenden Aufenthaltsräumen (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) notwendig sind.



- Immissionsschutz
Schutzbedürftige Frei- und Außenbereiche (z.B. Terrassen und Balkone), die im Anschluss an die in Abb. 10.1 rosa gekennzeichneten Fassaden entstehen, sind durch geeignete, bauliche Lärm-schutzmaßnahmen (z.B. erhöhte Brüstungen, Loggien usw.) so abzusichern, dass der tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) geltende Immissionsgrenzwert IG_{WA,19} = 59 dB(A) der 16. BImSchV eingehalten wird.
Wohnungsgrundrisse sind so zu organisieren, dass in den in Abbildung 10.2 rot gekennzeichneten Fassaden keine zu Öffnungen angrenzende Räume (Fenster, Türen) zu liegen kommen, die zur Belüftung von dem Schläfen dienenden Aufenthaltsräumen (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) notwendig sind.

- Immissionsschutz
Schutzbedürftige Frei- und Außenbereiche (z.B. Terrassen und Balkone), die im Anschluss an die in Abb. 10.1 rosa gekennzeichneten Fassaden entstehen, sind durch geeignete, bauliche Lärm-schutzmaßnahmen (z.B. erhöhte Brüstungen, Loggien usw.) so abzusichern, dass der tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) geltende Immissionsgrenzwert IG_{WA,19} = 59 dB(A) der 16. BImSchV eingehalten wird.
Wohnungsgrundrisse sind so zu organisieren, dass in den in Abbildung 10.2 rot gekennzeichneten Fassaden keine zu Öffnungen angrenzende Räume (Fenster, Türen) zu liegen kommen, die zur Belüftung von dem Schläfen dienenden Aufenthaltsräumen (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) notwendig sind.

- Immissionsschutz
Schutzbedürftige Frei- und Außenbereiche (z.B. Terrassen und Balkone), die im Anschluss an die in Abb. 10.1 rosa gekennzeichneten Fassaden entstehen, sind durch geeignete, bauliche Lärm-schutzmaßnahmen (z.B. erhöhte Brüstungen, Loggien usw.) so abzusichern, dass der tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) geltende Immissionsgrenzwert IG_{WA,19} = 59 dB(A) der 16. BImSchV eingehalten wird.
Wohnungsgrundrisse sind so zu organisieren, dass in den in Abbildung 10.2 rot gekennzeichneten Fassaden keine zu Öffnungen angrenzende Räume (Fenster, Türen) zu liegen kommen, die zur Belüftung von dem Schläfen dienenden Aufenthaltsräumen (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) notwendig sind.

- Immissionsschutz
Schutzbedürftige Frei- und Außenbereiche (z.B. Terrassen und Balkone), die im Anschluss an die in Abb. 10.1 rosa gekennzeichneten Fassaden entstehen, sind durch geeignete, bauliche Lärm-schutzmaßnahmen (z.B. erhöhte Brüstungen, Loggien usw.) so abzusichern, dass der tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) geltende Immissionsgrenzwert IG_{WA,19} = 59 dB(A) der 16. BImSchV eingehalten wird.
Wohnungsgrundrisse sind so zu organisieren, dass in den in Abbildung 10.2 rot gekennzeichneten Fassaden keine zu Öffnungen angrenzende Räume (Fenster, Türen) zu liegen kommen, die zur Belüftung von dem Schläfen dienenden Aufenthaltsräumen (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) notwendig sind.

- Immissionsschutz
Schutzbedürftige Frei- und Außenbereiche (z.B. Terrassen und Balkone), die im Anschluss an die in Abb. 10.1 rosa gekennzeichneten Fassaden entstehen, sind durch geeignete, bauliche Lärm-schutzmaßnahmen (z.B. erhöhte Brüstungen, Loggien usw.) so abzusichern, dass der tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) geltende Immissionsgrenzwert IG_{WA,19} = 59 dB(A) der 16. BImSchV eingehalten wird.
Wohnungsgrundrisse sind so zu organisieren, dass in den in Abbildung 10.2 rot gekennzeichneten Fassaden keine zu Öffnungen angrenzende Räume (Fenster, Türen) zu liegen kommen, die zur Belüftung von dem Schläfen dienenden Aufenthaltsräumen (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) notwendig sind.

- Immissionsschutz
Schutzbedürftige Frei- und Außenbereiche (z.B. Terrassen und Balkone), die im Anschluss an die in Abb. 10.1 rosa gekennzeichneten Fassaden entstehen, sind durch geeignete, bauliche Lärm-schutzmaßnahmen (z.B. erhöhte Brüstungen, Loggien usw.) so abzusichern, dass der tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) geltende Immissionsgrenzwert IG_{WA,19} = 59 dB(A) der 16. BImSchV eingehalten wird.
Wohnungsgrundrisse sind so zu organisieren, dass in den in Abbildung 10.2 rot gekennzeichneten Fassaden keine zu Öffnungen angrenzende Räume (Fenster, Türen) zu liegen kommen, die zur Belüftung von dem Schläfen dienenden Aufenthaltsräumen (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) notwendig sind.

- Immissionsschutz
Schutzbedürftige Frei- und Außenbereiche (z.B. Terrassen und Balkone), die im Anschluss an die in Abb. 10.1 rosa gekennzeichneten Fassaden entstehen, sind durch geeignete, bauliche Lärm-schutzmaßnahmen (z.B. erhöhte Brüstungen, Loggien usw.) so abzusichern, dass der tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) geltende Immissionsgrenzwert IG_{WA,19} = 59 dB(A) der 16. BImSchV eingehalten wird.
Wohnungsgrundrisse sind so zu organisieren, dass in den in Abbildung 10.2 rot gekennzeichneten Fassaden keine zu Öffnungen angrenzende Räume (Fenster, Türen) zu liegen kommen, die zur Belüftung von dem Schläfen dienenden Aufenthaltsräumen (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) notwendig sind.

- Immissionsschutz
Schutzbedürftige Frei- und Außenbereiche (z.B. Terrassen und Balkone), die im Anschluss an die in Abb. 10.1 rosa gekennzeichneten Fassaden entstehen, sind durch geeignete, bauliche Lärm-schutzmaßnahmen (z.B. erhöhte Brüstungen, Loggien usw.) so abzusichern, dass der tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) geltende Immissionsgrenzwert IG_{WA,19} = 59 dB(A) der 16. BImSchV eingehalten wird.
Wohnungsgrundrisse sind so zu organisieren, dass in den in Abbildung 10.2 rot gekennzeichneten Fassaden keine zu Öffnungen angrenzende Räume (Fenster, Türen) zu liegen kommen, die zur Belüftung von dem Schläfen dienenden Aufenthaltsräumen (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) notwendig sind.

- Immissionsschutz
Schutzbedürftige Frei- und Außenbereiche (z.B. Terrassen und Balkone), die im Anschluss an die in Abb. 10.1 rosa gekennzeichneten Fassaden entstehen, sind durch geeignete, bauliche Lärm-schutzmaßnahmen (z.B. erhöhte Brüstungen, Loggien usw.) so abzusichern, dass der tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) geltende Immissionsgrenzwert IG_{WA,19} = 59 dB(A) der 16. BImSchV eingehalten wird.
Wohnungsgrundrisse sind so zu organisieren, dass in den in Abbildung 10.2 rot gekennzeichneten Fassaden keine zu Öffnungen angrenzende Räume (Fenster, Türen) zu liegen kommen, die zur Belüftung von dem Schläfen dienenden Aufenthaltsräumen (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) notwendig sind.

- Immissionsschutz
Schutzbedürftige Frei- und Außenbereiche (z.B. Terrassen und Balkone), die im Anschluss an die in Abb. 10.1 rosa gekennzeichneten Fassaden entstehen, sind durch geeignete, bauliche Lärm-schutzmaßnahmen (z.B. erhöhte Brüstungen, Loggien usw.) so abzusichern, dass der tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) geltende Immissionsgrenzwert IG_{WA,19} = 59 dB(A) der 16. BImSchV eingehalten wird.
Wohnungsgrundrisse sind so zu organisieren, dass in den in Abbildung 10.2 rot gekennzeichneten Fassaden keine zu Öffnungen angrenzende Räume (Fenster, Türen) zu liegen kommen, die zur Belüftung von dem Schläfen dienenden Aufenthaltsräumen (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) notwendig sind.

- Immissionsschutz
Schutzbedürftige Frei- und Außenbereiche (z.B. Terrassen und Balkone), die im Anschluss an die in Abb. 10.1 rosa gekennzeichneten Fassaden entstehen, sind durch geeignete, bauliche Lärm-schutzmaßnahmen (z.B. erhöhte Brüstungen, Loggien usw.) so abzusichern, dass der tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) geltende Immissionsgrenzwert IG_{WA,19} = 59 dB(A) der 16. BImSchV eingehalten wird.
Wohnungsgrundrisse sind so zu organisieren, dass in den in Abbildung 10.2 rot gekennzeichneten Fassaden keine zu Öffnungen angrenzende Räume (Fenster, Türen) zu liegen kommen, die zur Belüftung von dem Schläfen dienenden Aufenthaltsräumen (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) notwendig sind.

- Immissionsschutz
Schutzbedürftige Frei- und Außenbereiche (z.B. Terrassen und Balkone), die im Anschluss an die in Abb. 10.1 rosa gekennzeichneten Fassaden entstehen, sind durch geeignete, bauliche Lärm-schutzmaßnahmen (z.B. erhöhte Brüstungen, Loggien usw.) so abzusichern, dass der tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) geltende Immissionsgrenzwert IG_{WA,19} = 59 dB(A) der 16. BImSchV eingehalten wird.
Wohnungsgrundrisse sind so zu organisieren, dass in den in Abbildung 10.2 rot gekennzeichneten Fassaden keine zu Öffnungen angrenzende Räume (Fenster, Türen) zu liegen kommen, die zur Belüftung von dem Schläfen dienenden Aufenthaltsräumen (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) notwendig sind.

- Schutz des Oberbodens
Bodenarbeiten, insbesondere der Schutz des Oberbodens sind nach DIN 18915 durchzuführen. Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er zu jeder Zeit verwendungsfähig ist. Oberbodenmieten sind flächig mit einer Decksa zu versehen.
Schutz vor Vogelestich: Zum Schutz vor Vogelestich sind große Glasflächen sowie Über-Eck-Verglasungen möglichst zu vermeiden. Verwendung alternativer, lichtdurchlässiger, nicht transparenter Materialien (z.B. halbtransparente, mattierte, eingetribelte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandbrücke, farbige Folien). Es ist Festverglasung mit einem möglichst geringen Außenreflexionsgrad zu verwenden (max. 15%). UV-Methoden und Greifvogelnetze gelten nicht als ausreichend wirksam.

- Geländemodellierung
Höhenverhältnisse und vorzugsweise als natürliche Böschungen auszubilden und in ihrer Lage und Höhe dem natürlichen Geländelauf anzupassen. Stützmauern bis 50 cm Höhe werden allgemein zugelassen. Die Geländemodellierung ist im Bauantrag einzutragen (natürliches / geplantes Gelände).
Umgang mit Niederschlagswasser
In der Ausgleichsfläche am Rande des Baugelbietes ist eine Versickerungsfähigkeit festzusetzen.

- Immissionsschutz
Schutzbedürftige Frei- und Außenbereiche (z.B. Terrassen und Balkone), die im Anschluss an die in Abb. 10.1 rosa gekennzeichneten Fassaden entstehen, sind durch geeignete, bauliche Lärm-schutzmaßnahmen (z.B. erhöhte Brüstungen, Loggien usw.) so abzusichern, dass der tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) geltende Immissionsgrenzwert IG_{WA,19} = 59 dB(A) der 16. BImSchV eingehalten wird.
Wohnungsgrundrisse sind so zu organisieren, dass in den in Abbildung 10.2 rot gekennzeichneten Fassaden keine zu Öffnungen angrenzende Räume (Fenster, Türen) zu liegen kommen, die zur Belüftung von dem Schläfen dienenden Aufenthaltsräumen (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) notwendig sind.

- Immissionsschutz
Schutzbedürftige Frei- und Außenbereiche (z.B. Terrassen und Balkone), die im Anschluss an die in Abb. 10.1 rosa gekennzeichneten Fassaden entstehen, sind durch geeignete, bauliche Lärm-schutzmaßnahmen (z.B. erhöhte Brüstungen, Loggien usw.) so abzusichern, dass der tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) geltende Immissionsgrenzwert IG_{WA,19} = 59 dB(A) der 16. BImSchV eingehalten wird.
Wohnungsgrundrisse sind so zu organisieren, dass in den in Abbildung 10.2 rot gekennzeichneten Fassaden keine zu Öffnungen angrenzende Räume (Fenster, Türen) zu liegen kommen, die zur Belüftung von dem Schläfen dienenden Aufenthaltsräumen (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) notwendig sind.

- Immissionsschutz
Schutzbedürftige Frei- und Außenbereiche (z.B. Terrassen und Balkone), die im Anschluss an die in Abb. 10.1 rosa gekennzeichneten Fassaden entstehen, sind durch geeignete, bauliche Lärm-schutzmaßnahmen (z.B. erhöhte Brüstungen, Loggien usw.) so abzusichern, dass der tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) geltende Immissionsgrenzwert IG_{WA,19} = 59 dB(A) der 16. BImSchV eingehalten wird.
Wohnungsgrundrisse sind so zu organisieren, dass in den in Abbildung 10.2 rot gekennzeichneten Fassaden keine zu Öffnungen angrenzende Räume (Fenster, Türen) zu liegen kommen, die zur Belüftung von dem Schläfen dienenden Aufenthaltsräumen (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) notwendig sind.

- Immissionsschutz
Schutzbedürftige Frei- und Außenbereiche (z.B. Terrassen und Balkone), die im Anschluss an die in Abb. 10.1 rosa gekennzeichneten Fassaden entstehen, sind durch geeignete, bauliche Lärm-schutzmaßnahmen (z.B. erhöhte Brüstungen, Loggien usw.) so abzusichern, dass der tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) geltende Immissionsgrenzwert IG_{WA,19} = 59 dB(A) der 16. BImSchV eingehalten wird.
Wohnungsgrundrisse sind so zu organisieren, dass in den in Abbildung 10.2 rot gekennzeichneten Fassaden keine zu Öffnungen angrenzende Räume (Fenster, Türen) zu liegen kommen, die zur Belüftung von dem Schläfen dienenden Aufenthaltsräumen (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) notwendig sind.

- Immissionsschutz
Schutzbedürftige Frei- und Außenbereiche (z.B. Terrassen und Balkone), die im Anschluss an die in Abb. 10.1 rosa gekennzeichneten Fassaden entstehen, sind durch geeignete, bauliche Lärm-schutzmaßnahmen (z.B. erhöhte Brüstungen, Loggien usw.) so abzusichern, dass der tagsüber (6:00 bis 22: