

GEMEINDE UNTERMEITINGEN

**BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 40
„WOHN- UND MISCHGEBIET SÜDOST IV“**

**MIT TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 38
(NEUFNACHRING)**



SATZUNG

Fassung vom 21.09.2006
Geändert am 30.11.2006
Geändert am 25.01.2007

A PRÄAMBEL

Die Gemeinde Untermeitingen erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz1 und des § 10 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung – BayBO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433) und des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO – für den Freistaat Bayern (BayRS – 2020 – 1 1) folgenden

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 40 „Wohn- und Mischgebiet Südost IV“

mit Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 38 (Neufnachring)

als **Satzung**.

1 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Für den Geltungsbereich des **Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Wohngebiet und Mischgebiet Südost IV“** der Gemeinde Untermeitingen gilt die vom Büro OPLA, Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung, Augsburg ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 26.10.2006, geändert am 30.11.2006, die zusammen mit den nachstehenden Festsetzungen, der Planzeichnung M 1/1.000, einschließlich Planzeichenerklärung und Verfahrensvermerken, Umweltbericht und der Begründung den Bebauungsplan bildet, jeweils in der zuletzt geänderten Fassung.

B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die Geschoss- und Grundflächenzahl sind als Höchstgrenze zulässig. Dasselbe gilt für die zulässige Zahl der Vollgeschosse.
- 2.2 Die zulässige Grundflächenzahl im WA A darf durch Garagen und versiegelte Stellplätze mit ihren Zufahrten nicht überschritten werden.

2.3 WOHNGEBIET

2.3.1 Die Grundflächenzahl beträgt bei den Baufeldern

A GRZ max. 0,35

2.3.2 Die Geschossflächenzahl beträgt bei den Baufeldern

A GFZ max. 0,5

2.3.3 **Baufeld A Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser
Höchstmaß: II
Entspricht zwei Vollgeschossen, wobei sich das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden muss.**

2.4 MISCHGEBIET

2.4.1 Die Grundflächenzahl für das Mischgebiet beträgt **GRZ max. 0,6**

2.4.2 Die Geschossflächenzahl für das Mischgebiet beträgt **GFZ max. 1,0**

2.4.3 Die maximale Zahl der Vollgeschosse im Mischgebiet ist **Vollgeschosse II**

2.4.4 Im Mischgebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.

2.4.5 Im Erdgeschoß sind ausschließlich nur gewerbliche und Handelsnutzungen zulässig.

3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

- 3.1 Innerhalb der überbaubaren Grundflächen des Allgemeinen Wohngebietes des Bebauungsplanes gilt die **offene Bauweise (o)** nach § 22 Abs. 2 BauNVO. Innerhalb der überbaubaren Grundflächen des Mischgebietes gilt die abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO.
- 3.2 Je Einzelhaus bzw. Doppelhaus sind in den überbaubaren Grundflächen des Allgemeinen Wohngebietes **Baufeld WA A** maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
- 3.3 Es gelten die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO.
- 3.4 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 WA A 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.
- Pultdächer dürfen eine maximale Neigung von 18° aufweisen.

MISCHGEBIET

5.1.7 Folgende Dachformen sind zulässig:

Für die überbaubare Grundfläche MI B:

- Pultdach 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 / STELLPLÄTZE

5.3.1 Bezüglich der erforderlichen Garagen und Stellplätzen ist für das WA grundsätzlich die Stellplatzsatzung der Gemeinde Untermeitingen heranzuziehen, soweit nicht durch den Bebauungsplan selbst eine abweichende Regelung getroffen wurde. Für das Mischgebiet darf von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Untermeitingen abgewichen werden. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist je nach Vorhaben mit der Gemeinde Untermeitingen abzustimmen.

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 innerhalb des Mischgebietes zur Lechfelder Straße hin 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 Leuchtwerbeanlagen
- 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 Zeltdächern

WH max. 6,00 m

GH 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. 6,00 m

Als Wandhöhe gilt dabei das Maß von der OK FFB EG 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

Geländeänderungen, 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 0,90 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

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 Pflegeerfordernis eine extensive Gestaltung wo immer möglich zu bevorzugen ist. Giftige Pflanzen dürfen nicht verwendet werden. Arten wie: Pflanzliste

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

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 2xv, STU 8-12, 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 (2xv, STU 8-12 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 m² 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

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.

Pro angefangener 250 m² Grundstücksfläche ist ein Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen.

Die auf Privatgrund festgesetzten Einzelbäume sind fachgerecht zu pflanzen. Mindestpflanzgröße: Hochstämme 2xv. STU 8-12 cm. Arten wie: Pflanzliste

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 wasser-durchlässig anzulegen.

Zufahrten zu den Garagen und Abstellflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten. Die Verwendung von Schotterrasen, Rasensteinen, wassergebundenen Decken, fugen-reichem Pflasterbelag oder gleichwertigem wasserdurchlässigem Material ist nach-zuweisen.

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 Ausgleichsverpflichtung ist durch die Abbuchung einer Teilfläche von der Fl. Nr. 646 mit 3189 m² und der Abbuchung vom Ökokonto der Gemeinde Untermeitingen auf der Flurnummer 1289/107 mit 3410 m² Gemarkung Untermeitingen zu erfüllen. 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.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind hochstämmige Bäume, wenn die Baumreihe gestaffelt angeordnet, der Baumabstand nicht kleiner als 10,00 m ist und die untere Kronenhöhe mind. 2,70m beträgt.

12 IMMISSIONSSCHUTZ

12.1 VERKEHRSLÄRM

Bei den Gebäuden entlang der Staatsstraße St 2027 (Lechfelder Straße) sind Schallschutzmaßnahmen gemäß den Bestimmungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Teil 5, Schutz gegen Außenlärm) vorzunehmen.

Die Schallschutzmaßnahmen sind so zu bemessen, dass auch die in der VDI-Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und Zusatzeinrichtungen für Innengeräuschpegel nicht überschritten werden.

Fenster von Wohnräumen bzw. die Wohnräume selber und von sonstigen schutzwürdigen Räumen sind bis zu einem Abstand von 70 m von der Staatsstraße St 2027 (Lechfelder

Straße) auf die straßenabgewandte Seite hin nach Süden zu orientieren. Wohnräume bzw. Fenster von Wohnräumen im Mischgebiet, welche nach Norden zur Lechfelder Straße hinweisen bzw. in Richtung Parkplatz, sind nicht zugelassen.

Nur in begründeten Ausnahmefällen kann von einer Orientierung der Wohnräume bzw. der Fenster abgewichen werden.

Sofern eine Orientierung zur straßen- bzw. lärmabgewandten Seite in begründeten Fällen nicht vorgenommen wird, ist eine schalltechnische Überprüfung von einem qualifiziertem Schallschutzbüro vornehmen zulassen. Das Schallschutzbüro hat zu überprüfen, ob gesunde Wohnverhältnisse vorliegen oder nicht. In der Lärmberechnung bzw. schalltechnischen Überprüfung sind neben dem Lärmbeitrag der Staatsstraße St 2027 (Lechfelder Straße) auch der Lärmbeitrag des nördlich angrenzenden Parkplatzlärms zu berücksichtigen. Konkrete durchzuführende Schallschutzmaßnahmen (z. B. Schallschutzklassen von Fenstern, technische Be- und Entlüftung von Räumen) sind vom Schallschutzbüro festzulegen.

12.2 IMMISSIONEN DURCH GEWERBLICHE NUTZUNGEN

Die Gemeinde Untermeitingen hat bei der Erweiterung des gemeindlichen Bauhofs nachzuweisen, dass die in der TA-Lärm vorgegebenen Immissionsrichtwerte für das angrenzende Wohnen eingehalten werden.

13 SONSTIGES

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Lechfeld nach § 12 Abs. 3 Ziff. 1 b Luftverkehrsgesetz (LuftVG).

Die Errichtung von Bauwerken in diesem Bereich darf von der für die Erteilung der Baugenehmigung zuständigen Behörde bei Überschreiten der in § 12 Abs. 3 Ziff. 1 b genannten Begrenzungen jedoch nur mit Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung Süd - ASt München Militärische Luftfahrtbehörde - genehmigt werden (§ 12 Abs. 3 Ziff. 1 b LuftVG).

Das Aufstellen von Kränen als Errichtung anderer Luftfahrthindernisse i.S.v. § 15 Abs. 1 Satz 1 LuftVG i.V.m. §§ 12 ff LuftVG bedarf im Bereich des § 12 Abs. 3 Ziff. 1 b LuftVG bei Überschreiten der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung Süd - ASt München - Milit. Luftfahrtbehörde - (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG).

14 BEWEHRUNGSVORSCHRIFT

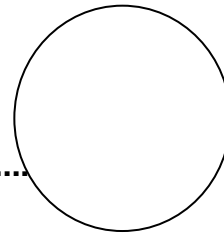
Mit Geldbuße bis zu € 500.000,- kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO).

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

D1 DENKMALPFLEGE

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen. Alle Beobachtungen und Funde (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Stadt Friedberg oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/81570, Fax 08271/815750) mitgeteilt werden. Die gefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Gemeinde Untermeitingen die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

D2 FLUGLÄRM

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Lärmschutzzone Ca. Somit sind Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes nicht notwendig.

D3 GESTALTUNGSVORGABEN ZUR LECHFELDER STRASSE

Bei Bauanträgen entlang der Lechfelder Straße ist für den Raum zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche der Lechfelder Straße und dem Bauvorhaben (Baukörper) eine qualifizierte Freiflächenplanung zu erstellen, die sich an folgenden Vorgaben zu orientieren hat:

Bodenbelag: Platten

Die Platten sollten trittsicher, rutschfest und pflegeleicht sein.

Oberfläche: geschliffen oder geschliffen und feingestrahlt, mit feiner Fase,
Oberfläche bei Natursteinen außer Granit versiegelt

Aufbau: einschichtig oder zweischichtig

Material: Beton, Beton mit Natursteinvorsatz oder Naturstein, Granit

Größe: 400 x 400 mm

Farbe: hell bis hellgrau, nicht weiss,

Stellplatzbelag:

Entweder wie der Bodenbelag oder Rasenpflastersteine,

Farbe: Hellgrau bis grau, nicht weiss

Stellplatzgliederung:

Die Stellplätze sind immer mit einem Baumstandort zur Lechfelder Str. zu versehen.
Bei Anordnung in Längs oder Querreihen ist ab 3 Stellplätzen ein Baumstandort vorzusehen.

Beleuchtung:

Wandleuchten, die direkt an der Hausfassade ohne Auskragungen zu befestigen sind.

Material und Farbe:

Keine Kunststoffmaterialien, Farbe Schwarz oder graphit,
Bei Edelstahl keine Farbe

Wandleuchten mit abgeblendeter Lichtquelle

Wandleuchten mit gerichtetem Licht

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

E VERFAHRENSVERMERKE

Sind dem zeichnerischen Teil angefügt