



C: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Soweit im Plan nichts anderes bestimmt ist, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) geändert worden ist, und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

1. Abweichende Abstandsflächen-Maße (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Abweichend von Art. 6 BayBO ist zur südöstlichen Grundstücksgrenze eine Grenzbebauung zulässig, soweit dies nicht der Festsetzung A.3.1 widerspricht.

2. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) - Passiver Schallschutz

In den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen ist die Einhaltung der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile schutzbedürftiger Nutzungen im Baugenehmigungsverfahren entsprechend DIN 4109 - 2:2018, Nr. 4.4 nachzuweisen.

Da die Einhaltung des erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes $R'_{w,ges}$ nur bei geschlossenen Fenstern gewährleistet ist, sind alle im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräume mit fensterunabhängigen schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/systemen/anlagen auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel (20 m³/h pro Person) während der Nachtzeit sicherstellt. Nach DIN 4109 - 1:2018 darf der maximale A-bewertete Schalldruckpegel, erzeugt von den Lüftungseinrichtungen, in Wohn- und Schlafräumen $L_{AF,max,n} \leq 30$ dB betragen. Lüftungsanlagen, die in die Fassade integriert sind, sind bei der Berechnung des bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes $R'_{w,ges}$ zu berücksichtigen.

In dem in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereich V (LPB V) sind Außenwohnbereiche durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. geschlossene Verglasungen vor dem einwirkenden Lärm zu schützen. Abweichungen von den Festsetzungen sind zulässig, wenn durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen wird, dass die in der DIN 4109 - 1 festgelegten Mindestanforderungen an den Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm erfüllt werden bzw. das unzumutbare Geräuschimmissionen ausgeschlossen sind.

Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß der gültigen DIN 4109-1 zu erfüllen.

In den gem. Festsetzung A.5.2 festgesetzten Bereich ist die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen (öffnbaren) Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) nach DIN 4109 nur zulässig,

- wenn entweder die betroffenen Räume über ein weiteres Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite (Beurteilungspegel ≤ 60 dB(A) Nacht) belüftet werden können oder
- wenn durch Schallschutzkonstruktionen bzw. nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume (z.B. Schallschutzloggia, Laubengang, vorgehängte oder mehrschalige Fassade) nachgewiesen werden kann, dass vor den notwendigen Fenstern dieser Aufenthaltsräume ein Verkehrslärm-Beurteilungspegel von 60 dB(A) nachts nicht überschritten wird.

Abweichend von Satz 1 sind ausnahmsweise in den betroffenen Bereichen auch solche Schallschutzkonstruktionen bzw. nicht schutzbedürftige Vorräume zulässig (Kastenfenster, Kaltloggien o.Ä.), die bei teilgeöffneten Fenstern einen mittleren Innenpegel ($L_{A,m}$) v. nicht mehr als 30 dB(A) nachts innerhalb des Aufenthaltsraumes sicherstellen, wenn die oben genannten Möglichkeiten nicht verhältnismäßig umsetzbar sind. In diesem Fall ist eine Begründung erforderlich, warum nicht die Einhaltung der Außenwerte, sondern lediglich der Innenwerte gewährleistet wird.

3. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) - Aktiver Schallschutz

Alle geräuschemittierenden Anlagenteile, Aggregate und Spielgeräte sind entsprechend dem Stand der Technik zur Lärminderung zu errichten, zu betreiben und zu warten.

Die durch den Betrieb einer Wärmepumpe verursachten Beurteilungspegel, dürfen an den nächstgelegenen Immissionsorten die folgenden, um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Fassung vom 26.08.1998, zuletzt geändert durch AVV vom 01.06.2017) nicht überschreiten:

Immissionsorte im WA: tags (06:00 Uhr - 22:00 Uhr): 49 dB(A);
nachts (22:00 Uhr - 06:00 Uhr): 34 dB(A)

Die Wärmepumpen sind nach dem Stand der Lärmschutztechnik zu errichten. Bei der Aufstellung von Wärmepumpen sind Schall-Reflexionen zu vermeiden. Die Abluft darf nicht auf das nachbarschaftliche Grundstück oder auf öffentliche Verkehrsflächen geführt werden.

4. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) - Lichtemissionen

Bei der Beleuchtung von privaten Flächen sind abgeschirmte Leuchten zu verwenden, deren Leuchtkegel in Richtung Boden ausgerichtet ist. Zulässig ist eine Beleuchtungsstärke von max. 5 Lux; zu verwenden sind dabei Leuchtmittel mit geringem Anteil an UV- und Blaulicht wie z.B. bernsteinfarbene bis warmweiße LED, (Orientierung: Farbtemperatur 1700 bis 2400 Kelvin, max. 3000 Kelvin).

Es sind Leuchtdichten von max. 50cd/m² für kleinflächige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10m² bzw. Leuchtdichten von max. 2cd/m² für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10m² zulässig. Hintergründe sind dunkel zu halten.

Leuchten zu Dekorationszwecken wie beispielsweise Kugellampen und Strahler, die Bäume, Fassaden oder Fahnen beleuchten, sind unzulässig. Ausgenommen ist dabei explizit die Weihnachtsbeleuchtung. Leuchtmittel mit weniger als 50 Lumen bleiben hierbei außer Betracht.

Photovoltaikanlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass an den maßgeblichen benachbarten Immissionsorten keine erheblichen Belästigungen durch Lichtimmissionen (z.B. Blendwirkung) auftreten.

5. Maßnahmen zur Verringerung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Wege, Einfahrten, Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Natursteinpflaster, Kies- oder Schotterflächen, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden und müssen zum Zeitpunkt der Herstellung einen Endabflussbeiwert von 0,6 oder kleiner aufweisen.

6. Dachgestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 26 Grad zulässig. Nebengebäude sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

7. Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Als Einfriedungen sind Holz- und Metallzäune mit einer Höhe von max. 1,2 m sowie ohne Sockel zulässig.

8. Nutzung privater zu begrünender Flächen (§ 9 Abs. 1 Nrn 2 und 20 BauGB)

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Befestigungen für Terrassen, Zufahrten und Flächen für die innere Erschließung sind zulässig. Sie sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Kunstrasenflächen sind unzulässig.

9. Vogelschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Vermeidung von Vogelkollisionen mit Glas sind an transparenten Glasflächen, welche eine freie Flugbahn suggerieren und an Scheiben, die Lebensräume spiegeln, geprüfte Musteer anzubringen.

Hinweis:

Bei der Gestaltung wird empfohlen Fachleute hinzuzuziehen, da bereits kleine Abweichungen die Schutzmaßnahme unwirksam machen.

Geprüfte Vogelschutzmuster:

- flächige Aufbringung: freie Stellen sollten kleiner als 10 cm sein (Handflächenregel).
- außenseitige Anbringung reduziert auch Spiegelungen.
- vorzugsweise geprüftes Vogelschutzmuster mit gutem Kontrast zum Hintergrund
- Punktraster: mind. 25 % Deckungsgrad bei mind. 5mm Durchmesser oder mind. 15 % Deckungsgrad ab 30 mm Durchmesser
- vertikale Linien: mind. 5 mm breit bei max. 10 cm Abstand (bei schlechtem Kontrast sind breitere Linien erforderlich)
- Horizontale Linien: mind. 3 mm breit bei max. 3 cm Abstand oder mind. 5 mm breit bei max. 5 cm Abstand
- Farben: günstig sind Rot oder Orange, vertikale Linien sind etwas günstiger als horizontal.
- Bei starkem Kontrast kann der Deckungsgrad reduziert werden.