BEBAUUNGSPLAN NR. 33 TAUFKIRCHNER STRASSE MASSTAB 1 : 1000

VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat der Stadt Erding hat in der Sitzung vom 13.4.1980 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 33 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 20.3.1981 ortsüblich bekanntgemacht. ... den 22.12.1983

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.6.1981 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BBauG vom 26.5.1981 bis 25.6.1981 öffentlich ausgelegt. ... den 22.12.1983

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.5.1982 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BBauG in der Zeit vom 16.7.1982 bis 16.8.1982 erneut öffentlich ausgelegt. Die Gemeinden wurden gem. § 2 Abs. 5 BBauG mit Schreiben vom 12.5.1982 bis 12.6.1982 beteiligt. ... den 22.12.1983

Der Stadtrat der Stadt Erding hat den Bebauungsplan gem. § 10 BBauG mit Beschluß vom 21.6.1982 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluß vom 21.6.1982 gebilligt. ... den 22.12.1983

Das Landratsamt Erding hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 27.7.83 Nr. 42/610-4/2 gemäß § 11 BBauG genehmigt.

Erding, den 23.2.84
Landratsamt
I.A.
Nikul

Der Bebauungsplan ist gem. § 12 BBauG mit Bekanntmachung vom 17.4.1985 rechtsverbindlich geworden. Die Bekanntmachung erfolgte am 17.4.1985. ... den 22.12.1983

201

Planbezeichnung:	Stadt E R D I N G Bebauungsplan Nr. 33 "Taufkirchner Straße"
Planfertiger:	Planungsverband ~~Äusserer Wirtschaftsraum München~~ Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle: Uhlandstraße 5, 8 München 2
Entwurf und Ausarbeitung:	Architekt Dipl.-Ing. Walter Graber Enzianhof, 8134 Pöcking Grünordnungskonzept: Gisela Amthor Freie Landschaftsarchitektin Nordring 8, 8015 Marzling

Datum:

gefertigt am:	28.10.1981
geändert am :	16.05.1982
geändert am :	9.09.1982
geändert am :	21.06.1983
geändert am :	26.08.1983 genehmigt mit Auflagen durch Bescheid des LRA Erding vom 27.07.1983

Die Stadt E R D I N G erläßt aufgrund §2 Abs. 1, §§9 und 10 Bundesbaugesetz - BBauG -, Art. 91 der Bayer. Bauordnung - BayBO - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G

A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

WA — allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

z.B. (II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend

z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

D — Dachgeschoßausbau zulässig (max. 2/3 der Gebäudegrundfläche)

z.B. 0,25 — Grundflächenzahl z.B. 0,25

z.B. (0,6) — Geschoßflächenzahl, z.B. 0,6

z.B. [240] — höchstzulässige Geschoßfläche je Grundstück in m^2, z.B. 240 m^2

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

0 — offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

nur Einzelhäuser zulässig

g — geschlossene Bauweise

b — besondere Bauweise KH: Kettenhausbauweise
FB: verdichtete Flachbaugruppen

Baugrenze

z.B. FH 10 m — Firsthöhe zwingend über OK EG gem. Schemadarstellung 2.1

Einzuhaltende Firstrichtung

Firstrichtung wahlweise, entsprechend Gebäudestellung, jedoch über Längsseite Baukörper

4. Einrichtungen für den Gemeinbedarf

Kindergarten

5. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

verkehrsberuhigte Bereiche § 42 Abs. 4 A STVo

Grünstreifen entlang der Verkehrsflächen

F — Fußweg

F+RW — Fußweg und Radfahrweg

F+RW — Fuß- bzw. Fuß- und Radfahrweg innerhalb des öffentlichen Grüns variabel

Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

P — öffentliche Parkplätze

Flächen für private Stellplätze oder Garagen

St = Stellplätze GA = Garagen
GTGA = Gemeinsch. Tiefgarage
GGA = Gemeinschaftsgaragen
H — ÖNV-Bushaltestelle

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

Wasserfläche

Regenrückhaltebecken

7. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Anbauverbotszone

Geplante Trafostation

mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

Unterführung

Sichtdreiecke (20 / 45)

Trennungslinie zwischen Baugebieten mit unterschiedlichen Festsetzungen

Maßangabe in Metern z.B. 3 m

r = 4.5 — Maßangaben für Straßenführung (Radius in m)

Ladenzentrum

Landwirtschaftliche Nutzfläche

8. Grünordnerische Festsetzungen

private Grünfläche

öffentliche Grünflächen

Parkanlagen

Kinderspielplätze

Dauerkleingärten

Lärmschutzwall (Symbol)

Lärmschutzwand mit hinterpflanzter Hecke

Grünflächen als Gemeinschaftsanlagen

Standort für Kinderspielplätze als Gemeinschaftsanlage

zu erhaltender Gehölzbestand

Baumpflanzungen

Pfg — Ortsrandeingrünung mit Pflanzgebot

B) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird, mit Ausnahme der als Fläche für den Gemeinbedarf gekennzeichneten Fläche, als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3, sind allgemein nur für Baugrundstücke die unmittelbar an die Rot-Kreuz-Straße grenzen, zulässig. Im Baugebiet GW/3 ist im Erdgeschoß ein Ladenzentrum mit ca. 400 m^2 Ladenfläche festgesetzt.

Für die unmittelbar an den Kreuzungsbereich St2084 / B388 angrenzende Teilfläche des Baugebiets EH/A sind gemäß § 1/5BauNVo ausschließlich nichtstörende Handwerksbetriebe zulässig.

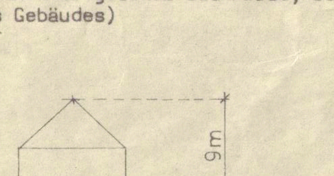
2. Bauweisen

2.1 Offene Bauweise (EH)

Für die mit EH gekennzeichneten Baugebiete ist die offene Bauweise entsprechend § 22 Abs. 2 BauNVO festgelegt. Entsprechend dem Planeintrag sind Einzelhäuser, Einzelhäuser und Doppelhäuser, bzw. Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zugelassen. Dachneigungen: zwischen 24° und 32°

Ausnahmen: Baugebiet EH/4, EH/5, EH/8 und EH/9 Dachneigung: zwischen 40° - 45°. Die Firsthöhe hat bei diesen vier Baugebieten 9 m nicht zu unterschreiten.

Schemadarstellung für die Firsthöhenermittlung (Abstand von Fußbodenoberkante Erdgeschoß bis First, bezogen auf die Nordseite des Gebäudes)



2.2 Kettenhausbauweise (KH)

Für die mit KH gekennzeichneten Baugebiete ist entsprechend § 22 Abs. 4 BauNVO besondere Bauweise (Kettenhausbauweise) festgesetzt. Entsprechend Planeintrag sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zugelassen. Gemäß Art. 7 Abs. 6 BayBO sind die verbleibenden Abstandflächen durch eingeschossige Zwischenbauten zu schließen, die in einem Abstand von mindestens 1 m hinter der Baulinie zu errichten sind. Die Tiefe dieser Bauteile wird auf maximal 7 m, und die Traufhöhe auf 2,30 m begrenzt. Die Dächer sind als Satteldächer auszubilden. Dachneigungen zwischen 24° und 32°. Der First hat mittig über dem Baukörper zu liegen.

2.3 Reihenhausbauweise (RH)

Für die mit RH gekennzeichneten Baugebiete ist entsprechend § 22 Abs. 3 BauNVO geschlossene Bauweise festgesetzt. Dachneigung: zwischen 40° und 45°. Sie ist innerhalb der geschlossenen Bauweise einheitlich zu wählen. Die Firsthöhe über Oberkante Erdboden, siehe Schemadarstellung 2.1, darf 9 m nicht unterschreiten. Dachgauben sind zulässig (höchstens bis zu 1/3 der Trauflänge des Gebäudes). Auf der Gartenseite der Reihenhausbebauung ist ein Versatz zwischen den Hauseinheiten derart vorzusehen, daß sich pro Haus ein mindestens 3 m breiter und 2,50 m tiefer, von den Nachbarwohnungen abgeschirmter Freiraum (Loggia) befindet.

2.4 Stadthausbebauung (SH)

Für die mit SH gekennzeichneten Baugebiete ist entsprechend § 22 Abs. 3 BauNVO geschlossene Bauweise festgesetzt. Dachneigung für die Baugebiete SH/3, SH/4 und SH/6 : 24° bis 32°. Für die Baugebiete SH/1, SH/2 und SH/5 Dachneigung: 40° bis 45°. Für diese drei Baugebiete sind 2 Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben. Die Firsthöhe von Oberkante Erdgeschoß-Boden hat mindestens 9 m zu betragen (siehe Schemadarstellung 2.1). Mindestgrundstücksgröße für Stadthausbebauung: 300 m^2.

2.5 Verdichtete Flachbaugruppen (FB)

Für die mit FB gekennzeichneten Baugebiete ist entsprechend § 22 Abs. 4 BauNVO besondere Bauweise (verdichtete Flachbaugruppen) festgesetzt. Es ist Atrium-Gartenhofbebauung vorzusehen. Dachneigungen: 24° bis 32°. Neben Satteldächern sind auch Pultdächer zugelassen. Die unmittelbar an dem Lärmschutzwall bzw. der Lärmschutzmauer gelegenen Gebäude dürfen nur erdgeschossig gebaut werden.
Mind.-Grundstücksgröße für verd. Flachbaugruppen: 250 m°.

2.6 Geschoßwohnungsbau (GW)

Für die mit GW festgesetzten Baugebiete ist geschlossene Bauweise entsprechend § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Dächer sind als Satteldächer auszubilden. Dachneigung: 40° bis 45°. Mindestfirsthöhen sind mit 15 bzw. 12 m entsprechend Plandarstellung festgelegt (siehe Schemadarstellung 2.1). Für die mit GW gekennzeichneten Baugebiete sind Gemeinschaftstiefgaragen vorzusehen.

3. Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante der Rohdecke über dem Kellergeschoß darf maximal 20 cm über der natürlichen oder der von der Stadt im Einvernehmen des Landratsamts festgesetzten Geländeoberfläche liegen. Die Höhenlage der natürlichen Oberfläche darf außerhalb der überbauten Fläche nicht geändert werden.
Bauten und bauliche Anlagen dürfen eine Bauhöhe von 496 m über NN nicht überschreiten. Ausnahmen hiervon bedürfen einer Genehmigung durch die Wehrbereichsverwaltung.

4. Dächer

Im gesamten Baugebiet sind für Haupt- und Nebengebäude nur geneigte Dächer als Satteldächer und/oder gegenläufig zusammengesetzte Pultdächer mit den jeweils angegebenen Dachneigungen zulässig. Ausnahmsweise können für untergeordnete Bauteile Flachdächer zugelassen werden. Die Dachneigungen von Doppelhäusern, Hausgruppen sowie innerhalb der geschlossenen Bauweise sind einheitlich zu wählen. Bei Dachneigungen über 40° sind Dachgauben zugelassen (höchstens bis zu 1/3 der Trauflänge des Gebäudes). Bei Einzelhäusern sind Dachflächenfenster bis zu einer Einzelgröße von maximal 0,8 m^2, pro Dachseite maximal 2 Fenster, zulässig. Bei Reihen- und Doppelhäusern 1 Fenster je Dachseite. Kniestöcke bei 2 und mehrgeschossigen Gebäuden sind nicht zulässig. Bei eingeschossigen Gebäuden darf der Kniestock 1 m nicht überschreiten. Dachräume, bei denen ein Ausbau zugelassen ist (Planzeichen D), dürfen maximal zu 2/3 ihrer Gebäudegrundfläche ausgebaut werden.

Mit Ausnahme der mit GW bezeichneten Gebiete (Geschoßwohnungsbau) dürfen Dachüberstände folgende Maße nicht überschreiten:

a) bei Steildach am Giebel bis zu 20 cm, an der Traufe bis zu 40 cm über die Außenwand

b) bei flach geneigten Dächern am Giebel max. 1 m, an der Traufe max. 1 m über die Außenwand.

Sonnenkollektoren sind - so sie baugestalterisch einwandfrei in die Dachfläche eingefügt sind - im Einvernehmen mit der Gemeinde und dem Landratsamt zulässig.

5. Garagen und Stellplätze

Garagen sind nur als einzelne oder Doppelgaragen zulässig, sofern nicht anders im Bebauungsplan vorgegeben. Garagen dürfen nur auf den hierfür bezeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Doppelgaragen, mit Ausnahme von voll im Gebäude integrierten Garagen, müssen an die gemeinsame Grundstücksgrenze in gleicher Höhe, Dachform und Dachneigung zusammengebaut werden. Die Grenzbebauung der Garagen und Nebengebäude ist bis zu einer Länge von 10 m zulässig. Garagen müssen mindestens 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen. Ausgenommen hiervon sind die Garagen entlang der Wohnstraßen (verkehrsberuhigter Bereich).

Die traufseitige Wandhöhe darf bei Garagen und damit verbundenen untergeordneten Bauteilen 2,30 m über der Erschließungsstraße nicht übersteigen. Durch die Satteldachausbildung oder bei Einbeziehung der Garage unter das Dach des Hauptgebäudes kann die Firsthöhe ausnahmsweise 2,75 m überschreiten. Die Dachneigung der Nebengebäude bzw. Garagen ist an der Dachneigung des Hauptgebäudes auszurichten. Ausnahmen sind nur im Einvernehmen mit der Gemeinde und dem Landratsamt zulässig.

In Wohnhäuser integrierte Garagen sind von der Geschoßflächenberechnung ausgenommen.

Im Baugebiet EH/A sind Stellplätze und Ausstellungsflächen innerhalb der privaten Grünfläche unzulässig.

Garagen und Stellplätze sind nach den Stellplatzrichtlinien vom 12.02.78 (MABI 6-1978) zu berechnen. Zur Ermittlung der Stellplätze bei Wohnnutzung sind darüberhinaus 0,5 Stellplätze/WE zusätzlich nachzuweisen.

6. Einfriedungen - Freiflächengestaltung

6.1 Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind als senkrechte Holzlattenzäune von max. 1 m Höhe auszuführen. Anstelle der Holzzäune sind Maschendrahteinfriedungen zulässig, die mit Hecken aus heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen sind.
Im Bereich einer Baugruppe sind die Einfriedungen einheitlich auszubilden. Die im Norden gelegenen Vorgärten der Reihen-, Ketten- und Stadthäuser dürfen nicht eingefriedet werden. Im Bereich des Geschoßwohnungsbaus sind Einfriedungen grundsätzlich unzulässig. Zwischen den Reihen-, Stadt- sowie Kettenhauseinheiten sind Trennwände aus Holz bis zu einer Tiefe von mind. 3,50 m und höchstens 5,00 m herzustellen. Vorhandene Gebäudevorsprünge der Nachbargebäude können dabei mitgerechnet werden. Max. Höhe der Sichtschutzblenden: 1,80 m.

6.2 Garageneinfahrten

Zwischen zwei angrenzenden Garagenzufahrten ist ein Pflanzstreifen anzuordnen. Private Garagenzufahrten mit Schwarzdecken sind unzulässig. Max. Breite: 3 m.

6.3 Behälter für Abfallbeseitigung

Im Bereich der Reihenhausbauweise RH 1/2 sind Gemeinschaftsmüllräume im Zusammenhang mit der Garagengruppe einzurichten. Ansonsten sind die Abfallbehälter in den Gebäuden unterzubringen. In den Bereichen offener Bauweise können die Abfallbehälter auch in den Müllboxen untergebracht werden, die in die straßenseitige Einfriedung einzubeziehen sind. Einzelstehende Abfallboxen sind unzulässig.

7. Äußere Gestaltung

Außenwände sind als verputzte, gestrichene oder senkrecht holzverschalte Mauerflächen auszuführen. Für kleinere Bauteile ist die Verwendung von Sichtbeton oder Naturstein möglich. Auffallend unruhige Putzstrukturen sind unzulässig. Alle Seiten der Gebäude innerhalb der Baugebiete mit offener Bauweise sind grundsätzlich in der gleichen Farbe zu halten. Wandöffnungen sind als stehende Rechtecke auszubilden oder durch Teilungselemente entsprechend zu gliedern. Ausnahmen sind nur im Einvernehmen mit der Stadt und dem Landratsamt zulässig.

Die Errichtung von eigenen Fernseh- und Rundfunkantennen ist im Bereich der geschlossenen Bauweise unzulässig. Diese Baugebiete sind an Gemeinschaftsantennenanlagen anzuschließen.

8. Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 0,80 cm über Oberkante Straßenmitte unzulässig. Eine Ausnahme bilden einzelstehende hochstämmige Bäume mit Astansatz über 2,50 m.

9. Lärmschutz

Fluglärm
Das Planungsgebiet ist als Planungszone III (Ca.), entsprechend der Nutzungskriterien des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Februar 1973), zu beurteilen. Es ist folgendes festgesetzt:

a) Schlaf- und Ruheräume sind auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen. Andere Aufenthaltsräume nach Norden sind mit Schallschutzfenstern auszustatten.

b) Für sämtliche Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, ist ein bewertetes Bauschalldämmaß von 30 dB einzuhalten.

c) Die den Lärm zugewandten Dachflächen sind möglichst glatt zu gestalten und mit entsprechender Schalldämmung nach innen zu versehen.

Verkehrslärm
Für das gesamte Baugebiet sind gemäß DIN 18005, Vornorm, folgende Werte einzuhalten: Tagwert 55 dB (A), Nachtwert 40 dB (A). Die notwendige Dauerschallpegelminderung von 7 dB (A) (in der Nacht) ist durch die Errichtung entsprechender Lärmschutzanlagen zu gewährleisten. Die Höhe der Lärmschutzwand darf 2,75 m, die Höhe des Walls 3,0 m über Oberkante Straßenmitte B 388 nicht unterschreiten.

10. Grünordnung

10.1 Öffentliches Grün

Die dargestellten Flächen des öffentlichen Grüns sind mit Rasen anzusäen, soweit sie nicht bepflanzt werden. Die Grünstreifen entlang von Straßen sind lt. Plan mit Bäumen zu bepflanzen, um gliederndes Großgrün im Baugebiet zu sichern. Die Grünstreifen sind vor Grundstückseinfahrten und zur Ausbildung von Parkbuchten zu unterbrechen. Bestandteil des öffentlichen Grüns sind Kinderspielplätze. Diese sind als Kleinkinderspielplätze vorgesehen und somit evtl. mit Sandspielplätzen auszustatten.
Bei den Pflanzungen an Kinderspielplätzen ist die Giftliste, herausgegeben vom Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltschutz vom 21.06.1976 im LUMBl Nr. 7/8 vom 27.08.1976, zu beachten.
Am Dorfanger sollen Baumgruppen gepflanzt werden. Die restlichen Grünflächen sind mit Rasen anzusäen.
Die Wege am sogenannten Dorfanger sind zu kleinen Sitzplätzen aufzuweiten.

Der Rodelhang ist gegenüber der Bundesstraße B 388 mit einem bepflanzten Maschendrahtzaun abzugrenzen.

Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Grün

Folgende Arten sind zu verwenden:

Spitzahorn	-	Acer platanoides
Kaiserlinde	-	Tilia vulgaris "Pallida"
Esche	-	Fraxinus excelsior
Stieleiche	-	Quercus pedunulata
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Ulme	-	Ulmus hollandica "Groeneveld"
Vogelkirsche	-	Prunus avium "Plena"
Kugelakazie	-	Robinia pseudoacacia "Umbraculifera"

Pflanzenqualifikation:

Spitzahorn	Hochstamm, 3-4 x v., mit durchgehendem Leittrieb, StU. 20 - 25 cm
Kaiserlinde	Hochstamm, 3-4 x v., mit durchgehendem Leittrieb, StU. 20-25 cm
Esche	Hochstamm, 3-4 x v., e.w. Stand mit durchgehendem Leittrieb, StU. 2025 cm
Stieleiche	Hochstamm, 4 x v., aus e.w. Stand, mit durchgehendem Leittrieb, StU. 18 - 20cm
Hainbuche	Hochstamm, 3-4 x v., aus e.w. Stand, StU. 18 - 20 cm
Ulme	Hochstamm, 3-4 x v., mit durchgehendem Leittrieb, e.w. Stand, StU. 18 - 20 cm
Vogelkirsche	Solitär 4 x v., Breite 200-300 cm, Höhe 250 - 300 cm
Kugelakazie	Hochstamm 3-4 x v., StU 18 - 20 cm
Pflanzendichte:	Stückzahl und Standort lt. Plan

Strauchpflanzungen im öffentlichen Grün

Hartriegel	-	Cornus alba
Kornelkirsche	-	Cornus sanguinea
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Schlehe	-	Prunus spinosa
wolliger Schneeball	-	Viburnum lantana
Kreuzdorn	-	Rhamnus catharticus

Plflanzenqualifikation:

Sträucher 2 x v., 100 - 150 cm

Pflanzendichte:
An gekennzeichneten Stellen pro 1,5 m^2 1 Strauch;
Pflanzungen in Gruppen von 3-5 Stück einer Art.

10.2 Privates Grün

Pro Grundstück muß mindestens ein Laubbaum gepflanzt werden. Der Standort des Baumes richtet sich nach Grundstückszuschnitt und Lage des Gebäudes. Die Arten sind aus der Liste zu wählen.
Zur Sicherstellung einer ausreichenden Gesamtdurchgrünung sollen entlang der Einfriedungen Sträucher gepflanzt werden. Entlang der Grundstücksgrenzen der Baugebiete GH/10 und SH/6 ist auf privatem Grund eine Ortsrandeingrünung vorzunehmen.

Baumpflanzungen im privaten Grün

In den Privatgärten ist mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen.
Folgende Arten stehen zur Auswahl:

Folgende Arten stehen außer den bereits erwähnten zur Auswahl:

Ahorn	-	Acer platonaoides oder Acer pseudo-platanus
Vogelbeere	-	Sorbus ancuparia

Pflanzenqualifikation
Mindesthöhe Hochstämme 3 x v., 16 - 18 cm

Strauchpflanzungen im privaten Grün zur Ortsrandeingrünung

Mindestens 2/3 der Einfriedungen zur freien Landschaft sind mit Sträuchern zu bepflanzen.

Die Arten sind frei zu wählen, wobei heimische Gehölze zu bevorzugen sind.
Pflanzenabstand 100 - 150 cm.
Mind. 2/3 der Zaunlänge soll mit Sträuchern bepflanzt werden.

Pflanzenqualifikation:
Sträucher 2 x v., 100 - 150 cm hoch.
Die übrigen Grundstücksumgriffe sind ebenfalls entlang der Einfriedung mit Sträuchern zu bepflanzen.

10.3 Lärmschutz

Im Bereich der Lärmschutzmauer ist im Abstand von 3 m eine Hainbuchenschnitthecke (Höhe ca. 2,75 m) anzupflanzen. Die Abstandsfläche zur Hecke kann durch Aufbringung (kein Aushub) einer entsprechenden Schicht als wassergebundener Weg genutzt werden.

Der Lärmschutzwall ist in den Bereichen des öffentlichen Grüns nach Planvorgabe mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Baum- und Strauchpflanzungen am Lärmschutzwall im öffentlichen Bereich

10 % der Fläche im öffentlichen Bereich sind mit Heister zu bepflanzen. Folgende Arten sind zu verwenden:

Spitzahorn	-	Acer platanoides
Birke	-	Betula verrucosa
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Esche	-	Fraxinus excelsior
Linde	-	Tilia platyphyllos
Eiche	-	Quercus pedunculata
Mehlbeere	-	Sorbus intermedia
Ulme	-	Ulmus glabra

Pflanzenqualifikation:

Heister 2 x v., Höhe 300 - 350 cm

An den gekennzeichneten Stellen sind Sträucher zu pflanzen.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Feldahorn	-	Acer campestre
Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Kornelkirsche	-	Cornus mas
Kreuzdorn	-	Rhamnus catharticus
Hasel	-	Corylus avellana
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Schlehe	-	Prunus spinosa
wolliger Schneeball	-	Viburnum lantana

Pflanzenqualifikation:

Sträucher 2 x v., 80 - 100 bzw. 100 - 150 cm

Pflanzendichte:
pro 1 m^2 Pflanzenfläche 1 Strauch

Die restlichen Flächen m Lärmschutzwall sind mit Rasen anzusäen.

10.4 Vorhandener Baumbestand

Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten. Bei Ausführung der Baumaßnahmen ist die DIN 18920 (Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu beachten.

10.5 Schutz des Oberbodens

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, daß er jeweils zur Gartenanlage oder zu sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist mit seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten mit 3 m Basisbreite und max. 1,5 m Höhe zu lagern. Die Oberflächen der Mieten sind mit Leguminosenmischung anzusäen.

10.6 Zeitpunkt der Pflanzung

Die Pflanzarbeiten im öffentlichen Grün sollen nach Fertigstellung des Straßenbaues begonnen werden. Für die Pflanzmaßnahmen im Privatgarten steht nach der Bauabnahme ein Zeitraum von 2 Jahren zur Verfügung.

11. Verkehr

Die mit I gekennzeichnete Verkehrsfläche ist nach Art. 53-b Bayer- Straßen- und Wegegesetz als beschränkt öffentlicher Weg gewidmet.

C) KENNZEICHNUNG (§ 9 Abs. 5 BBauG)

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Schutzzone 2. Die Planung basiert auf dem Gutachten über die Geräuschimmissionen durch Fluglärm von Prof. W. Bürck, München 1981. Danach ist das Planungsgebiet als Planungszone III (Ca) zu beurteilen (siehe 9.3 Lärmschutz). Das Gutachten ist Bestandteil der Begründung.

— — Lärmschutzzone 2

Entlang der B 388 sind entsprechend der Bekanntmachung vom 13.03.1972 MABl Nr. 13/1973 Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

D) HINWEISE

bestehende Grundstücksgrenzen

aufzuhebende Grundstücksgrenzen

vorgeschlagene Grundstückseinteilungen

vorgeschlagene Gebäudesituierung

~~Gebäudebestand~~

310 — Höhenlinien mit Angabe der Höhenkoten

55 GTGA — Begrenzung der Tiefgaragen GTGA mit Angabe der voraussichtlichen Stellplätze

Nutzungsschablone

1.	Baugebiet	2.	Anzahl der Geschoße
3.	Bauweise	4.	GFZ
5.	GRZ	6.	Max. zulässige Geschoßfl.

Fuß- und Fahrradverbindung geplant

geplante Neutrassierung St 2084 / B 388

173/5 — Flurstücksnummern, z.B. 173/5

Gebäudeabbruch

Böschung

Archäologische Funde sind meldepflichtig.

bestehende TRAFO-Station

Hinweise zur Wasserwirtschaft

1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein.

2. Das Abwasser ist im Mischsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden. Vor Ansiedlung abwasserintensiver Betriebe ist das Wasserwirtschaftsamt zu hören.

3. Vor Entwässerungsgräben und Bächen ist ein Mindestabstand zu baulichen Anlagen, Straßen, Wegen und Begrenzungen von 5,0 m, gemessen von der Böschungsoberkante, einzuhalten.

4. Gegen die hohen Grundwasserstände ist jedes Bauvorhaben zu sichern.