

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „HAINSACKER-MITTE“

für ein Gebiet südlich der Lorenzer Straße, östlich der Einhauser Straße

Vom

Der Markt Lappersdorf erlässt gemäß Beschluss des xxx vom auf Grund von

- §§ 9, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB), neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. August.2020 (BGBl. I S. 1728)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- § 44 Abs. 5 Satz 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- Art. 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. November 2020 (GVBl. S. 598) geändert worden ist und
- Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2, Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663) geändert worden ist, folgende

Bebauungsplan-Satzung „Hainsacker - Mitte“, 1. Änderung

§ 1

Für das im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs bestimmte Gebiet wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Planteil sowie die Beipläne 1, 2 und 3 sind Bestandteil der Satzung.

§ 2

In Ergänzung der im Planteil und in den Beiplänen 1, 2 und 3getroffenen Festsetzungen wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1. Im Mischgebiet (MI) sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

1.2. Im Mischgebiet (MI) sind folgende, sonst allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, unzulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

1.3. Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften sind nur im Erdgeschoss zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1. Im Plangebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von baulichen Anlagen, durch die die Baugrundstücke lediglich unterbaut werden, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

2.2. Für das Baufenster e wird eine maximale Traufhöhe von 7,50 m festgesetzt. Als Traufhöhe gilt das senkrechte Maß zwischen Bezugspunkt und Schnittlinie der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Bezugspunkt für die Ermittlung der Traufhöhe ist die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses.

3. Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Plangebiet gilt eine abweichende Bauweise: Gebäude sind auch mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

Entlang der westlichen Baugrenze des Baufensters f dürfen Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Balkone und Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei ist die Summe der Balkonlängen auf die Hälfte der Außenwandlänge des jeweiligen Gebäudes zu beschränken. Die maximale Tiefe der Balkone beträgt 2,50 m. Diese Balkone sind ohne seitliche Grenzabstände zulässig. Südlich des Baufensters a sind darüber hinaus auch 2 m tiefe Lärmschutzwände in Verlängerung der Westfassade zulässig.

5. Abstandsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen wird für die Errichtung von Gebäuden bezüglich der Abstandsflächen die Anwendung des Art. 6 BayBO angeordnet.

6. Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

6.1. Im Plangebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur die Errichtung folgender weiterer Nebenanlagen zulässig:

- Nebenanlagen für Spiel, Freizeit und Erholung,
- Nebenanlagen für das Abstellen von Fahrrädern,
- Nebenanlagen im Zusammenhang mit der Herstellung von privaten Kinderspielplätzen,
- Zuwegungen, Treppen und Rampen für die Gebäudeerschließung,
- Anlagen für Tiefgaragenlüftung und Terrassenflächen,
- Nebenanlagen zur Ableitung und Speicherung von Niederschlagswasser (Oberflächenwasser, z. B. von Dächern) zulässig
- Nebenanlagen für Abfallbehälter

6.2. Im Plangebiet sind je 25 m² Wohnfläche mindestens 1,5 m² Spielplatzfläche herzustellen.

6.3. Im Plangebiet ist ein Treffpunkt im Freien mit Aufenthaltsqualität herzustellen. Die Lage des Treffpunktes kann von der hinweislichen Darstellung in der Planzeichnung abweichen.

7. Verkehrsflächen, Stellplätze (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 22 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Parkplatz sind Überdachungen und Nebenanlagen für das Abstellen von Fahrrädern zulässig.

8. Versorgungsleitungen (§9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Leitungen zur Versorgung des Plangebiets sind unterirdisch zu verlegen.

9. Schutz vor Gewerbelärm- und Verkehrslärmimmissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1. Realisierungsreihenfolge zum Schutz vor Verkehrslärm

Die Aufnahme einer Wohnnutzung in den Baufenstern b, c, d und e darf erst nach Errichtung eines mindestens II-geschossigen Gebäudes in Baufenster a mit einer Mindestlänge von 32 m oder einer adäquaten Abschirmmaßnahme in gleicher Wirkung (Durchgangsdämmung $R'_w \geq 25$ dB) erfolgen.

Alternativ ist die Anordnung von zur Belüftung notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nach DIN 4109 an Gebäudeseiten mit Beurteilungspegeln oberhalb der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung für Mischgebiete von 64/54 dB(A) Tag/Nacht nur zulässig, sofern der Aufenthaltsraum über ein weiteres Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite belüftet werden kann.

9.2. Realisierungsreihenfolge zum Schutz vor Gewerbelärm

Die Aufnahme einer Wohnnutzung in den Baufenstern a, b, c und d darf erst nach Errichtung des Gebäudes in Baufenster e mit einer Traufhöhe von mindestens 7,0 m und einer Mindestlänge von 34 m oder einer adäquaten Abschirmmaßnahme mit gleicher Wirkung (Durchgangsdämmung $R'_w \geq 25$ dB) erfolgen.

Ausnahmen sind möglich, wenn vorgesetzte Schallschutzkonstruktionen, Wintergärten, verglaste Vorbauten oder gleichartige Konstruktionen mit einer Mindestdiefe von $> 0,5$ m vor den zu schützenden Fenstern vorgesehen werden, mit denen sichergestellt ist, dass 0,5 m vor dem zu öffnenden Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraums die Immissionsrichtwerte der TA Lärm:1998 für ein Mischgebiet von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten werden.

9.3. Lärmschutzwand LSW 1

Im Süden der Fläche für Carports und Garagen ist als Lärmschutzmaßnahme ein 3,0 m hoher Carport (Durchgangsdämmung $R'_w \geq 25$ dB) zu errichten, dessen Dachtiefe mindestens 5,0 m beträgt. Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe ist das vorhandene natürliche Gelände.

Die Aufnahme einer Wohnnutzung im Baufenster d darf erst nach Errichtung der Lärmschutzwand LSW 1 erfolgen. Eine Ausnahme hiervon ist möglich, sofern entlang der westlichen Fassade des Baufensters d keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume angeordnet oder Lärmschutzmaßnahmen gemäß Festsetzung Nr. 9.5 vorgesehen werden.

9.1. Lärmschutzwand LSW 2

Die Ausarbeitung der Festsetzung erfolgt im weiteren Verfahren.

9.2. Schutz vor Gewerbelärm:

Die Anordnung von zu öffnenden Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume im Sinn der DIN 4109 ist an den mit Planzeichen LSM 1 (Lärmschutzmaßnahme 1) im Beiplan 1 gekennzeichneten Fassaden / Baugrenzen nicht zulässig.

Ausnahmen sind möglich, wenn vorgesezte Schallschutzkonstruktionen, Wintergärten, verglaste Vorbauten oder gleichartige Konstruktionen mit einer Mindestdiefe von > 0,5 m vor den zu schützenden Fenstern vorgesehen werden, mit denen sichergestellt ist, dass 0,5 m vor dem zu öffnenden Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraums die Immissionsrichtwerte der TA Lärm:1998 für ein Mischgebiet von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten werden.

9.3. Schutz vor Verkehrslärm LSM 2 (Belüftung von Schlafräumen)

An dem mit dem Planzeichnen LSM 2 im Beiplan 2 gekennzeichneten Fassaden / Baugrenzen dürfen keine Fenster von Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden (Schlaf- und Kinderzimmer) angeordnet werden. Tagsüber können die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume mittels Stoßlüftung ausreichend belüftet werden.

Ausnahmen sind möglich, wenn für die Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, durch zusätzliche Maßnahmen eine ausreichende permanente Belüftung bei gleichzeitiger Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung gegen Außenlärm sichergestellt wird. Dafür kommen z. B. geeignete Glasvorbauten, Loggien mit Außenverglasung sowie Schallschutzfenster mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen in Frage, sofern die vorgenannten baulichen Maßnahmen nicht umgesetzt werden können. Der Innenraumpegel der Anlagen darf 25 dB(A) nicht überschreiten. Ausnahmen sind auch möglich, wenn ein Schlafräum über ein weiteres Fenster an einer mit nicht mit LSM 2 gekennzeichneten Fassade ausreichend belüftet werden kann.

Nebenzimmer wie Dielen, Bäder, WC's, Abstellräume, Treppenhäuser oder glw. dürfen ohne zusätzliche bauliche Maßnahmen angeordnet werden.

9.4. Bau-Schalldämm-Maß

Schutzbedürftige Räume im Sinne der zum Zeitpunkt des Bauantrags baurechtlich eingeführten DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind abhängig vom angegebenen Lärmpegelbereich durch ein entsprechendes Bauschalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile gegen Außenlärm zu schützen.

Die Lärmpegelbereiche sind in Beiplan 3 dargestellt.

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel DIN 4109 dB(A) ¹⁾	Bettenräume in Krankenhäuser und Sanatorien	Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräume von Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume und Arbeitsräume ³⁾
		erf. $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils / dB		
I	bis 55	35	30	-
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40
VI	76 bis 80	2)	50	45
VII	> 80	1)	2)	50

1) Korrektur gegenüber dem berechneten Schallpegel notwendig.

2) Die Anforderungen sind auf Grund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

3) An Räume, in denen der Außenlärmpegel auf Grund der ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

9.5. Außenwohnbereiche:

Vor den Nordfassaden der straßennahen Gebäude an der Lorenzer Straße sind keine zum Aufenthalt bestimmte Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Balkone, und Gärten) von Wohnungen zulässig.

9.6. Tiefgaragenzufahrten:

Die Tiefgaragenrampen sind in die Gebäude zu integrieren. Es ist eine absorbierende Verkleidung der Dach- und Wandfläche im Rampenbereich mit einem bew. Absorptionsgrad $\alpha_w \geq 0,5$ vorzusehen. Regenrinnen sind mit einer lärmarmen Abdeckung (z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten) zu versehen.

10. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

10.1. Tiefgaragendecken sind, soweit sie nicht überbaut werden, als Grünfläche anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Die Vegetationsschicht muss mindestens 40 cm betragen. Innerhalb der Grünflächen sind Wege, z.B. zur Erschließung der Gebäude, Kinderspielflächen, zulässige Nebengebäude bzw. -anlagen und Platzbereiche zulässig.

10.2. Private, nicht überfahrbare Wege sind mit versickerungsfähigen Belägen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) herzustellen, soweit Belange und Erfordernisse des technischen Umweltschutzes nicht entgegenstehen. Das Material für die Tragschicht ist so zu wählen, dass eine Versickerung der Oberflächenwässer möglich ist.

Dies gilt nicht für die zur Erschließung der Gebäude notwendigen Wege. Bei diesen ist das anfallende Oberflächenwasser seitlich zu versickern.

10.3. Dächer von Garagen und Nebenanlagen, die mit einem Flachdach ausgeführt werden, sind unter Berücksichtigung von Flächen, die aus technischen oder funktionalen Gründen nicht begrünt werden, mit einer extensiven Dachbegrünung (Kraut- und/oder Grasvegetation) auszuführen. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 20 cm stark sein. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist nicht zulässig.

Dies gilt nicht für bauliche Anlagen, deren Grundfläche kleiner als 20 m² ist.

Die extensive Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten.

10.4. Die im Planteil zur Pflanzung festgesetzten Bäume entlang der Lorenzer Straße sind zu pflanzen, soweit geplante Hauseingänge bzw. Zu- und Durchfahrten dem nicht entgegenstehen. Sind im Einzelfall aus o.g. Gründen die Baumpflanzungen nicht durchführbar, sollen diese möglichst in unmittelbarer Nähe erfolgen. Die Anzahl der festgesetzten Bäume darf nicht unterschritten werden. Erhaltenswerte Bäume können angerechnet werden.

Für die Pflanzungen im Straßenraum sind standortgerechte, klimaangepasste Laubbäume als Alleebäume mit einem Stammumfang von mindestens 25-30 cm, gemessen in 1 m über dem Erdboden, 4-5x verpflanzt zu verwenden.

Bei der Pflanzung von Bäumen innerhalb von befestigten Flächen sind mindestens 12 m² große, spartenfreie und offen durchwurzelbare Baumscheiben vorzusehen.

Bei Abgängigkeit eines Baumes ist dieser durch einen standortgerechten, klimaangepassten Baum zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist an gleicher Stelle vorzunehmen.

10.5. Private Freiflächen

Innerhalb der privaten Freiflächen ist mindestens die im Planteil festgesetzte Anzahl an standortgerechten, klimaangepassten Laubbäumen und Großsträuchern zu pflanzen und zu unterhalten.

Sind im Einzelfall die Baum- und Strauchpflanzungen am festgesetzten Ort nicht durchführbar, sollen diese möglichst in unmittelbarer Nähe erfolgen.

Für die Pflanzung von Laubbäumen sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, gemessen in 1 m über dem Erdboden, 3-4x verpflanzt, zu verwenden. Für die Pflanzung von Großsträuchern ist folgende Pflanzqualität zu verwenden: Solitäre mit einer Höhe von mindestens 200 bis 250 cm, 3-4x verpflanzt.

Bei Abgängigkeit eines Baumes ist dieser durch einen standortgerechten Baum zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist am selben Ort vorzunehmen. Ist die Pflanzung auf gewachsenem Boden nicht möglich, sind die Bäume auf der Tiefgarage zu pflanzen.

Bei Pflanzungen von Bäumen (Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm) muss die Vegetationsschicht punktuell so erhöht werden, dass ein Wurzelraumvolumen von mindestens 16 m³ pro Baum zur Verfügung stehen.

- 10.6. Die im Planteil als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängigkeit eines Baumes ist dieser durch einen Baum zu ersetzen. Für die Ersatzpflanzungen sind standortgerechte, klimaangepasste Laubbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, gemessen in 1 m über dem Erdboden, 3-4x verpflanzt zu verwenden.

Sind im Einzelfall die Baumpflanzungen der Laubbäume am festgesetzten Ort nicht durchführbar, sollen diese möglichst in unmittelbarer Nähe erfolgen.

- 13.8. Fassadenabschnitte ohne Fensteröffnungen ab 10 m Breite sowie Lärmschutzwände sind mit Kletter- bzw. Rankpflanzen wie

Akebia quinata	Klettergurke
Celastrus orbiculatus	Baumwürger
Vitis coignetiae	Rostrote Rebe
Parthenocissus spec.	Wilder Wein in Arten
oder Polygonum aubertii	Knöterich

zu begrünen.

Durchgehende bodengebundene Pflanzstreifen mit einer Mindestbreite von 50 cm sind anzustreben. Der durchwurzelbare Bodenraum je Pflanze muss mindestens 1,0 m³ betragen. Alle 2 m ist ein Kletter- bzw. Rankgehölz zu pflanzen.

11. Umgang mit Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.d.F. vom 04.12.2018 soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt in eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser eingeleitet werden.

Unbelastetes Niederschlagswasser von versiegelten Flächen und Dachflächen ist vor Ort entweder auf den privaten Grundstücken entsprechend den allgemeinen Regeln der Technik dezentral zu versickern oder auf Retentionsflächen schadlos zu versickern. Soweit dies nicht möglich ist, sind andere Maßnahmen zu ergreifen. Dies gilt nicht für bereits bestehende Gebäude.

12. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen / Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

12.1. Festsetzung zu Dächern

- Es sind Satteldächer mit einer max. Dachneigung von 18 - 24° zulässig. Im westlichen Geltungsbereich ist im Bereich der bestehenden Bebauung eine Dachneigung von 24 – 38° zulässig. Bei Nebenanlagen sind zudem Flachdächer zulässig.
- Dachdeckung
Die Dachdeckung ist mit roten oder rotbraunen Ziegeln oder Dachsteinen auszuführen.

Eingangs- und Terrassenüberdachung sind nur als Stahl-Glas-Konstruktionen zulässig. Ausnahmen können für die Außengastronomie zugelassen werden.

- c. Dachüberstände
Dachüberstände sind an der Traufe bis max. 0,40 m, am Ortgang bis 0,20 m zulässig. Im Bereich von Eingängen oder Terrassen sind Dachüberstände bis max. 1,50 m zulässig.
- d. Dachaufbauten und sonstige Dachelemente
Dachgauben sind als Schleppgauben zulässig. Die maximale Frontfläche einer Schleppgaube darf 2,0 m² nicht überschreiten.
Zwerchgiebel sind nicht zulässig.
Loggien sind bis zu einer Fläche von max. 10 m² zulässig, sofern sie nicht aus dem Dach hervortreten, bspw. mit Brüstung oder Überdachung.
Dachflächenfenster sind bis zu einer Fensterfläche von max. 2,0 m² zulässig.
Die Summe der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten Dachfenster bzw. Dachgauben darf ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten.
Lichtbänder und Dachlaternen sind im Firstbereich zulässig.
- e. Technische Aufbauten auf Dächern, wie zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen, Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Traufkanten zurückversetzt werden.
Sie dürfen die Wandhöhe um maximal 1,50 m überschreiten. Die Grundfläche darf maximal 20% der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses betragen. Die Flächenbeschränkung gilt nicht für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung.
Technische Dachaufbauten, die höher als 1 m bezogen auf die Oberkante des Daches sind, sind einzuhausen und zu begrünen, sofern es ihre Funktionalität nicht beeinflusst.
Antennen und Satellitenempfangsanlagen sind an allen Fassaden, Dächern bzw. vor die Fassade tretenden Gebäudeteilen nicht zulässig.
- f. Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Abweichend davon sind für den östlichen Bereich des Baufensters a, der nach Norden abgerückt ist, ein Kniestock mit einer Höhe bis maximal 1,50 m zulässig.

12.2. Höhenlage der Gebäude

- a. Bei Errichtung der Haupt- und Nebengebäude darf die natürliche Geländeoberfläche nicht wesentlich verändert werden, ausgenommen hiervon sind private Freibereiche in Form von Terrassen.
- b. Für die Baufenster a bis e ist eine FOK EG zwischen 390,00 bis 390,40 m ü. NHN zulässig.

12.3. Fassadengestaltung

- a. Material für Außenwände
Zulässig sind Putzfassaden. Im Kniestockbereich sind Werkstoffplatten zulässig.
- b. Sichtbare Sockelausbildungen sind nicht zulässig.
- c. Die farbliche Absetzung des Erdgeschosses ist zulässig.
- d. Rankhilfen und Spaliere sind zulässig.

12.4. Werbeanlagen

- a. Anlagen der Außenwerbung sind nur an Stätten der eigenen Leistung zulässig.

- b. Schilder und Werbeanlagen müssen sich in ihrer Anordnung, Umfang, Größe, Form und Farbgebung sowie Materialwahl in die Architektur und das Straßen- und Ortsbild einfügen. Sie dürfen die Fassaden der Gebäude nicht dominieren und müssen sich diesen unterordnen.
- c. Werbeanlagen sind oberhalb des Brüstungsbereichs des 1. Obergeschosses nicht zulässig.
- d. Leuchtwerbung in greller blendender Form, als Blink- oder Laufschrift-/zeichen, Leuchtbänder entlang der Dachkante und das helle Anstrahlen von Gebäudewänden ist ebenso unzulässig, wie in den Luftraum abstrahlende Licht- und Laserstrahlen (u.a. Skybeamer).
- e. Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 1,50 m² und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.
- f. Im Plangebiet ist eine Fahnenstange pro 2.000 m² zulässig, jedoch insgesamt maximal 3 Fahnenstrangen.

12.5. Gestaltung von Stellplätzen und Hofbereichen

- a. Asphaltdecken innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind nur dort zulässig, wo sie aus betriebstechnischen oder immissionstechnischen Gründen unbedingt notwendig sind, um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten.
- b. Um die abzuleitenden Regenwassermengen möglichst zu reduzieren, sind die Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen (Rasenspflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) auszuführen. Asphaltdecken sind nicht zulässig.

12.6. Sonstige bauliche Anlagen

- a. Abfallbehälter sind möglichst in Wandeinbauten oder in Nebengebäuden unterzubringen. Ist dies nicht möglich, so sind auf durch Hecken oder bauliche Maßnahmen vor Einsicht geschützten Flächen auf dem Grundstück vorzusehen.
- b. Das Aufstellen eines Kirchweihbaumes zur Brauchtumpflege ist im Bereich zwischen dem Baufenster e und f zulässig.

12.7. Einfriedungen

- a. Einfriedungen sind nicht zulässig. Ausnahme hiervon bilden sockellose Einfriedungen zu den umliegenden privaten Grundstücken entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches.
- b. Die Umgrenzung von privaten Freiflächen ist nur durch Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.
- c. Hecken aus Thuja sind unzulässig.

§ 3

Hinweise

1. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle München) oder die Untere Denkmalschutzbehörde.
2. Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbote (derzeit verankert in § 44 Bundesnaturschutzgesetz) ist bei der Umsetzung des Bebauungsplanes und auch bei späteren Um- und Anbaumaßnahmen sowie Gebäudeabrissen zu beachten.
3. Antennenanlagen sind, wenn empfangstechnisch möglich, auf dem Dach unterzubringen. Gemeinschaftsantennen sind wünschenswert.
4. Immissionsschutz:

Stand: 03.05.2021

- Die genannten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung können zu den üblichen Öffnungszeiten beim Markt Lappersdorf eingesehen werden. Die DIN-Norm 4109 kann auch über die Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.
- Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen Nr. 9.4 „Bau-Schalldämm-Maß“ abgewichen werden, wenn schallabschirmende Gebäude oder Gebäudeteile errichtet und durch Begutachtung im Rahmen des Bauantrags damit verminderte erforderliche Bauschalldämm-Maße nachgewiesen werden.
- Zu Festsetzung Nr. 9.2 „Schutz vor Gewerbelärm“: Zu Reinigungszwecken dürfen die Fenster geöffnet werden.

§ 4

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.

Markt Lappersdorf

Christian Hauner
Erster Bürgermeister