

# GEMEINDE UNTERMEITINGEN

## **BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 38 WOHNGEBIET UND MISCHGEBIET „SÜDOST III“**



## **SATZUNG**

Fassung vom 27.01.2005

## A PRÄAMBEL

Die Gemeinde Untermeitingen erlässt in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen vom Büro OPLA, Bürogemeinschaft für Ortsplanung, Stadtentwicklung & Architektur, Augsburg gefertigten Bebauungsplan Nr. 38 Wohngebiet und Mischgebiet „Südost III“ als **Satzung**.

Die Rechtsgrundlagen hierfür sind :

1. **Baugesetzbuch** (Bau GB) §2 Abs. 1, 9 u. 10  
§§ 9 und 10  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 09. 1997 ( BGBl. IS 2141, 1998 I S.137) geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013), in der neuen Fassung vom 22. Juli 2004
2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 ( BGBl. I S. 132 ), zuletzt geändert am 22.04.1993 ( BGBl. I S. 466 )
3. **Bayerische Bauordnung** (BayBO) Art. 7 Abs. 1 S. 1  
Art. 89 Abs. 1 Nr. 17  
Art. 91 Abs. 3  
Vom 04. 08. 1997 ( GVBI S. 434 )
4. **Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG)  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1998 (GVBI S. 593)
5. **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) Art. 23  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. 07. 1997 ( GVBI 344 )

## B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Sind dem zeichnerischen Teil angefügt

## C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

---

Für den Geltungsbereich des **Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Wohngebiet und Mischgebiet „Südost III“** der Gemeinde Untermeitingen gilt die vom Büro OPLA, Bürogemeinschaft für Ortsplanung, Stadtentwicklung & Architektur, Augsburg ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 27.01.2005, die zusammen mit den nachstehenden Festsetzungen, der Planzeichnung M 1/1.000, einschließlich Planzeichenerklärung und Verfahrensvermerken und der Begründung den Bebauungsplan bildet, jeweils in der zuletzt geänderten Fassung.

### 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

---

- 2.1 Der mit WA gekennzeichnete Bereich wird als **Allgemeines Wohngebiet** im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
- 2.2 Die Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.
- 2.3 Der mit MI gekennzeichnete Bereich wird als **Mischgebiet** im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
- 2.4 Nicht zugelassen werden nach § 6 (2) 6 BauNVO Gartenbaubetriebe, nach § 6 (2) 7 BauNVO Tankstellen und nach § 6 (2) 8 BauNVO Vergnügungsstätten.

### 3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

---

- 3.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die Geschoss- und Grundflächenzahl sind als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt. Dasselbe gilt für die zulässige Zahl der Vollgeschosse.
- 3.2 Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und versiegelte Stellplätze mit ihren Zufahrten nicht überschritten werden.

#### WOHNGEBIET

---

- 3.3 Die Grundflächenzahl beträgt bei den Baufeldern

<b>A</b>	<b>GRZ</b>	<b>max.</b>	<b>0,3</b>
<b>B</b>	<b>GRZ</b>	<b>max.</b>	<b>0,4</b>

- 3.4 Die Geschossflächenzahl beträgt bei den Baufeldern

<b>A</b>	<b>GFZ</b>	<b>max.</b>	<b>0,5</b>
<b>B</b>	<b>GFZ</b>	<b>max.</b>	<b>0,6</b>

- 3.5 **Baufeld A** **Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser**  
**Höchstmaß: I + D**

**Entspricht zwei Vollgeschossen, wobei sich das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden muss.**

- 3.6 **Baufeld B** **Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser**  
**Höchstmaß: II**

---

## MISCHGEBIET

---

- 3.7 Die Grundflächenzahl für das Mischgebiet beträgt
- |            |                  |
|------------|------------------|
| <b>GRZ</b> | <b>max. 0,55</b> |
|------------|------------------|
- 3.8 Die Geschossflächenzahl für das Mischgebiet beträgt
- |            |                  |
|------------|------------------|
| <b>GFZ</b> | <b>max. 1,20</b> |
|------------|------------------|
- 3.9 Die maximale Zahl der Vollgeschosse im Mischgebiet ist
- |                      |           |
|----------------------|-----------|
| <b>Vollgeschosse</b> | <b>II</b> |
|----------------------|-----------|
- 3.10 Im Mischgebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.

---

## 4 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

---

- 4.1 Innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gilt die **offene Bauweise (o)** nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 4.2 Je Einzelhaus bzw. Doppelhaus sind in dem **Baufeld A** maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
- 4.3 Je Einzelhaus bzw. Doppelhaus sind in dem **Baufeld B** maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
- 4.4 Je Einzelhaus sind im Mischgebiet maximal sechs Wohneinheiten zulässig.  
Ausgenommen davon sind betreutes oder integriertes Wohnen sowie sozial integrative Wohngruppen.
- 4.5 Es gelten die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO.
- 4.6 Um Doppelhäuser zu ermöglichen, ist bei Übereinstimmung der beiden Grundstückseigentümer die Grenzbebauung an einer Firstseite zulässig.

---

## 5 GESTALTUNG DER GEBÄUDE

---

### 5.1 DÄCHER

---

- 5.1.1 Grelle und leuchtende Farben sowie reflektierende Materialien sind als Dachdeckung nicht zulässig.  
Photovoltaik- und Solaranlagen sind zugelassen.

Es ist der Nachweis zu erbringen, dass die Dachdeckung das Dachflächenwasser nicht belastet (Trennsystem, Regenrückhaltung ...).

- 5.1.2 Lichtbänder und Firstverglasungen sind gestattet.
- 5.1.3 Dacheinschnitte und Gauben zusammen auf derselben Dachfläche sind nicht zulässig.
- 5.1.4 Nebenfirste sind zulässig, solange Sie sich dem Hauptfirst in Ihrer Dimensionierung unterordnen.

## WOHNGEBIET

---

- 5.1.5 Die Dachform der Gebäude im Wohngebiet wird folgend festgesetzt:  
**Baufeld A, B** Zulässig sind geneigte Dächer.  
Ausnahmsweise zulässig sind extensiv begrünte Flachdächer.
- 5.1.6 Es ist darauf zu achten, dass bei Satteldächern beide Dachseiten dieselbe Neigung aufweisen.
- Pulldächer dürfen eine maximale Neigung von 18° aufweisen.

## MISCHGEBIET

---

- 5.1.7 Folgende Dachformen sind zulässig:
- Für die überbaubare Grundfläche A:**
- Pulldach mindestens 2 Pulte mit einer Dachneigung von 5° bis 18°
  - Flachdach mit extensiver Begrünung
  - Satteldach mit einer Dachneigung von 18° bis 35°

- 5.1.8 Auf Dächern im Mischgebiet sind Metallverkleidungen nicht zulässig.

## 5.2 AUSSENWÄNDE

---

- 5.2.1 Grelle und leuchtende Farben sowie reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Blockbohlenhäuser sind nicht zulässig.
- 5.2.2 Im Mischgebiet sind Fassaden, die elektromagnetische Strahlung reflektieren nicht zulässig.

## 5.3 GARAGEN

---

- 5.3.1 Bezüglich der erforderlichen Garagen und Stellplätzen ist grundsätzlich die Stellplatzsatzung der Gemeinde Untermeitingen heranzuziehen, soweit nicht durch den Bebauungsplan selbst eine abweichende Regelung getroffen wurde.
- 5.3.2 Im Wohngebiet sind bei den Einzelhäusern und Doppelhäusern 2 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen.
- 5.3.2 Garagen können in die Gebäude integriert werden.

- 5.3.3 Die Höhe Oberkante Fertigfußboden der Garage ( OK FFB GA ) darf die Höhe Oberkante Fertigfußboden ( OK FFB EG ) des Hauptgebäudes nicht übersteigen.

---

## WOHNGEBIET

---

- 5.3.4 Garagenstandorte werden im Wohngebiet nicht festgesetzt, sie dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, soweit es die Stellplatzsatzung der Gemeinde zulässt.

---

## MISCHGEBIET

---

- 5.3.4 Im Mischgebiet sind Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen, Baulinien) zu errichten, Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

---

## 5.5. WERBEANLAGEN

---

Die Außenwerbung muss sich in die Fassade des Gebäudes integrieren. Bei nicht ins Gebäude integrierten Werbeanlagen ist die Gestaltung auf das Gebäude abzustimmen.

Die Gestaltung der Werbeanlagen muss sich in die Umgebung einfügen. Auf die Übersichtlichkeit und den einheitlichen Charakter in der Straße sowie auf die nähere Nachbarschaft ist Rücksicht zu nehmen.

Nicht zulässig sind:

- blinkende Blitzeffekte bei Leuchtwerbbeanlagen
- bewegte Schriftbänder oder ähnliche Lichteffekte
- grelle, blendende Lichter
- Werbeschilder, die bis in den Straßenraum hinein auskragen

---

## 6 HÖHEN DER GEBÄUDE

---

---

### WOHNGEBIET

---

- 6.1 Die **Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses ( OK FFB EG )** darf maximal **0,40 m** über der Straßenoberkante der zugehörigen Erschließungsstraße liegen.
- 6.2 Für die Erstellung eines Doppelhauses auf zwei Grundstücken sind die beiden relevanten Höhen auszumitteln.
- 6.3 Als maximale Höhen werden festgesetzt:

**Wandhöhen (WH) und Gesamthöhen (GH)**  
beziehen sich auf die Straßenoberkante der zugehörigen Erschließungsstraße.

**Baufeld A : I+D**

bei Pultdächern

GH = WH

max. 9,00 m

bei sonstigen geneigten Dächern  
WH max. 4,50 m  
GH max. 9,00 m

bei ausnahmsweise zugelassenen extensiv begrüntem Flachdächern  
GH = WH max. 4,50 m

#### **Baufeld B : II**

bei Pultdächern  
WH max. 7,00 m  
GH max. 9,50 m

bei sonstigen geneigten Dächern  
WH max. 7,00 m  
GH max. 10,50 m

bei ausnahmsweise zugelassenen extensiv begrüntem Flachdächern  
GH = WH max. 7,00 m

Als Wandhöhe gilt dabei das Maß von der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.

### MISCHGEBIET

---

6.4 Die maximale Wandhöhe im Mischgebiet beträgt

**WH max. 8,00 m über O.K.- Erschließungsstraße**

Als maximale Höhen werden festgesetzt:

Oberkante Fertigfußboden ( OK FFB EG ) maximal 0,50 m über der Oberkante der Erschließungsstraße.

Als Wandhöhe gilt dabei das Maß von der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.

## 7 GESTALTUNG VON HAUPT- UND NEBENGEBÄUDEN

---

7.1 Werden zwei Wohngebäude an der Grundstücksgrenze aneinander gebaut, so sind sie mit derselben Dachneigung, Eindeckung, Wand- und Gesamthöhe zu versehen.  
Beim Bau von Doppelhäusern gilt als Bezugshöhe der Mittelwert der OK FFB EG der benachbarten Grundstücke.

7.2 Werden Garagen an den Grundstücksgrenzen aneinander gebaut, ist die Gestaltung aufeinander abzustimmen.

## 8 GELÄNDEGESTALTUNG

---

### 8.1 AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN

---

Geländeveränderungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig. Ausgenommen sind leichte Aufschüttungen oder Abgrabungen bis maximal +/- 0,5 m.

---

## 8.2 EINFRIEDUNGEN

---

- 8.2.1 Die Einfriedungen dürfen zum öffentlichen Raum eine maximale Höhe von 0,80 m aufweisen.
- 8.2.2 Die Zäune, insbesondere zwischen den Grundstücken und am Ortsrand, sind wirksam mit heimischen Gehölzen entsprechend der beiliegenden Pflanzliste A (siehe Punkt 10.2) einzugrünen.
- 8.2.3 An der Lechfelder Straße dürfen keine Einfriedungen vorgenommen werden.

---

## 9 ENTWÄSSERUNG, VERSICKERUNG

---

Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Untermeitingen (EWS) ist anzuwenden. Niederschlagswasser von privaten Flächen ist auf diesen auch zu versickern und darf der öffentlichen Kanalisation nicht zugeführt werden (Trennsystem).

---

### 9.1 NIEDERSCHLAGSWASSERVERSICKERUNG

---

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

---

### 9.2 VERSCHMUTZTES NIEDERSCHLAGSWASSER

---

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus folgenden Flächen zu:  
Bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

---

## 10 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

---

---

### 10.1 MASSNAHMEN VOR BAUBEGINN

---

Der Oberboden ist im Bereich der zu bebauenden Flächen vor Beginn der Bauarbeiten abzutragen und getrennt von anderen Bodenarten bis zur Wiederverwendung als Andeckmaterial in max. 1,50 m hohen Mieten zu lagern.

---

### 10.2 BINDUNGEN FÜR DIE PFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

---

Für alle Anpflanzungen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Pflanzabstände einzuhalten, sofern diese nicht durch sinnvolle und zweckmäßige Vereinbarungen zwischen den Beteiligten unterschritten werden können.



## **PFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN - PFLANZLISTE A**

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind vorwiegend Pflanzenarten, die der potentiellen natürlichen Vegetation des Planungsgebietes entsprechen, zu verwenden, d.h.  
*Schneeheide-Kiefernwald mit Übergängen zum Fingerkraut-Kiefern-Eichenwald*

### **Bäume I. Wuchsklasse**

Arten wie:

- Acer platanoides i.S. (Spitzahorn)
- Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
- Pinus sylvestris (Waldkiefer)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Tilia cordata (Winterlinde)

### **Bäume II. Wuchsklasse**

Arten wie:

- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Sorbus aria (Mehlbeere)

### **Sträucher**

Arten wie:

- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Corylus avellana (Haselnuss)
- Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
- Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Salix caprea (Salweide)
- Viburnum lantana (wolliger Schneeball)

außerdem:

- Wildrosen, Strauchrosen mit Wildrosencharakter
- Syringa i.S. (Flieder)
- Viburnum i.S. (Schneeball)
- fruchtende (Wild-)Gehölze wie
- Ribes alpinum (Alpenjohannisbeere)
- Sambucus nigra (Holunder)

### **Heckenpflanzen**

Arten wie:

- Acer campestre Feldahorn
- Carpinus betulus Hainbuche

## **10.3 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN**

Öffentliche Grünflächen sind der jeweiligen näheren Zweckbestimmung entsprechend anzulegen, wobei aus Gründen sowohl des Naturschutzes als auch einer reduzierten Pflegeeifordernis eine extensive Gestaltung wo immer möglich zu bevorzugen ist. Giftige Pflanzen dürfen nicht verwendet werden.

Überfahrten zu Privatgrundstücken und Stellplätze entlang der Erschließungs- und Wohnstraßen sind wasserdurchlässig anzulegen.

### 10.3.1 Bäume im Straßenraum

Bevorzugte Verwendung von salz- und hitzeverträglichen Arten mit verkehrsfreundlichem Wuchsverhalten und straßenraumgestalterischen Vorzügen, in Anlehnung an Pflanzliste A.

**a) Großkronige Bäume an markanten Punkten wie Einmündungen etc.:**

Laubbäume I. Wuchsklasse,

Lage gem. Planzeichnung, leicht veränderbar, jedoch unter Wahrung des Gesamtcharakters

Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3xv. STU 18-20 cm

Arten wie:

- Acer platanoides i. S. (Spitzahorn)
- Aesculus carnea (Scharlach-Roskastanie)
- Tilia cordata i. S. (Winterlinde)

**b) Kleinkronige Bäume entlang der Erschließungs- und Wohnstraßen:**

Laubbäume II. – III. Wuchsklasse,

Lage gem. Planzeichnung, für Zufahrten leicht veränderbar, jedoch unter Wahrung des Baumreihen- bzw. Gruppencharakters

Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3xv. STU 16-18 cm

Arten wie:

- Acer campestre (Feldahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Crataegus lavallei „Carrierei“ (Rotdorn)
- Malus i. S. (Zierapfel)
- Prunus i. S. (Zierkirschen)
- Pyrus calleryana „Chanticleer“ (Chin. Wildbirne)
- Sorbus aria / intermedia (Mehlbeere)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)

In den einzelnen Wohnstraßen ist jeweils nur eine Art zu verwenden.

### 10.3.2 Straßenbegleitende Grünflächen

Für die Grünflächen entlang der Straßen ist bevorzugt eine extensive Gestaltung anzustreben. Dem Saatgut sind Samen von Wildstauden wie Wiesenglockenblume oder Wiesensalbei beizumischen. Nur die Bereiche des Straßenbegleitgrüns, die einer intensiven Nutzung unterliegen, sind mit Landschaftsrasen anzusäen und entsprechend zu pflegen.

## 10.4 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN IM MISCHGEBIET

---

### 10.4.1 Bäume in und an Verkehrs- und Stellplatzflächen

Bevorzugte Verwendung von salz- und hitzeverträglichen Arten mit verkehrsfreundlichem Wuchsverhalten und straßenraumgestalterischen Vorzügen.

**a) Baumreihe entlang der Grundstücksgrenzen zu Straßen neu zu pflanzen, durch Planzeichnung festgesetzt**

Lage und Stückzahl gem. Planzeichnung, Standort geringfügig veränderbar.  
Mindestpflanzgröße 3xv, STU 18-20, m.B.

Arten wie:

- Tilia cordata (Winterlinde)
- Acer platanoides i.S. (Spitzahorn)

Der festgesetzte Bodenstandraum für die Baumreihe ist als durchgängige Grasfläche anzulegen. Unterbrechungen sind nur für notwendige Zufahrten zulässig. Das durchgängige Erscheinungsbild der Baumreihe ist dabei zu erhalten.

#### **b) Parkplatzbegrünung**

Zur Parkplatzbegrünung ist pro 5 angelegter Stellplätze mindestens 1 Hochstamm (3xv, STU 16-18 cm, m.B.) zu pflanzen.

Arten wie:

- Acer campestre (Feldahorn)
- Acer platanoides i.S. (Spitzahorn)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Sorbus aria / intermedia (Mehlbeere)

Durch Planzeichnung festgesetzte neu zu pflanzende Bäume gem. Ziffer a) sind hierfür **nicht** anrechenbar.

#### **10.4.2 Geschlossene Gehölzgruppen mit Bäumen und Sträuchern**

Die Pflanzung ist heckenartig mit Sträuchern und mindestens 3 Heistern (2xv, 200-250 cm hoch) pro 25 m<sup>2</sup> festgesetzter Gehölzfläche, mit Pflanzabstand von 100 cm und Reihenabstand von 100 cm, anzulegen. Die Mindestbreite der Gehölzpflanzung beträgt im Osten und im Süden des Baugebietes jeweils 2,5 m (siehe auch Planzeichnung).  
Artenauswahl gemäß Pflanzliste A

10.4.3 Die gesamte Pflanzung ist spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Bebauung und Wegebefestigung durchzuführen.

#### **10.5 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN IM WOHNGBIET**

---

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Unterkellerungen des Gartens und der Terrassen außerhalb der überbaubaren Flächen sind nicht zulässig.

Die auf Privatgrund festgesetzten Einzelbäume sind fachgerecht zu pflanzen.  
Mindestpflanzgröße: Hochstämme 3xv. STU 16-18 cm. Arten wie: Pflanzliste A

Pro angefangener 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen. Im privaten Bereich festgesetzte Gehölze sind hierbei anrechenbar.

Die Verwendung fremdländischer Großgehölze, insbesondere von Nadelhölzern mit besonderen Wuchsformen, welche das Gesamtbild des Baugebietes beeinflussen, sind nicht zulässig.

---

## 10.6 VERSIEGELUNG

---

Die Versiegelung öffentlicher und privater Flächen ist aus ökologischen Gründen auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Öffentliche Fuß- und Radwege sowie sonstige öffentliche Aufenthaltsbereiche sind vorwiegend in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen; insbesondere Wege, die in Grünzügen liegen. Einstreudecken sind zulässig. Parkierungsflächen sind wasserdurchlässig anzulegen.

Zufahrten zu den Garagen und Abstellflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten. Die Verwendung von Schotterrasen, Rasensteinen, wassergebundenen Decken, fugenreichem Pflasterbelag oder gleichwertigem wasserdurchlässigem Material ist nachzuweisen.

---

## 10.7 FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

---

Als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die vorgesehene Bebauung und Versiegelung werden vom Ökokonto der Gemeinde Untermeitingen Ausgleichsflächen im Umfang der ermittelten Ausgleichsverpflichtung abgebucht (siehe Begründung).

Die dem Bebauungsplan Nr. 38 zugeordneten Ausgleichsflächen liegen auf der Flurnummer 1289/115 (421m<sup>2</sup>) und 1289/108 (3831m<sup>2</sup>), Gemarkung Untermeitingen und umfassen eine Fläche von 4252 m<sup>2</sup>. Bilanzierung der Ökokontoflächen siehe Begründung.

Angestrebtes Entwicklungsziel für die Ausgleichsflächen:

Abmagerung vorhandener intensiv genutzter landwirtschaftlicher Flächen und Umwandlung in naturnahe Wildkraut- und Wildgrasfluren

---

## 11 SICHTDREIECKE

---

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen und nicht-baulichen Anlagen jeder Art, wie Anpflanzungen, Ablagerungen, Stapelungen usw. ab einer Höhe von 0,80 m über Straßenoberkante freizuhalten. Die Anlage von Stellplätzen ist in den Sichtdreiecken unzulässig. Einfriedungen dürfen in den Sichtdreiecken höchstens 0,80 m hoch sein.

---

## 12 IMMISSIONSSCHUTZ

---

---

### 12.1 VERKEHRSLÄRM

---

Wohngebäude und Gebäude mit Wohnnutzung in einem Abstand von 60 m von der Lechfelder Straße (Parzelle 8) sind entsprechend den ergänzenden Bestimmungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Teil 5, Schutz gegen Außenlärm) auszuführen.

Schutzbedürftige Räume sind in diesem Bereich auf die straßenabgewandte Seite zu orientieren.

## 12.2 SCHALLSCHUTZTECHNISCHE ÜBERPRÜFUNG

---

Im jeweiligen Genehmigungsverfahren für gewerbliche Nutzungen innerhalb des Mischgebietareals sind einschlägige schalltechnische Nachweise zu führen, in denen zu belegen ist, ob und unter welchen Voraussetzungen in den angrenzenden Wohnbereichen und sonstigen schutzwürdigen Quartieren unter Würdigung der Summenwirkung benachbarter Betriebe die Einhaltung der dort jeweils gemäß TA Lärm maßgeblichen Immissionsrichtwerte sichergestellt ist.

Die entsprechenden Schallschutznachweise sind dabei im Rahmen des Bauantrages unaufgefordert vorzulegen. Ausnahmen hiervon sind nicht zulässig.

## 12.3 TA-LÄRM

---

Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für angrenzendes Wohnen – Bebauungsplan Wohngebiet Südost II und Wohngebiet Südost III sind einzuhalten.

## 12.4 ANLIEFERUNG

---

Die Anlieferung darf nicht an der Südseite des Mischgebietes erfolgen. Mögliche Anlieferungen sind einzuhausen.

## 13 SONSTIGES

---

Im Baugebiet ist nach § 12 LuftVG die Zustimmung der Luftfahrtbehörde erforderlich, wenn die Bauwerke (auch Kräne) folgende Begrenzung überschreiten:

Im Umkreis von 4 Kilometer bis 6 Kilometer Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt die Verbindungslinie, die von 45 Meter Höhe bis 100 Meter Höhe ansteigt.

## 14 BEWEHRUNGSVORSCHRIFT

---

Mit Geldbuße bis zu € 500.000,- kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt ( Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO ).

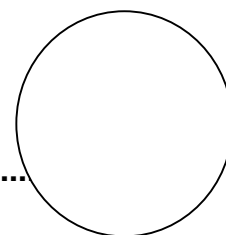
## 15 INKRAFTTRETEN

---

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

**GEMEINDE UNTERMEITINGEN, den**.....

**KLAUßNER** .....  
**Erster Bürgermeister**



---

## **D HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

---

- Archäologische Funde sind meldepflichtig!
- Bauvorhaben sind durch einen qualifizierten Entwurfsverfasser sach- und fachgerecht gemäß den Bebauungsplan-Festsetzungen bei der Gemeinde einzureichen.

### **- LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN**

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.

Die Belastungen bewegen sich bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung im Rahmen des „landläufig Ortsüblichen“ und sind unter dieser Voraussetzung mit „Wohnen im ländlichen Raum“ vereinbar.

Eine zeitweise Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr, auch vor 6.00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen - ist hinzunehmen.

Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte) auch nach 22.00 Uhr zu dulden.

### **- FLUGLÄRM**

Das Plangebiet liegt außerhalb der Lärmschutzzone Ca.

## **DIE PLANZEICHNUNG HAT NUR ZUSAMMEN MIT DEN FESTSETZUNGEN DES TEXTTEILES GÜLTIGKEIT**

---

## **E VERFAHRENSVERMERKE**

---

Sind dem zeichnerischen Teil angefügt