

LANDKREIS OSTALLGÄU

STADT

FÜSSEN

TEXTTEIL

**zum Bebauungsplan "W 43 Ottostraße / Bahnhofstraße –
1. Änderung"**

15. Februar 2019 (5. Entwurf)

Stadt Füssen
Stadtbauamt
Lechhalde 3

87629 Füssen
Tel.: 08362/903-151
Fax: 08362/903-204
a.angeringer@fuessen.de

Planungsgruppe
Kölz GmbH
Hoferstraße 9A

71636 Ludwigsburg
Tel.: 07141/97301-0
Fax: 07141/97301-10
info@planungsgruppe-koelz.de

mit

Logo verde Ralph Kulak
Landschaftsarchitekten GmbH
Isargestade 736

84024 Landshut
Tel.: 0871/89090
Fax: 0871/89008
kulak@logoverde.de

PRÄAMBEL

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften sind:

- BauGB = Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- BauNVO = Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- BImSchG = Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).
- PlanzV90 = Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, Seite 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- BayBO = Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523) geändert worden ist.
- BayNatSchG = Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2018 (GVBl. S. 604) geändert worden ist.
- BayDSchG = Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz) vom 25. Juni 1973 (BayRS IV S. 354) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523) geändert worden ist.
- GO = Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 3 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260) geändert worden ist.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "W 43 Ottostraße / Bahnhofstraße – 1. Änderung"

In Ergänzung der Planzeichnung, Planfarben und Planeinschriebe wird festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Mischgebiete

(§ 6 BauNVO)

Nutzungen sind zulässig:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Vergnügungsstätten sind nur ausnahmsweise auf Flst.-Nr. 597 (Hotel) zulässig, in anderen Bereichen sind sie nicht zulässig.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der zulässigen Grundfläche und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse.

Die Gebäudehöhe wird über die Geschößzahl in Verbindung mit der Wandhöhe bzw. Gesamthöhe festgesetzt. Die festgesetzte Wandhöhe ist der Abstand von der direkt angrenzenden natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, die festgesetzte Gesamthöhe bis zur oberen Dachbegrenzungskante.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baulinie oder Baugrenze festgesetzt (sog. Baufenster).

1.4 Bauweise

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Laut Planzeichnung bzw. Nutzungsschablone ist eine offene Bauweise (o) entsprechend § 22 (2) BauNVO und eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 (4) BauNVO zulässig.

Die entsprechenden Festsetzungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) ist durch die Pfeilrichtung in der Planzeichnung für eine Gebäude- bzw. Gebäudeteilausrichtung festgesetzt.

1.6 Garagen und Stellplätze

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)

Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

Im Übrigen gelten für die Pflicht zur Herstellung von notwendigen Garagen und Stellplätzen nach Art. 47 "Stellplätze" BayBO die Richtzahlen und die Satzung über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) der Stadt Füssen vom 29. Juli 2008, 2. Änderung mit Rechtskraft vom 4. April 2018.

Nach § 23 (5) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen nicht zulässig. Stellplätze können ausnahmsweise zugelassen werden.

Bei Grundstückszufahrten sowie vor Garagen und Stellplätzen ist ein Stauraum zu öffentlichen Verkehrsstraßen, der straßenseitig nicht eingezäunt werden darf, mit mind. 5,0 m anzulegen.

1.7 Abstandsflächen

(Art. 6 BayBO bzw. Art. 81 (1), Nr. 6 BayBO)

Für Abstandsflächen, die von den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO) abweichen, gelten gemäß Art. 6 (7) BayBO die in der Planzeichnung festgesetzten Abstände. Im Übrigen gelten die Abstandsflächen der BayBO.

1.8 Nebenanlagen

(§ 9 (1) Nr. 1 und Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 u. § 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen sind, sofern es sich um Gebäude (vgl. Art. 2 (2) BayBO) handelt, im Sinne von § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Versorgungsanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zulässig.

1.9 Verkehrsflächen und Anschluss der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend den Planzeichnungen folgendermaßen auf in:

- Öffentliche Straßenfläche
- Öffentliche Verkehrsgrünfläche
- Öffentliche Geh- / Fußwege
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit besonderer Gestaltung bzw. als Mischverkehrsflächen.

Die Abgrenzung der einzelnen Verkehrsflächen untereinander kann im Zuge der Herstellung der Erschließungsanlagen im Rahmen des § 125 BauGB abgeändert werden.

1.10 Versorgungsflächen
(§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

1.10.1 Umspannstation / Trafostation

Die im Lageplan dargestellten Flächen Flst.-Nr. 4114/1 und innerhalb Flst.-Nr. 585/11 dienen der Unterbringung jeweils einer 20 kV-Trafostation (Bestand).

1.11 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung mit einem Geh- und Fahrrecht bzw. einem Leitungsrecht belasteten Flächen sind der Planzeichnung und den Regelungen in den relevanten Grundbüchern zu entnehmen.

LR₁ = Leitungsrecht zu Gunsten des Eigentümers Flst.-Nr. 598/8 (Von-Freyberg-Straße 5) und des Freistaats Bayern, vertreten durch das Landratsamt Ostallgäu (Abwasserkanal = Stauraumkanal B=7,2m, privater Kanal B=6,0m). Es dürfen keine tiefwurzelnende Bäume in einem Bereich von 3 Metern beidseitig der Abwasserleitung geplant bzw. werden.

LR₂ = Transformatorenstations- und Stromleitungsrecht zu Gunsten der Elektrizitätswerke Reutte GmbH & Co.KG, Füssen.

LR₃ = Leitungsrecht zu Gunsten des Eigentümers Flst.-Nr. 598/2 (Luitpoldstraße 2).

LR₄ = Gasversorgungsleitungsrecht für die Erdgas Allgäu Ost GmbH & Co.KG, Füssen.

GR₁+FR₁ = Geh- und Fahrrecht zur allgemeinen, zeitlich unbegrenzten Benutzung zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Ostallgäu und für den Eigentümer Flst.-Nr. 598/8 (Von-Freyberg-Straße 5).

GR₂+FR₂ = Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Eigentümers Flst.-Nr. 598 (Stadt Füssen – Von-Freyberg-Straße 2).

GR₃+FR₃ = Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Eigentümers Flst.-Nr. 598/2 (Luitpoldstraße 2).

Regelungen der Grunddienstbarkeiten zwischen den Eigentümern der Flst.-Nr. 597, 597/1, 598, 598/1, 598/2, 598/8, 598/9 siehe Grundbuch des Amtsgerichtes Kaufbeuren für Füssen Blatt 5410 und Blätter 8641 – 9010 bzw. „Vorurkunde“ vom 22.08.2014, UR Nr. M 1433/2014.

1.12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Im Zuge der Ottostraße (bereits realisierte Lärmschutzwand), im Einmündungsbereich der Glückstraße und im Bereich des Ottokreisels / Von-Freyberg-Straße sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die entsprechenden Festsetzungen stammen aus dem schalltechnischen Gutachten zur Prognose und Beurteilung von Straßenverkehrslärm zum Bebauungsplan "W 43 Ottostraße / Bahnhofstraße" vom 17. Mai 2005 (Basis im Bebauungsplan vom 20.04.2006) der Hooock – Farny Ingenieure, Landshut.

An den im Beiplan zum Schallschutz (vgl. Anlage 5 des beigefügten Gutachtens zum Schallschutz vom 05. April 2018 in der Anlage zum Bebauungsplan-Änderungsverfahren) gekennzeichneten Fassaden schutzbedürftiger Gebäude besteht dem Grunde nach ein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen nach Maßgabe der 24. BImSchV – Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 11. Juni 1997.

Die zur Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen maßgeblichen Beurteilungspegel sind der "Schalltechnischen Untersuchung" des Büros emPlan vom 05. April 2018 zu entnehmen.

Das Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplans bzw. der Bebauungsplanänderung.

Die Durchführung der erforderlichen baulichen Schallschutzmaßnahmen erfolgt nach Maßgabe der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) in der zum Zeitpunkt der Umsetzung der Maßnahmen geltenden Fassung. Entsprechen die bewerteten Schalldämm-Maße nicht den Ausführungsbeispielen in DIN 4109 in der geltenden Fassung, werden sie nach der Norm DIN 52 210 Teil 5, Ausgabe Juli 1985, ermittelt.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(nach Art. 81 BayBO)

2.1 Dächer

Die Dachform wird nach der Planzeichnung vorgeschrieben.

Garagen sind mit Satteldächern und einer Dachneigung von 12° bis 35° auszuführen.

Zulässig sind nur ortsübliche Dachüberstände und Dacheindeckung aus naturroten Dachziegeln oder Dachsteinen oder farbig beschichtete Metall-eindeckungen. Flachdächer sind, sofern sie nicht als Terrassen genutzt werden, zu begrünen.

Aneinander gereihte Garagen sind straßenseitig mit gleicher Dachebene auszubilden.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind auf den Dächern zulässig. Sie sind in ihrer Neigung dem Dach anzugleichen, müssen eine zusammenhängende Fläche bilden und sollen möglichst höhengleich in die Dachfläche integriert werden. Bei Giebelrichtung Nord-Süd können diese auf zwei Dachflächen aufgeteilt werden.

2.2 Baukörper

Bei planungsrechtlich zulässigem Grenzbau ist profilgleich anzubauen.

2.3 Fassaden

Fassadengestaltungen sind in ruhiger Struktur zu verputzen, ausgenommen sind Holzbauten, Nebengebäude und untergeordnete Bauteile. Die Außenwände sind mit einem hell getönten Anstrich zu versehen; der Farbton ist mit dem Stadtbauamt abzustimmen. Außenwandverkleidungen sind nur aus Holz zulässig.

Fenster und Türen mit Ausnahme von Ladeneinbauten und Schaufenstern müssen als Holzkonstruktion ausgeführt werden.

2.4 Gestaltungssatzung

Die Satzung über die Zulässigkeit und die Gestaltung von baulichen Anlagen, bekannt gemacht am 31.07.1984 und entspr. Änderungsbekanntmachung vom 06.02.2002 gilt im Übrigen uneingeschränkt weiter.

2.5 Einfriedungen

Die Höhe von Einfriedungen darf entlang öffentlicher Verkehrsflächen und Grünflächen sowie zu Nachbargrundstücken maximal 1,50 m betragen, sofern aus Lärmschutzgründen keine anderen Anforderungen zu erfüllen sind.

Es sind nur Zäune aus Holz oder Metall mit senkrechter Gliederung oder geschnittene Laubholzhecken zulässig. Maschendrahtzäune in Verbindung mit geschnittenen Laubholzhecken können ausnahmsweise zugelassen werden.

2.6 Lärmschutzwände

Aneinander grenzende Lärmschutzwände sind in Ausführung, Material, Dimension und Gestalt aufeinander abzustimmen.

2.7 Leitungen, Antennen, Mülltonnen

Leitungen zur Elektrizitätsversorgung sowie Fernmeldetechnik dürfen ausnahmslos nur unterirdisch ausgeführt werden. Nebenanlagen der Versorgungsunternehmen sind außenbündig mit der straßenseitigen Einfriedung herzustellen.

Antennen außerhalb eines Gebäudes sind nur als Gemeinschaftsanlage zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten.

Die Standorte von Mülltonnen sind mit einem Sichtschutz einzuhausen und zu begrünen.

2.8 Werbeanlagen

Das Aufstellen von frei stehenden Werbeanlagen oder Automaten ist unzulässig. Werbeanlagen dürfen nicht am oder auf dem Dach angebracht werden. Die maximale Höhe von Schriftzeichen beträgt 40 cm. Frei liegende Leuchtstoffröhren sind nicht zulässig. Folienbekleidungen dürfen nur in dezenter Form und an der Innenseite von Fensterscheiben angebracht werden. Wechsellichtanlagen, Lautschriften oder bewegliche Werbeträger sind nicht zulässig.

Die Satzung über die Zulässigkeit und die Gestaltung von Anlagen der Außenwerbung in der Stadt Füssen (Werbeanlagensatzung) vom 22.03.2016, Bekanntmachung vom 05.04.2016 gilt im Übrigen uneingeschränkt weiter.

Allgemein wird auf die Bestimmungen entspr. Art. 8 "Baugestaltung" der Bayerischen Bauordnung (BayBO) verwiesen.

3. FESTSETZUNGEN AUS DER GRÜNORDNUNGSPLANUNG UND FREI- FLÄCHENGESTALTUNG

(§ 9 (1) Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)

Die Begrünung ist entsprechend der Festsetzungen durch Planzeichen und weitere Satzungsbestimmungen vorzunehmen, zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

3.1 Verkehrsgrün

3.1.1 Grünflächen

Die Flächen sind gem. Festsetzung durch Planzeichen (1.6 "Grünflächen") mit Einzelbäumen nach Pflanzliste 1 zu bepflanzen:

Pflanzliste 1:

Pflanzqualität: H., 4xV., m.B., StU 20-25 cm

- | | |
|-----------------------|-----------------|
| – Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| – Fraxomis excelsior | Straßen-Esche |
| – Quercus palustris | Boulevard-Eiche |
| – Tilla cordata | Winter-Linde |

3.1.2 Bodendecker

Die Flächen sind mit Bodendeckern nach Pflanzliste 2 zu bepflanzen:

Pflanzliste 2:

Pflanzqualität: Co., 20-30 cm

- | | |
|------------------------------|--------------------------|
| – Ligustum vulgare "Lodense" | Zwerg-Liguster |
| – Lonic nitida "Elegant" | Immergrüne Heckenkirsche |
| – Rosa in Sorten | |

3.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Flächen sind gem. Festsetzung durch Planzeichen (1.6 "Grünflächen") mit Einzelbäumen nach Pflanzliste 3 zu bepflanzen:

Pflanzliste 3:

Pflanzqualität: H., 3xV., m.B., StU 14-16 cm

- | | |
|--------------------------------------|----------------------|
| – Acer campestre "Elsrijk" | Feld-Ahorn |
| – Crataegus "Carrierei" | Apfeldorn |
| – Robinia pseudoacacia "Pyramidalis" | Säulen-Robinie |
| – Robinia pseudoacacia "Unifolia" | Einblättrige Robinie |

3.3 Private Grünflächen

Private Grünflächen sind von Bebauung freizuhalten und gärtnerisch zu gestalten.

Es sind Obstbäume und weitere heimische Laubgehölze zulässig.

3.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze sowie der zulässigen Arbeits- und Lagerflächen als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu gestalten.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. Festsetzung durch Planzeichen (1.6 "Grünflächen") mit Einzelbäumen nach Pflanzliste 1 zu bepflanzen.

Als Laubholzhecken sind die Arten der Pflanzliste 4 zulässig:

Pflanzliste 4:

– Carpinus betulus	Hainbuche
– Cornus mas	Kornelkirsche
– Fagus silvatica	Rot-Buche
– Ligustrum vulgare	Liguster

Stellplätze sind versickerungsfähig zu befestigen, z. B. Pflastersteine mit Rasenfuge, wassergebundene Decke, Schotterrasen.

Sonstige zu befestigende Flächen sind wasserdurchlässig anzulegen, die Flächenversiegelung ist zu minimieren. Versiegelte Flächen sind soweit wie möglich zu entsiegeln.

Tiefgaragen sind mind. 60 cm mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken. Soweit diese Flächen dauerhaft begrünt werden, erfolgt keine Anrechnung nach § 19 (4) BauNVO. Die Überdeckung bei notwendig befestigten Flächen wie z. B. Wege, Terrassen, kann reduziert werden.

3.5 Sonstige Anpflanzungen

Die Lärmschutzwände nördlich der Ottostraße sind beidseitig mit Kletterpflanzen nach Pflanzliste 5 zu begrünen:

Pflanzliste 5:

– Hedera helix	Efeu
– Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
– Parthenocissus tricuspidata	Jungfernrebe

3.6 Sonstige Maßnahmen

3.6.1 Baumschutzmaßnahmen

Während Bauarbeiten sind Baumschutzmaßnahmen für zu erhaltende Bäume vorzusehen.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind auch Großbaumversetzungen durch einen geeigneten Fachbetrieb zum weiteren Erhalt aktuell vorhandener Bäume geplant. Dies ist für die Roßkastanie (*Aesculus hippocastanum* / Baumkataster-Nr. 227011) vorgesehen.

3.6.2 Wurzelbrücken

Für zu erhaltende Bäume in und neben befestigten Flächen sind technische Maßnahmen i.S.v. Wurzelbrücken zu ergreifen, deren Ausdehnung den Kronendurchmesser um 1,50 m in alle Richtungen überschreiten muss.

3.7 Freiflächengestaltungsplan

Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan mindestens im Maßstab 1:200 beizugeben.

4. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH

(§ 9 (1a) BauGB)

Dem Bebauungsplan "W 43 – Ottostraße / Bahnhofstraße 1. Änderung" werden nachfolgende plangebietsexterne Flächen und Maßnahmen zugeordnet:

4.1 Ausgleichsflächen

Der entstehende Eingriff wird auf Grundstück Flurnummer 112 Teilfläche der Gemarkung Eschach ausgeglichen.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Eingriffsmaßnahmen durchzuführen.

Spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses muss die dauerhafte Funktion der Fläche zu Ausgleichszwecken gesichert sein.

4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsflächen sind als extensives Grünland zu entwickeln, zu pflegen und zu erhalten.

Die Pflege erfolgt über ein 2-schüriges Mahdregime. Die 1. Mahd erfolgt nach dem 01.06., die 2. Mahd ab dem 01.09. des jeweiligen Jahres. Eine 3. Mahd ist ausschließlich nach Abstimmung des Mahdzeitpunkts mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig. Das Mähgut ist abzufahren (Nutzung als Heu, Öhmd oder Silage möglich). Beweidung ist in nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegenden Zeiträumen zulässig. Auf Düngung und chemischen Pflanzenschutz ist zu verzichten.

Im 1. Jahr nach Ansaat sind bei unerwünschtem Samenpotenzial (v.a. Bekämpfung Stumpflättriger Ampfer – Rumex obtusifolius) im Boden zusätzliche Pflegeschnitte mit Abräumen des Schnittguts erforderlich. U.u. ist zur Bekämpfung des Rumex obtusifolius-Bestandes ein ca. 15 cm tiefes Ausstechen der Einzelpflanzen erforderlich.

Bei Auftreten von Bestandslücken muss eine Nachsaat mit autochtonem Saatgut erfolgen. Auf eine intakte Grasnarbe ist zu achten.

Die Pflege der Flächen erfolgt zunächst für 10 Jahre. Anschließend ist in einer gemeinsamen Ortsbegehung mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen, ob eine weitere Pflege der Ausgleichsflächen zur Erreichung des Zielzustands erforderlich ist (vgl. Umweltbericht, S. 33/34 und Anhang 3, S. 48/49).

5. IMMISSIONSSCHUTZ

5.1 Aktiver Schallschutz

Bei einer Wohnnutzung auf den Flst.-Nr. 935, 936/1 und 937 ist an der südöstlichen Grundstücksgrenze eine Lärmschutzwand zu errichten. Die Oberkante der Wand muss eine Höhe von mindestens 2,20 m bezogen auf die Straßenoberkante der Ottostraße aufweisen. Die Wand ist nach dem diesbezüglichen Stand der Technik fugendicht, witterungsbeständig und mit einem bewerteten Schalldämm-Maß.

$R'w \geq 25$ dB auszuführen.

Dies ist in der Örtlichkeit bereits bis zum Sommer 2013 erfolgt.

5.2 Grundrissorientierung und passiver Schallschutz

An den im Beiplan zum Schallschutz (vgl. Anlage 5 des beigefügten Gutachtens zum Schallschutz in der Anlage zum Bebauungsplan-Änderungsverfahren) gekennzeichneten Fassaden schutzbedürftiger Gebäude besteht dem Grunde nach ein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen nach Maßgabe der 24. BImSchV – Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 11. Juni 1997.

Die zur Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen maßgeblichen Beurteilungspegel sind der "Schalltechnischen Untersuchung" des Büros emPlan vom 05. April 2018 zu entnehmen.

Das Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplans bzw. der Bebauungsplanänderung.

Die Durchführung der erforderlichen baulichen Schallschutzmaßnahmen erfolgt nach Maßgabe der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) in der zum Zeitpunkt der Umsetzung der Maßnahmen geltenden Fassung. Entsprechen die bewerteten Schalldämm-Maße nicht den Ausführungsbeispielen in DIN 4109 in der geltenden Fassung, werden sie nach der Norm DIN 52 210 Teil 5, Ausgabe Juli 1985, ermittelt.

6. HINWEISE

6.1 Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von Dach- und Grundstücksflächen ist, soweit technisch möglich, in geeigneten Versickerungsanlagen auf den Grundstücken schadlos zu versickern.

6.2 Denkmalschutz

Denkmalrechtliche Bestimmungen gehen den Festsetzungen des Bebauungsplans vor.

Alle Baumaßnahmen an oder in der Nähe von Baudenkmalern sind erlaubnispflichtig nach Art. 6 BayDSchG.

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG.

Für alle Bauvorhaben ist eine Erlaubnis nach Art. 7 und Art. 15 BayDSchG zu beantragen.

6.3 Mobilfunk

Kommunikationstechnische Antennenanlagen (Mobilfunkanlagen) sind innerhalb des Bebauungsplangebiets unzulässig.

6.4 Straßenbeleuchtung, Anlagen und Einrichtungen zur Stromversorgung

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,5 m Standorte für die Straßenbeleuchtung sowie Anlagen und Einrichtungen für die Stromversorgung (Schaltkästen Strom / Telekommunikation) sowie deren Unterhaltung zu dulden.

6.5 Ordnungswidrigkeiten

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer Vorschrift dieses Bebauungsplanes zur Gestaltung oder Grünordnung oder einer aufgrund dieser Vorschrift ergangenen Anordnung der Bauaufsichtsbehörde zuwiderhandelt.
(Art. 79 Abs. 1 BayBO).

Mit Geldbuße bis zu 10.000 Euro kann belegt werden, wer nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

(§ 214 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)