

Stadt Erding

1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 176

mit eingearbeiteter Grünordnung

für das Gebiet westlich der ED 19 und nördlich der Straße „Am Wasserwerk“

Planfertiger:

Stadtmüller.Burkhardt.Graf.Architekten

Krankenhausstraße 21

85435 Erding

Fon 08122.96605.0

ed@sbg-architekten.de

Grünordnungsplanung:

Lex-Kerfers Landschaftsarchitekten BDLA

Emling Nr. 25

85461 Bockhorn

Fon 08122.943801

mail@lex-kerfers.de

Datum: 28.01.2011

Die Stadt Erding erlässt aufgrund §§ 2,9 und 10 Baugesetzbuch — BauGB-, Art. 81 Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diesen Bebauungsplan als

Satzung.

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1. Das mit WA bezeichnete Bauland ist nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1. Grundfläche und Zahl der Vollgeschosse werden für die einzelnen Gebiete durch Planeintrag festgesetzt. Die in der Planzeichnung festgesetzte maximal zulässige Grundfläche bezieht sich nur auf die Hauptgebäude, ausgenommen Wohngebiet WA 1 (einschließlich Sondertypen WA 1a und WA 1b). In den Grundflächen bei Wohngebiet WA 1 sind gem. §19 Abs. 4 BauNVO auch die Flächen für Garagen, Stellplätze und Zufahrten enthalten. In den übrigen Gebieten sind Überschreitungen der max. zulässigen Grundfläche um mehr als 50 v.H. durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen zulässig, soweit dies im Einzelfall durch Erfüllung der Stellplatzpflicht notwendig ist. Als Obergrenze gilt jedoch GRZ 0,70.

- 2.2. Als Wandhöhe gilt in der Regel das Maß von OK anliegendes Straßenniveau bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bei geneigtem Dach oder bis zum oberen Abschluss der Wand bei Flachkonstruktionen. Dabei sind die Höhenangaben bei den verschiedenen Wohngebieten wie folgt anzusetzen:

WA 1: Höhenangaben beziehen sich auf bei Mitte des Hauptbaukörpers anliegendes Straßenniveau. Bei den Sondertypen WA 1a und WA 1b beziehen sich die Höhenangaben auf bei Grundstücksgrenze zwischen den Garagen anliegendes Straßenniveau.

WA 2, WA 3, WA 4 und WA 7: Höhenangaben beziehen sich auf bei Mitte des Reihenhausbaukörpers anliegendes Gehwegniveau.

WA 5, WA 6, WA 8 und WA 9: Höhenangaben beziehen sich auf bei Mitte des Hauptbaukörpers anliegendes Gehwegniveau.

- 2.3. Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss darf maximal 0,3 m über der Fahrbahn- bzw. Gehweg-Oberkante der angrenzenden zur Erschließung des jeweiligen Gebäudes dienenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

- 2.4. Abstandsflächen

Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Im Bereich von Baulinien und Baugrenzen gelten die gesetzlich erforderlichen Abstandsflächen als eingehalten.

3. Bauliche Gestaltung

3.1. Abgrabungen, Aufschüttungen

Im Bereich der Wohnbebauung dürfen Veränderungen der Geländeoberfläche nur bis zu einer Abweichung von 0,5 m von der natürlichen Geländekote vorgenommen werden. Der Anschluss an das Nachbargrundstück hat ohne Absätze, Stützmauern oder steile Böschungen zu erfolgen.

Aufgrund des ebenen Planungsgebietes ist eine Terrassierung auf den einzelnen Baugrundstücken nicht zu erwarten.

3.2. Profilageichheit

Die unterschiedlichen Bauräume sind mit einheitlichen Haustypen zu bebauen. Reihen- und Kettenhäuser sind profilageich herzustellen. Dies gilt auch für Garagenbauten.

Bei den Wohngebieten WA 5, WA 6, WA 8 und WA 9 sind im ersten und zweiten Obergeschoss keine Rücksprünge erlaubt. Der Anschluss zwischen WA 5 und WA 6 bzw. zwischen WA 8 und WA 9 ist außer im Terrassengeschoss profilageich herzustellen.

3.3. Terrassengeschoss

Auf das Terrassengeschoss kann bei Wohngebiet WA 1 verzichtet werden, WH = 6,90 m ist dann bindend als umlaufende Attika und maximale Höhe der Dachhaut.

Die Terrassengeschosse sind bei WA1 (einschließlich WA 1a und WA 1b) zu den unteren Geschossen um mindestens 1,13 m einzurücken, außer durch Baulinien wird eine andere Festlegung getroffen. Bei WA 2 und WA 3 sind die Terrassengeschosse auf der Erschließungsseite (Nord / Ost) um 25 cm, auf der Gartenseite (Süd / West) um min. 3,13 m und sonst um min. 1,13 m einzurücken.

Die Terrassengeschosse sind grundsätzlich vom Hauptbaukörper farblich oder durch andere Oberfläche abzusetzen (s. Punkt 3.5. Fassadengestaltung).

3.4. Dachgestaltung

Die Dachform und deren Neigung sind für die einzelnen Gebiete durch Planeintrag festgesetzt.

Der Dachüberstand beträgt auf allen geneigten Dachflächen an Traufe und Ortgang maximal 0,20 m. Der First am Pultdach kann maximal 1,50 m auskragen.

Auf den Dachflächen sind entspiegelte Solaranlagen zulässig.

In sämtlichen Baugebieten sind Dachaufbauten und/oder Einschnitte unzulässig.

3.5. Fassadengestaltung

Der Hauptbaukörper ist jeweils in weißer Fassadenfarbe zu errichten. Die Terrassengeschosse und Garagenanbauten sind farblich oder mit anderen Oberflächen abzusetzen.

Bei der Farbwahl ist die Palette der „Erdinger Farben“ der Stadt Erding maßgebend und einzusetzen. (<http://www.erding.de/architektur/stadtentwicklung/erdingerfarben.html>).

Folgende Materialien bzw. Farbgebungen sind an Fassaden und auf Dächern unzulässig:

- spiegelnde Materialien mit Ausnahme von Glas
- Putze mit groben Strukturen, Bollenputze o.a.
- Glänzende Metallflächen
- Grelle Farbgebung

Alle Wände von Erkern, Eckvorbauten und sonstigen Vorbauten (z. B. Wintergärten) sind rechtwinklig bzw. parallel zum Hauptgebäude anzuordnen.

4. Garagen, Nebenanlagen

4.1. Garagen

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der besonders festgesetzten Flächen und der Bauräume zulässig.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze und Garagen ist nach den Stellplatzrichtlinien der Stadt Erding in der jeweils geltenden Fassung zu ermitteln.

Garagenbauten sind zwingend profilgleich aneinander zu bauen.

Die Garagen auf den einzelnen Wohngebieten sind grundsätzlich als Flachdach mit extensiver Begrünung vorzusehen. Hiervon ausgenommen sind lediglich überbaute Garagen im Wohngebiet WA 1.

Bei den Sondertypen Wohngebiet WA 1a und WA 1b ist für die Garagenanbauten (GA) $WH_{GA} = 6,15$ m zwingend, die Garagen sind zueinander profilgleich anzubauen.

Die Garagenanbauten sind grundsätzlich vom Hauptbaukörper farblich oder durch andere Oberfläche abzusetzen (s. Punkt 3.5. Fassadengestaltung).

4.2. Nebenanlagen

Nebenanlagen sind i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig mit Ausnahme der Gebiete WA 6 und WA 9 (Gebiete mit Geschosswohnungsbau).

Die maximale Grundfläche der Nebenanlagen beträgt 10 m^2 . Soweit sie unmittelbar neben Garagen/Carports liegen, darf ihre Gesamthöhe die Höhe der angrenzenden Garagen bzw. Carports nicht überschreiten. Ansonsten beträgt ihre maximal zulässige Traufhöhe 2,0 m, ihre maximal zulässige Firsthöhe 2,2 m.

Bei allen Nebenanlagen muss der Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen oder zu Wohnwegen mindestens 1,0 m betragen. Der Zwischenraum zwischen Nebenanlagen und öffentlicher Verkehrsfläche ist mit Sträuchern, Büschen oder Rankgewächsen dicht zu bepflanzen.

5. Einfriedungen

5.1. Grundsätzlich dürfen nur die Hausgärten eingefriedet werden.

5.2. Einfriedungen der Hausgärten sind lediglich in Form von sockellosen Maschendrahtzäunen und in Form von sockellosen Holzstaketenzäunen mit einer Höhe von 1.20 m zulässig.

6. Bepflanzung

6.1. Bei der räumlichen Anordnung sind geringfügige Abweichungen gegenüber der Planzeichnung zulässig.

6.2. Zur Sicherstellung des Pflanzraumes ist bei Vegetationsflächen folgender Oberbodenbedarf vorzusehen:

Bäume:	Baumgruben 200 x 200 x 60 cm
Pflanzflächen:	40cm
Rasenflächen:	20cm

6.3. Werden große Bäume auf die Decken von Tiefgaragen gepflanzt, ist auf einer Fläche von min. 10 m² ein fachgerechter Bodenaufbau von mind. 1,20 m Höhe vorzusehen und die Tiefgarage in diesem Bereich um 1,20 m abzusenken.

6.4. Zu pflanzende Bäume 1. Ordnung

Mindestqualitäten bei:

Baumreihe entlang ED 19: Solitärbaum, Kronenansatz 2.80 m über Wurzelhals, min. 4 x.v., mit Drahtballierung / Ballen, Stammumfang 20 – 25 cm
Baumart: Acer platanoides, Spitz-Ahorn

Einzelbaum- oder Gruppen-Pflanzungen: Solitärbäume, Hochstämme oder (Solitär-) Stammbüsche, mind. 3-4 x.v., mit Drahtballierung / Ballen, Stammumfang 18 – 20 cm

Zulässige Baumarten:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Rot-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Populus alba	Silber-Pappel
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme

6.5. Zu pflanzende Bäume Obstgehölze oder Wildobst

Mindestqualitäten:

Obstgehölz Solitärbaum oder Solitär, min. 4 x.v., mit Drahtballierung / Ballen, Stammumfang 18 – 20 cm, bei Wildobst min. 20 cm

Zulässige Arten:

Alle standortgerechten Obstarten mit der Eignung für den Schulobstgarten.

6.6. Zu pflanzende Bäume 2. Ordnung

Mindestqualitäten bei:

Baum im Straßenraum: Hochstämme, Solitärbäume, Kronenansatz 2,80 m über Wurzelhals, min. 4 x.v., mit Drahtballierung / Ballen, Stammumfang min. 18 – 20 cm
je Baumreihe ist jeweils nur eine Art zu pflanzen

Einzelbaum- oder Gruppen-Pflanzungen; Solitärbäume, Hochstämme oder (Solitär-) Stammbüsche, min. 3 x.v., mit Drahtballierung / Ballen, Stammumfang 18 - 20 cm

Zulässige Baumarten:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus incana	Grau-Erle
Carpinus betulus	Hain-Buche
Juiglans regia	Walnuß
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel- Kirsche
Pyrus communis	Holz-Birne
Salix fragilis	Bruch-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

6.7. Zu pflanzender Ortsrand: Hecke, trockenwarmer Standort

Flächige Pflanzung aus einheimischen Bäumen und Sträuchern in Arten

Zusammensetzung: 30% Bäume, 70% Sträucher, Pflanzschema 1,0 x 1,0 m, zum Mulchen darf kein Stroh verwendet werden.

Mindestqualitäten bei:

Bäume: Heister, H 250-300 oder Hochstämme, Stammumfang 12- 14cm
Sträuchern: Sträucher, 2 x.v., ohne Ballen, H 60-100cm

Baumarten:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix caprea	Sal-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
~Ulmus carpiniifolia	Feld-Ulme ~ nur sehr vereinzelt pflanzen (Ulmensterben)

Straucharten:

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingiffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cartharticus	Echter Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa pimpinellifolia	Dünen-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rubus fruticosus	Wilde Brombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

6.8. Zu pflanzende, kulissenbildende Hecke, trockenwarmer Standort

Flächige Pflanzung aus einheimischen Bäumen und Sträuchern in Arten

Zusammensetzung: 10% Bäume, 90% Sträucher, Pflanzschema 1,0 x 1,0 m, zum Mulchen darf kein Stroh verwendet werden.

Mindestqualitäten bei:

Bäume:	Heister, H 250-300 oder Hochstämme, Stammumfang 12 - 14cm
Sträuchern:	Sträucher, 2 x.v., ohne Ballen, H 60-1 00cm

Zulässige Arten:

Siehe Liste 6.6

6.9. Zu pflanzende Kleinbäume / Großsträucher (ohne Planzeichnung)

Mindestqualitäten bei:

Bäumen:	Hochstämme, Solitär, Stammbüsche min. 3 x.v., mit Drahtballierung / Ballen, Stammumfang 14 – 16 cm
Sträuchern:	Solitärstrauch, 3 x.v., mit Ballen, H min. 150–200 cm
Rosen:	Sträucher, 2x.v., Co

Zulässige Arten:

alle standortgerechten Arten

6.10. Sträucher:

Mindestqualitäten bei:

Sträuchern: Sträucher,
2 x.v., Co oder ohne Ballen, H 60 -100 cm

Pflanzung der Sträucher in Gruppen zu min. 5 Stück.
Jede Gruppe setzt sich aus min. 2 Arten zusammen.

Zulässige Arten:
alle standortgerechten Arten

6.11. Hecken, Privatgrundstücke

Freiwachsende Hecken:

Freiwachsenden Hecken dürfen, wenn sie an öffentliche Wege und Plätze angrenzen, eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.

Zulässig sind alle handelsüblichen, standortgerechten Gehölze, die diese Höhe nicht wesentlich überschreiten mit Ausnahme von allen nicht heimischen Koniferen.

Schnitthecken:

Bei Schnitthecken ist eine Höhe von 1,20 m zulässig.

Für Schnitthecken zulässige Arten sind:

Acer campestre	Feld - Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Ligustrum vulgare	Liguster

6.12. Straßenbegleitgrün

Als Straßenbegleitgrün ist zulässig: Rasen, Wiesenstreifen, Stauden- und Gehölzpflanzungen, bis zu einer Höhe von 80 cm.

Zulässig sind alle handelsüblichen, standortgerechten Gehölze und Stauden, die diese Höhe nicht wesentlich überschreiten mit Ausnahme von allen nicht heimischen Koniferen.

6.13. Fassadenbegrünung

- Fassaden und Konstruktionen von Parkierungs- und Be- und Entlüftungsbauwerken sind für die Fassadenbegrünung geeignet zu konstruieren und mit dauerhaften, hochwüchsigen Kletterpflanzen zu begrünen.
- Mauern und fensterlose Gebäudeflächen mit einer Breite von mehr als 8 m und einer Höhe von mehr als 7 m sind ebenfalls mit dauerhaften, hochwüchsigen Kletterpflanzen zu begrünen.
- Den Arten entsprechende Kletter- oder Rankhilfen sind vorzusehen, bzw. die Oberflächenausbildung der Fassade ist auf Selbstklimmer abzustimmen.

- Es sind Arten folgender Liste in standortgerechter Auswahl zu verwenden:

<i>Aristolochia macrophylla</i>	Großblättrige Pfeifenwind
<i>Clematis montana</i> 'Rubens'	Anemonen-Waldrebe
<i>Clematis vitalba</i>	Gewöhnliche Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	Gewöhnlicher Efeu
<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletter-Hortensie
<i>Lonicera caprifolium</i>	Echtes Geißblatt
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Wilder Wein
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Engelmanns-Wein
'Engelmanii'	
<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	Japanischer Wilder Wein
'Veitchii'	
<i>Polygonum aubertii</i>	Schling-Knöterich

7. Freiflächengestaltung

7.1. Öffentliche Grünflächen

öffentliche Grünfläche, intensive Nutzung

Die Flächen sind mit einem Fuß-/ Radweg zu erschließen, zu begrünen und zu bepflanzen. Es sind in die Sickermulden und Bodenmodellierungen integrierte Flächen für Spiel zu gestalten.

öffentliche Grünfläche, extensive Nutzung

Dieser Bereich ist von Freizeit- und Spieleinrichtungen frei zu halten und mit einem Fuß-/Radweg anzubinden. Die Fläche ist überwiegend als artenreiche Wiese (Ansaat, 2-3 schürige Mahd), mit Baumgruppen und Einzelbäumen zu gestalten. Der Bereich angrenzend an das Schulgrundstück ist Verbindung mit der Gestaltung des Schulgrundstückes auszuformen und zu bepflanzen.

7.2. Private Grünflächen

Private Grünfläche, Hausgärten

Hausgärten sind gärtnerisch zu gestalten, zu erhalten und können eingefriedet werden. Der Anteil an versiegelter Fläche darf 30% nicht überschreiten. Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen, pro Parzelle jedoch mindestens einer. Hochstämmige Obstbäume werden dabei angerechnet.

Private Grünfläche, Vorgärten ohne Einfriedung

Bereich für die Anlage von Vorgärten bzw. Zugangsbereichen, deren Abtrennung vom gemeinschaftlich genutzten Wegebereich unzulässig ist. Der Anteil der versiegelten Flächen darf 50% nicht überschreiten. Der Anteil der Pflanzflächen darf 20% nicht unterschreiten.

Gemeinschaftliche Grünfläche, intensive Nutzung

Diese Grünflächen sind zu begrünen und zu bepflanzen.

Es sind ausreichend große Flächen für Spielplätze gemäß Art. 7 Abs. 2 BayBo i.V. m § 9 (1,4) BBauG vorzusehen und diese entsprechend DIN 18034 auszustatten.

Die durch Planzeichen auf Privatgrundstücken festgesetzten mittelgroßen Bäume sind vom Eigentümer zu pflanzen und zu pflegen. Ausfälle sind von ihm zu ersetzen.

Gemeinschaftliche Grünfläche, extensive Nutzung

Die Flächen sind als extensive Wiesen (2-3 schürige Mahd) mit dichterem Baumraster zu gestalten. Geringfügige Abweichungen der Baumstandorte gegenüber der Planzeichnung sind zulässig.

Gemeinschaftliche Grünfläche, Garagenhöfe

Die Flächen sind mit standortgerechten Gehölzen und/oder Stauden zu begrünen.

8. Verkehrsflächen / Oberflächen

8.1. Verkehrsberuhigter Bereich

Die als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesenen Verkehrsflächen, die Fuß-/ Radwegverbindung ins Wohngebiet und die beiden Fußwegverbindungen zu den Spielflächen sind durch entsprechende Gestaltungsmaßnahmen nach Maßgabe eines Ausbauplans auszuführen.

8.2. Stellplätze

Die Stellplätze entlang der Erschließungsstraße sind als Pflasterflächen mit Rasenfuge zu gestalten. Zulässige Beläge:

- Natursteinpflaster, Großstein mit Rasenfuge in Sand- bzw. Splittbettung
- andere kleinformatige Pflaster mit Rasenfuge in Sand- bzw. Splittbettung.

Die Stellplätze auf Privatgrund sind als Schotterrasenflächen, mit Wassergebundener Wegedecke oder als Pflasterflächen mit Rasenfuge auszubilden; zulässige Pflasterbeläge wie oben. Gefärbte Betonsteine sowie Betonverbundsteine sind unzulässig.

8.3. Eigentümerwege

Die Eigentümerwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten, soweit funktionelle Gründe nicht entgegenstehen.

Gefärbte Betonsteine und Betonverbundsteine sind unzulässig.

8.4. Fuß- und Radwege

Fuß- und Radwege in den öffentlichen Grünbereichen sind mit einer Asphalt-Einstreu-Mastix- oder wassergebundenen Wegedecke auszubilden.

9. Versickerung von Niederschlagswasser

9.1. Niederschlagswasser öffentlicher Flächen:

Das Niederschlagswasser von öffentlichen Straßen und Wegen ist in Rasenmulden im Straßenbegleitgrün und in den öffentlichen Grünflächen oberflächlich und möglichst breitflächig zu versickern.

Ausnahmsweise können Rigolen oder Sickerschächte zugelassen werden, sofern nachgewiesen wird, dass die Flächen für nur oberflächige Versickerung nicht ausreichen.

Die Anlage der Versickerungseinrichtungen erfolgt nach Fachplanung. Die Versickerungseinrichtungen sind durch fachgerechte Planung zu dimensionieren und zu gestalten.

9.2. Niederschlagswasser Privater Flächen:

Private Wohnwege:

In der östlichen Hälfte östlich des Fuß- und Radweges in Nord-Süd-Richtung entwässern private Wohnwege in die jeweils benachbarten Gemeinschaftsflächen ins seitliche Gelände oder, wenn dies nachbarrechtlich nicht möglich ist, in Rigolen unter der Wegoberfläche. Dies gilt auch für die westliche Hälfte, wenn die Wege mangels einer Gemeinschaftsfläche nicht oberflächlich in die seitlichen Grundstücke entwässern können.

Private Stellplätze:

Die festgesetzten Beläge sind versickerungsfähig und gewährleisten eine oberflächige Versickerung.

Dachflächen:

Das Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen der Baugrundstücke ist oberflächlich und möglichst breitflächig zu versickern, z.B. in Versickerungsmulden oder -gräben und in Grünflächen.

Ausnahmsweise können Rigolen oder Sickerschächte zugelassen werden, sofern nachgewiesen wird, dass die Flächen für nur oberflächige Versickerung nicht ausreichen. Die Pflicht zur Versickerung entfällt, soweit das Niederschlagswasser genutzt wird.

Private Grünflächen:

Bedingt durch das ebene Gelände muss das in privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb der Grundstücke durch Flächen- und ggf. Muldenversickerung entwässert werden.

10. Sichtflächen

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune, sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

11. Immissionsschutz

Die Schalltechnische Untersuchung (Bericht Nr.: 1574,01) sowie hierzu die erste Ergänzung vom 07.11.2002 des Büros Hamann Consult AG werden als Teil Bebauungsplanes festgesetzt.

Um der Verkehrsbelastung der Kreisstraße ED 19 auf die angrenzenden Wohngebäude vorzubeugen, sind die Grundrisse im Geschosswohnungsbau so zu orientieren, dass die Ruhe- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite hin orientiert sind.

Durch geeignete Grundrissgestaltung sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn- und Schlafräume) so anzuordnen, dass zumindest ein zum Lüften erforderliches Fenster an einer Fassade ohne Überschreitung der Orientierungswerte liegt. Ist dies nicht

möglich, so ist der Einbau von entsprechenden Schallschutzfenstern und zusätzlich Schalldämm-Lüftern erforderlich. Dabei darf die Gesamtschalldämmung der Gebäudeaußenhaut nicht wesentlich vermindert werden (<1 dB, nach DIN 18005).

Auf Grundlage der im o.g. Gutachten festgestellten Lärmpegelbereiche sind für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 (Nr. 4.1 Anmerkung 1) die Anforderungen an Außenbauteile gem. DIN 4109 Tab. 8 und 10 zu ermitteln. Maßgeblich sind die Lärmpegelbereiche III -VI. Der Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenwände und Fenster unter Berücksichtigung der Grundrisse, Bauteilgröße und Raumnutzung ist mit Antragstellung vom Bauherrn zu erbringen.

Durch die landwirtschaftliche Nutzung der im Süden und Westen an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es zeitweise zu Lärm- und Geruchsbelästigungen kommen. Diese Beeinträchtigungen sind -soweit sie aus einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung resultieren - im Rahmen gegenseitiger Rücksichtnahme zu dulden.

12. Sonstige Festsetzungen

12.1. Mit Ausnahme der beiden Anschlüsse des Planungsgebiets an die Kreisstraße ED 19 sind weitere Zu- und Ausfahrten unzulässig.

12.2. Außenantennen zum Zwecke des Rundfunk- und Fernsehempfangs sind dann unzulässig, wenn ein Anschluss an eine öffentliche Antennenanlage gewährleistet ist; im Übrigen sind Gemeinschaftsantennen vorzusehen.

12.3. Innerhalb des Planungsgebietes sind oberirdische Fernmeldeleitungen unzulässig.

12.4. Müll- und Wertstoffbehälter

Müll- und Wertstoffbehälter sind so aufzustellen, dass sie von den Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind (z.B. Integration ins Hauptgebäude, Ummauerung, Umpflanzung). Die im Plan markierte Fläche für Müllbehälter ist keine Dauerfläche und darf nur für das Aufstellen am Abholungstag genutzt werden.

12.5. Alle Gebäude im Geltungsbereich sind an die Einrichtungen zur Erzeugung von Fernwärme anzuschließen.