


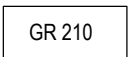
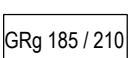
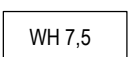
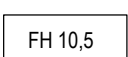
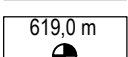


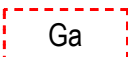
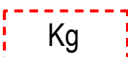
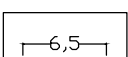
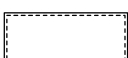
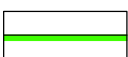




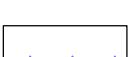
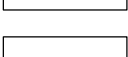



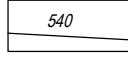
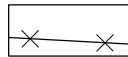
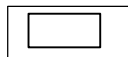
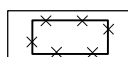
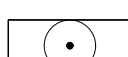




# LEGENDE

## A. Festsetzungen durch Planzeichen

1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
2.  Mischgebiet
3.  Baugrenze
- 4.1  maximal zulässige Grundfläche in m<sup>2</sup>, z.B. 210 m<sup>2</sup>
- 4.2  maximal zulässige Gesamt-Grundfläche in m<sup>2</sup>, z.B. 185 m<sup>2</sup> bzw. 210 m<sup>2</sup> inkl. TG, (vgl. C.2.5)
- 4.3  maximal zulässige Wandhöhe in m, z.B. 7,50 m
- 4.4  maximal zulässige Firsthöhe in m, z.B. 10,50 m
- 4.5  Geländehöhe zur Ermittlung der zulässigen Wand- und Firsthöhe ü.NHN, z.B. 619,0 m ü.NHN
- 5.1  Ein- bzw. Ausfahrt
- 5.2  Bereich ohne Ein- bzw. Ausfahrt
- 6.1  Fläche für Garagen
- 6.2  Fläche für Unterbauung als Kellergeschoss
7.  Maßzahl in Meter, z. B. 6,50 m
8.  Mit Geh- und Fahrtrecht zugunsten der Eigentümer Fl. Nr. 47, 49, 49/1 und 51/1 belastete Fläche
- 9.1  Straßenbegrenzungslinie
- 9.2  Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg"
- 9.3  Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Fußweg"
- 9.4  Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Parken"
- 10.1  Fassaden, an denen Beurteilungspegel von 70/60 dB(A) tags/nachts überschritten werden
- 10.2  Fassaden, an denen Beurteilungspegel von 64/54 dB(A) tags/nachts überschritten werden
- 10.3  Außenbereiche vor Fassaden, an denen Beurteilungspegel von 64 dB(A) tags überschritten werden
11.  Baum, zu erhalten

## B. Hinweise durch Planzeichen

1.  Grundstücksgrenze mit Flurnummer
2.  aufzuhebende Grundstücksgrenze
3.  Bestandsgebäude
4.  abzubrechende Bestandsgebäude
5.  erhaltenswerter Baum
5.  Darstellung Straßenbegleitgrün (zur öffentlichen Verkehrsfläche)
6. 



## **Bebauungsplan Nr. 57/21 „Ortsmitte“**

### **Präambel**

Die Gemeinde Baierbrunn erlässt aufgrund §§ 1, 1a, 2, 2a, 3, 8, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zuletzt geänderten Fassung - für die Grundstücke Fl. Nrn. 42/2T, 42/3T, 45 bis 47, 49, 49/1, 49/2 und 51/1 Gemarkung Baierbrunn - diesen Bebauungsplan als Satzung.

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Teilen:

- Planzeichnung der Satzung in der Fassung vom 15.11.2024 (Punkte A & B, 2 Seiten)
- Textteil der Satzung (vorliegend)
- Begründung vom 15.11.2024

### **A. Festsetzung durch Planzeichnung**

### **B. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

### **C. Textliche Festsetzungen**

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

- 1.1. Im Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 und 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- 1.2. Im Erdgeschoss sind ausschließlich Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nrn. 3 mit 5 BauNVO zulässig.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundflächen**

- 2.1. Die Wandhöhe gem. A.4.3 bemisst sich von der Höhe am festgesetzten Höhenbezugspunkt gem. Planzeichen A.4.5 bis zum oberen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 2.2. Die zulässige Firsthöhe gem. A.4.4 bemisst sich von der Höhe am gem. Planzeichen A.4.5 festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachfläche.
- 2.3. Von den zulässigen Grundflächen sind in Bauräumen bis zu einer GR 200 jeweils 20 m<sup>2</sup>, in Bauräumen bis zu einer GR 400 jeweils 45 m<sup>2</sup> sowie in Bauräumen mit einer GR über 400 jeweils 60 m<sup>2</sup> ausschließlich für Terrassen zulässig.
- 2.4. Terrassen dürfen auf einer Länge von maximal 50 % der Hauswandlänge die Baugrenzen um maximal 3 m, Außentreppe und Abgrabungen um maximal 2 m überschreiten. Lichtschächte dürfen die Baugrenzen um max. 1,2 m überschreiten.
- 2.5. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Anlagen gem. §19 Abs. 4 BauNVO auf den Baugrundstücken bis zur gem. A 4.2, Wert 1 festgesetzten Gesamt-Grundfläche (GRg) überschritten werden. Tiefgaragen dürfen das jeweilige Baugrundstück bis zur gem.

A 4.2, Wert 2 festgesetzten Fläche unterbauen. Die Differenz zwischen Wert 1 und Wert 2 darf oberirdisch allerdings nicht befestigt werden.

- 2.6. Abweichend von der Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO gilt für das Baugrundstück Fl. Nr. 51/1: Als Maß der Abstandsflächentiefe gilt die Wandhöhe in Verbindung mit der festgesetzten Baugrenze.

### **3. Bauliche Gestaltung**

- 3.1. Es sind ausschließlich symmetrische Satteldächer mit First über der langen Gebäudeseite mit einer Dachneigung von 20° bis 35° zulässig.
- 3.2. Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Sie sind in gleicher Dachform wie das Hauptdach oder als Schleppegarbe auszubilden. Sie haben zum First mindestens einen Abstand von 1,00 m und untereinander und zum Ortgang mindestens ihre Breite als Abstand einzuhalten. Zweigeschossige Gauben sind unzulässig. Die Summe der Dachaufbauten darf max. 1/3 der Breite der jeweiligen Außenwand betragen. Zwerchgiebel und Wiederkehren dürfen die zulässige Wandhöhe um bis zu 1,2 m überschreiten. Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 3.3. Bei der Errichtung von Gebäuden sind mind. 50 % der Richtung Süden orientierten Dachflächen sowie jeweils mind. 25 % der nach Osten oder Westen orientierten Dachflächen mit PV- oder Solarthermieanlagen auszustatten. Bei nach Ost und West geneigten Dächern ist auch die Belegung nur einer Dachfläche mit mind. 50 % zulässig.
- 3.4. Abgrabungen zur Belichtung von Kellergeschossen sind auf max. einer Gebäudeseite bis zu einer max. Breite von 2/3 der Fassadenlänge und bis max. 2,0 m Abgrabungstiefe ab OK Gelände zulässig, nicht jedoch zur festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche gemäß Planzeichen A.9.2 hin (Wolfpratshäuser Straße sowie des südlich gelegenen Teils der Kirchenstraße).
- 3.5. Südlich der Baugrenzen mit GR 300 und GR 160 sind Einfriedungen unzulässig.

### **4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

- 4.1. Oberirdische Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen und hierfür festgesetzten Flächen gemäß Planzeichen A. 6.1 zulässig.
- 4.2. Stellplätze (STP) sind abweichend von der gemeindlichen Stellplatzsatzung in folgender Zahl herzustellen.
- für Wohnungen
    - bis 80 qm Wohnfläche – 1,5 STP je Wohnung (WO)
    - ab 80 qm Wohnfläche – 2 STP je WO
    - Besucherstellplätze ab 3 WO je Haus 10 % - mind. 1 STP
    - Fahrradabstellplätze 2 STP je WO
  - für Büro- und Verwaltungsräume
    - 1 STP je 40 qm Nutzfläche (NF) – Besucher je 100 m<sup>2</sup> NF 1 STP (Mind. 1 STP) – Fahrräder je 60 m<sup>2</sup> NF 1 STP
    - Erheblicher Besucherverkehr: 1 STP je 30 qm NF – Besucher je 100 m<sup>2</sup> NF 1 STP (Mind. 3 STP) – Fahrräder je 60 m<sup>2</sup> NF 1 STP
  - für Verkaufsstätten
    - Laden, Waren- und Geschäftshäuser bis 299 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche 1 STP je 30 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche (mind. 2 STP je Laden) – Fahrräder 1 STP je 60 m<sup>2</sup> NF

- Einzelhandel ab 300 m<sup>2</sup> 1 STP je 25 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche – Fahrräder 1 STP je 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
  - für Gaststätten
    - 1 STP je 10 m<sup>2</sup> Gastraumfläche – Fahrräder 1 STP je 20 m<sup>2</sup> Gastraumfläche
  - für Gewerbliche Anlagen
    - Gewerbebetriebe 1 STP je 40 m<sup>2</sup> NF oder je 2 Beschäftigte – Fahrräder 1 STP je 5 Beschäftigte
    - Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze 1 STP je 50 m<sup>2</sup> NF oder 2 je Beschäftigte – Fahrräder 1 STP je 5 Beschäftigte
- 4.3. Offene Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten. Ab einer Zahl von 10 oder mehr erforderlicher Stellplätze sind diese als Tiefgaragenstellplätze zu errichten. Tiefgaragen sind auch außerhalb des Bauraums zulässig. Hier dürfen auch außerhalb der Baugrenzen oberirdische Anlagen als eingehauste Zufahrtsrampen sowie zur Belüftung der Tiefgarage errichtet werden.
- 4.4. Nebengebäude sind nur in einem Abstand von mind. 10 m zur Straßenbegrenzungslinie der Wolfratshauer Straße sowie des südlich gelegenen Teils der Kirchenstraße sowie 5,0 m zu übrigen Straßenbegrenzungslinien und einer maximalen Fläche von bis zu einer GR von 200 15 m<sup>2</sup> und darüber 30 m<sup>2</sup> zulässig.
- 4.5. Tiefgaragenrampen müssen mit einem begrünenden Schrägdach ausgebildet werden.

## 5. Immissionsschutz

- 5.1. Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Nr. 7 der DIN 4109, Januar 2018, Schallschutz im Hochbau zum Schutz vor Verkehrs- und Anlagenlärm vorzusehen.
- 5.2. Im MI entlang der Wolfratshauer Straße ist die Anordnung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) in mit Planzeichen A.10.1 gekennzeichneten Bereichen mit Beurteilungspegeln durch Verkehrslärm von ab 70/60 dB(A) Tag/Nacht nicht zulässig.

Abweichend davon ist die Anordnung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) auch an Gebäudeseiten mit einem Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von mehr als 70/60 dB(A) Tag/Nacht unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Durch spezielle baulich, technische Schallschutzkonstruktionen bzw. durch nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Räume (Gebäuderücksprünge, Laubengänge, Kastenfenster, verglaste Loggien, vorgehängte Fassaden etc.) ist zu gewährleisten, dass vor den lüftungstechnisch notwendigen Fenstern dieser Aufenthaltsräume ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 64/54 dB(A) Tag/Nacht im MI nicht überschritten wird. Die Schallschutzvorbauten bzw. nicht schutzbedürftigen Vorräume müssen hygienisch ausreichend belüftet sein. Bei offenbaren Vorbauten darf die Schalldämmung des Vorbaus bei der Ermittlung des Schalldämm-Maßes der inneren Begrenzungsbauteile nicht berücksichtigt werden.
- Zudem ist mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume von Wohnungen bzw. Beherbergungsstätten über ein Fenster an der dem Lärm abgewandten Fassaden- bzw. Gebäudeseite zu belüften (Grundrissorientierung). Sofern eine Belüftung der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume nicht über ein Fenster an der dem Lärm abgewandten Fassaden- bzw. Gebäudeseite möglich ist, wird zusätzlich eine fensterunabhängige (mechanische) Belüftungseinrichtung erforderlich.

5.3. Zur erforderlichen Belüftung sind bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, die Fenster aufweisen, an denen die folgenden Beurteilungspegel durch Verkehrslärm in Abhängigkeit von der Nutzungsart überschritten werden, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zu berücksichtigen und können entfallen, sofern der betroffene Aufenthaltsraum durch ein weiteres Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite, an dem ein jeweiliger Beurteilungspegel durch Verkehrslärm nicht überschritten wird, belüftet werden kann:

- Schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer etc.) im Sinne der DIN 4109, Januar 2018, im MI bei Beurteilungspegeln durch Verkehrslärm von mehr als 64/54 dB(A) Tag/Nacht gemäß Planzeichen A.10.2.
- Schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Gewerbenutzungen (Büro-, Verwaltungsräume etc.) im Sinne der DIN 4109, Januar 2018, im MI bei Beurteilungspegeln durch Verkehrslärm von mehr als 64 dB(A) tags gemäß Planzeichen A.10.3.

Ausnahmen können im Einzelfall zulässig sein, wenn die betroffenen Räume über ein Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite belüftet werden können.

5.4. Die Anordnung von Außenwohn- und schutzbedürftigen Freibereichen (Balkone, Loggien, Terrassen, Dachterrassen, o. Ä.) ist nur zulässig, wenn gewährleistet wird, dass auf den Außenwohnbereichen ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von maximal 64 dB(A) gemäß Planzeichen A.10.3 im MI am Tag (Aufpunkthöhe 2 m über Oberkante Boden in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereiches) eingehalten wird oder durch Schallschutzkonstruktionen (z.B. Wände, Wälle, Verglasungen, Gebäudeeigenabschirmungen usw.) nicht überschritten wird.

## 6. Grünordnung

- 6.1. Auf den Baugrundstücken ist jeweils mind. 1, sowie je 500 m<sup>2</sup> vollendete Grundstücksgröße mind. 1 weiterer standortgerechte Laubbaum I. oder II. Wuchsordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zusätzlich sind je Baugrundstück mind. 3 Laubsträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bis zu 50% der zu pflanzenden Bäume dürfen durch je zwei Laubbäume 3. Wuchsordnung oder Obstbäume in Hochstammqualität ersetzt werden. Bereits vorhandene, vitale Gehölze, die diesen Vorgaben entsprechen, sind anrechenbar.
- 6.2. Die Mindestpflanzqualität für die zur Pflanzung festgesetzten Bäume 1. oder 2. Wuchsordnung beträgt Hochstamm >18 cm Stammumfang (StU), für Bäume 3. Wuchsordnung > 16 cm StU. und für Obstbäume Hoch- oder Halbstamm >14 cm StU. für Sträucher: 2 x verpflanzt, > 7 Triebe, > 100 cm. Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.
- 6.3. Die durchwurzelbare Aufbaustärke über den Tiefgaragen muss für die Begrünung mindestens 60 cm betragen, für Baumpflanzungen mind. 80 cm.
- 6.4. Der Wurzelbereich von Baumpflanzungen ist von Sparten freizuhalten. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Pflanz- oder Erhaltungsgebot gemäß C.6.1 und Planzeichen A.11 festgesetzten Gehölze dürfen nicht beseitigt oder beschädigt werden. Sie sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in einer gleichwertigen Art derselben Wuchsordnung nachzupflanzen (Mindestpflanzqualität gemäß C.6.2).

## **D. Hinweise**

### **1. Allgemeines**

- 1.1. Es gelten die Einfriedungssatzung, die Spielplatzsatzung und die Stellplatzsatzung der Gemeinde Baierbrunn in ihrer jeweils aktuellen Fassung.
- 1.2. Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem insbesondere ersichtlich sind:
  - Höhenlage der Gebäude,
  - befestigte und zu begrünende Fläche,
  - Stellplatz- und Zufahrtsflächen,
  - Flächen für die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser,
  - Gehölzpflanzungen,
  - Lage und Gestaltung von Einfriedungen und Nebenanlagen.

### **2. Boden- und Denkmalschutz**

- 2.1. Auf einen sparsamen Umgang mit Boden, u.a. während der Bauzeit, gemäß § 202 BauGB wird hingewiesen.
- 2.2. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist aufgrund der Denkmalvermutung des Landesamts für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

### **3. Umwelt-, Natur- und Artenschutz**

- 3.1. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist eine Fällung von Gehölzen gem. BNatschG nur außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. im Winterhalbjahr von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.
- 3.2. Beim Abriss von Bestandsgebäuden sind die gesetzlichen Bestimmungen des Artenschutzes, u.a. § 44 BNatSchG zu beachten (z.B. Schutz von Fledermäusen und Brutvögeln). Vor Sanierung, Ausbau oder Abriss der Bestandsgebäude sind daher aussagekräftige Untersuchungen auf gebäudebrütende Vögel (insbesondere Schwalben, Sperlinge und Mauersegler) sowie auf gebäudebewohnende Fledermäuse durch fachkundige Personen durchzuführen. Die Ergebnisse und etwaige Schutz- und Umsiedlungsmaßnahmen sind von diesen Personen zu dokumentieren und Maßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- 3.3. Zusammenhängende Glasflächen ab einer Größe von 6 m<sup>2</sup> sollen durch den Einsatz von strukturiertem oder mattiertem Glas oder gemusterter Beschichtung gegen Vogelschlag gesichert werden.
- 3.4. Zum Schutz von Lebensstätten und Insekten durch Vermeidung von Streulicht werden im Außenbereich nur Lampen mit einer Farbtemperatur von max. 2.700 K empfohlen. Es sollen im Außenbereich nur voll abgeschirmte, insektendichte, abgeköfferte Leuchten verwendet werden, die nur in einem Winkel von mindestens 20° unterhalb der Horizontalen strahlen. Bodenstrahler und Kugellampen sind ungeeignet.
- 3.5. Auf die Zielsetzungen zum Klimaschutz und der Energieeffizienz im Plangebiet wird hingewiesen. Alle Maßnahmen, die dazu beitragen, eine energieeffiziente Bauweise zu fördern, erneuerbare Energien zu nutzen und eine Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen zu erreichen, werden begrüßt.

### 3.6. Vorschlagsliste für Gehölzpflanzungen:

#### Bäume I. Wuchsordnung:

Acer platanoides - Spitz-Ahorn	Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn	Betula pendula - Hänge-Birke
Fagus sylvatica - Rot-Buche	Quercus petraea - Trauben-Eiche	Quercus robur - Stiel-Eiche
Tilia cordata - Winter-Linde	Ulmus glabra - Berg-Ulme	Ulmus laevis - Flatter-Ulme

#### Bäume II. Wuchsordnung:

Acer campestre - Berg-Ahorn	Carpinus betulus - Hainbuche	Populus tremula - Zitter-Pappel
Prunus avium - Vogel-Kirsche	Sorbus aucuparia - Eberesche	Sorbus torminalis – Elsbeere

#### Bäume III. Wuchsordnung:

Crataegus monogyna - Weißdorn	Malus sylvestris - Holz-Apfel
Prunus padus - Trauben-Kirsche	Salix caprea- Sal-Weide
Sorbus aria - Mehlbeere	

#### Sträucher:

Amelanchier ovalis - Felsenbirne	Cornus mas – Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel	Corylus avellana – Hasel
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen	Ligustrum vulgare – Liguster
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche	Prunus spinosa - Schlehe
Ribes alpina - Alpen-Johannisbeere	Rosa canina - Hunds-Rose (u. a.
Wildrosen)Staphylea pinnata - Pimpernuss	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum opulus - Wasser-Schneeball	

## 4. Wasserwirtschaft

- 4.1. Die Versickerungsfähigkeit der Grundfläche ist vor allem auf privatem Grund so weit wie möglich durch geeignete Maßnahmen aufrecht zu erhalten. Niederschlagswasser ist so weit wie möglich auf dem Grundstück zu versickern bzw. zu sammeln und als Brauchwasser wieder zu verwenden. Es wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) verwiesen. Sofern ein Nachweis vorgelegt wird, dass die Versickerung auf dem Baugrundstück nicht möglich ist, ist eine Einleitung in den vorhandenen Regenwasserkanal zu beantragen.
- 4.2. Sofern in außen aufgestellten nicht überdachten technischen Aufbauten (z.B. Lüftungsanlagen) mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (z.B. Kältemittel) ist das anfallende Niederschlagswasser gesondert zu beseitigen. Die Flächen sind entsprechend klein zu halten und abzugrenzen.
- 4.3. In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind –sofern Metaldächer zum Einsatz kommen sollen- keine Kupfer- und Zinkbleche zulässig, sondern nur beschichtete Bleche oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Uginox, Edelstahl).
- 4.4. Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern.
- 4.5. Tiefgaragen sind grundsätzlich wasserdicht auszuführen. Schleppwasser ist in Verdunstungsrinnen zu fassen. Auf das LfU-Merkblatt 4.3/15 wird verwiesen.
- 4.6. Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.



## 5. Immissionsschutz

- 5.1. Das Immissionsschutztechnische Gutachten von Möhler + Partner Ingenieure GmbH, Bericht 700-02034 vom 30.04.2024 ist Grundlage des Bebauungsplans und zu beachten.
- 5.2. Die schalltechnische Untersuchung hat gezeigt, dass über die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen hinaus organisatorische Maßnahmen ergriffen werden können, um die Belange des Schallschutzes zu würdigen. Nachfolgend sind diese zusammengefasst:
- Im Fall von Anlieferungen durch Lkws sind die erforderlichen Mindestabstände des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm einzuhalten. Diese betragen tagsüber (6-22 Uhr) in einem Allgemeinen Wohngebiet ca. 13 m und in einem Dorf-/Mischgebiet ca.8 m.
  - Nächtliche Anlieferungen (22-6 Uhr) sind aus Gründen des Schallschutzes auszuschließen.  
Die nächtliche Nutzung (22-6 Uhr) von gewerblichen Parkplätzen ist aus Gründen des Schallschutzes auszuschließen, sofern der erforderliche Mindestabstand von 38 m zum nächstgelegenen Allgemeinen Wohngebiet sowie 22 m zum nächstliegenden Dorf-/Mischgebiet nicht eingehalten werden kann.

## V. Verfahrensvermerke

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57/21 wurde vom Gemeinderat am 18.01.2022 gefasst und am 24.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs.1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am ..... gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom .... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 3 Abs.2 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom .... erfolgte mit Schreiben vom ..... (§ 4 Abs.2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes in der Fassung vom ....., zuletzt geändert am ....., wurde vom Gemeinderat am ..... gefasst (§10 Abs.1 BauGB).  
ausgefertigt:

Baierbrunn, den .....  
Erster Bürgermeister, Patrick O. Ott

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am ..... ; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom ....., zuletzt geändert am ..... in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Baierbrunn, den .....  
Erster Bürgermeister, Patrick O. Ott