Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches alle früher festgesetzten Bebauungspläne

A. Festsetzungen

1.0 Abgrenzung/Geltungsbereich

1.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

1.2 Abgrenzung der Bereiche mit unterschiedlicher Nutzung

2.0 Art der baulichen Nutzung

2.1 WA Allgemeines Wohngebiet nach BauNVO §4 unterteilt in WA1 bis WA12
Ausnahmen nach BauNVO §4 Abs.3 sind nicht zulässig

2.2 MK Kerngebiet nach §7 BauNVO nicht zulässig sind Vergnügungsstätten
(nach BauNVO § 7 Abs. 2 Nr.2).
Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen
(nach BauNVO § 7 Abs. 3 Nr.2) sind nicht zulässig (nach BauNVO § 7 Abs.2 Nr.7).
Ausnahmsweise ist im MK 11 Wohnen in den Obergeschossen 1 mit 5 zulässig,
gemäß BauNVO § 7 Abs.3 Nr.2.
Einzelhandelsflächen sind bis max.1200m² GF und einer max. Verkaufsfläche
von 800m² zulässig

2.3 SO Sondergebiet nach BauNVO §11.
SO1 Die festgesetzte Art der Nutzung ist Büro und Verwaltung
SO5+SO7

SO2 In diesem Gebiet ist neben Büro und Verwaltung eine Fläche
von 300 m² für Gastronomie zulässig.

SO3 Die festgesetzte Art der Nutzung ist Büro und Verwaltung.
Im EG und OG sind Einzelhandelsflächen (1.200 m²) und
Gastronomie(300m²) im Bereich des Durchgangs zulässig.
Das Sortiment der Einzelhandelsflächen ist begrenzt auf Waren des
täglichen Bedarfs, Bekleidungsgeschäfte und Reisebüros sind bis
max. 1200m² GF und einer max. Verkaufsfläche von 800m² zulässig.

SO6 Die festgesetzte Art der Nutzung ist Büro und Beherbergung.

3.0 Mass der baulichen Nutzung

3.1 GR 240 Höchstzulässige Grundfläche in m²

3.2 GRF 240 **zulässige Überschreitung der Grundfläche durch Tiefgarage** gemäß BauNVO §19 Abs.4.
Ebenfalls hier angesetzt sind die Flächen für die Tiefgaragenzufahrt und die Anlieferung.

3.3 GRF 240 zulässige Grundfläche für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen
BauNVO §19(4) 1,2

3.4 GF 320 Höchstzulässige Geschossfläche in m²
Durchfahren, Durchgänge, Arkaden und mehrgeschossige Eingangshallen
werden nicht auf die Geschossfläche angerechnet.

3.5 WH12,50 Die Wandhöhe ist auf der Oberkante der nächstgelegenen bzw. angrenzenden Verkehrsfläche
in der Mitte zu bezieheN. WH gibt die max. Wandhöhe an.

3.6 IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. 4 Geschosse)

3.7 (IV) zwingend festgesetzte Geschosse

3.8 Bereichsangabe für Festsetzung

3.9 Durchfahrt, Durchgänge und Arkaden werden nicht auf die Geschossfläche angerechnet

3.10 D: I
A: I
festgesetzte Durchfahrtshöhe definiert über die angrenzenden Vollgeschosse
festgesetzte Arkaden definiert über die angrenzenden Vollgeschosse
(I = eingeschossig, I+II= zweigeschossig)

4.0 Bauweise/Baurlaume

4.1 A nur Hausgruppen zulässig

4.2 u nur Doppelhäuser zulässig, je Doppelhaushälfte wird 1WE festgesetzt

4.3 u/ nur Einzelhäuser zulässig

4.4 u/GH+ nur Gartenhofhäuser zulässig, Das Gartenhofhaus ist winkelförmig ausgebildet,
Zwei Seiten des Gebäudes orientieren sich zum Gartenbereich. Die beiden anderen
Seiten sind mit Mauern zu begrenzen.Je GH4H wird 1WE festgesetzt

4.5 Baugrenze

4.5.1 Die Abwechslung des Gebäudes von der westlichen Baugrenze ist in einem
Bereich bis zu 1,50m zulässig.
Ein größerer Abstand zur Baugrenze ist in diesem Bereich unzulässig.

4.5.2 SO3: Die Abwechslung des Gebäudes von der östlichen und westlichen Baugrenze
ist bis zu 1,00m zulässig.
Ein größerer Abstand zur Baugrenze ist in diesem Bereich unzulässig.

4.6 Festgesetzter Gebäudeeinschnitt
Der Gebäudeeinschnittsbereich Hof / Gebäudeeinschnitt erstreckt sich über mehrere
Geschosse, je nach Gelände, Zahlen angegeben sind.
Die Grundfläche beträgt ca.250m² - 300m²
Die Anordnung der festgesetzten Höhe ist innerhalb der Baugrenzen bzw. Baulinien frei wählbar.
SO3/11 : Die Anordnung von 4 Einheiten ist festgesetzt.
SO7/2 : Die Anordnung von 3 Einheiten ist festgesetzt.
SO4+SO5: Die Anordnung von je einer Einheit ist festgesetzt.

4.7 Baulinie

4.7.1 SO2 Das Gebäude ist entlang der Baulinie zu errichten, wobei für 1/3 der Seitenlänge Rücksprünge bis zu 5,00m Tiefe zulässig sind.

4.7.2 WA10 Für die Konstruktion einer Fassadenbegrünung ist die Überschreitung der Baulinie bis max. 1,00m zulässig

4.8 Grünbereiche, deren Flächen in den einzelnen Sondergebieten festgesetzt ist.
Die innerhalb des Baraumes liegenden Hofbereiche sind zu begrünen.Die Lage und
Ausdehnung der Höfe ist flexibel. Pro 300m² Hoffläche ist ein mittelgroßer Baum zu pflanzen.
Die Hofbereiche sind
in Flächen mit „unter grün" in der Nutzungsschablone angegeben. Der Toleranzbereich
zu den angegebenen Flächenangaben beträgt +- 5%.

SO1: In diesem Gebiet sind 4 Grünbereiche mit je ca. 300 m² (+- 5%) anzuordnen.
Die Anordnung ist frei.

4.9 Grünbereich mit öffentlicher Widmung

5.0 Tiefgaragen,Stellplätze und Nebenanlagen

5.1 Flächen für Nebenanlagen
Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baurlaume oder der hierfür
gekennzeichneten Flächen zulässig.

5.2 TGa Fläche für Tiefgaragen. Die Decken der Tiefgaragen sind mind. 60cm unter
Geländeniveau abzusenken und mit einer entsprechend starken Oberbodenschicht
zu bedecken sowie laut Grünordnungsplan zu begrünen.

5.3 BP Besucher-Behindertenparkplatz, öffentlich

5.4 P Besucherparkplatz, öffentlich

5.5 P privater Stellplatz, privat

5.6 GTC Stellplatz oder Carport
Die Errichtung einer Stellplatzüberdachung ist gestattet.
Carports dürfen eine traufseitige Wandhöhe von 2,40m und eine Dachneigung von
0-8°besitzen. Carports dürfen nur innerhalb der für zulässigen Flächen errichtet
werden. Anstelle von Carports können auch Stellplätze errichtet werden.

5.7 Ga im ES WA1 Stellplätze in Garagengeschossen des Gebäudes angeordnet, die hierfür
erforderliche Fläche wird nicht auf die Geschossfläche angerechnet.

5.8 TG1-5 Die erforderlichen Stellplätze für WA11 und WA12 sind im Rahmen der festgesetzten Bereiche
TG1-5 im 1.OG unterzubringen.

5.9 Bereich für Tiefgaragenfahrten und Anlieferungsbereich

5.10 Tiefgarageneinfahrt

5.11 TG Rampe für Tiefgarage. Bei oberdeckten TG- Rampen ist eine Steigung bis zu 20% zulässig.

5.11.1 Die Tiefgaragen-Ein-und Ausfahrten im Einwirkungsbereich schutzbedürftiger Räume
(Wohn-,Schlaf- und Kinderzimmer) sind gemäß dem Stand der TA-Lärm einzuhausen.

Die Überdachungen sind als begrünte Flachdächer auszuführen. Die Einhausung muss
blendfrei ausgeführt werden. Schallschutzmaßnahmen sind zu berücksichtigen.
(gemäß Schallschutzuntersuchung)

5.12 M Müllsammelstelle
Sammelmüllplätze sind in Einfriedungen zu integrieren und einzupflanzen.

5.13 A Anlieferung

5.14 Fahrradstellplätze

5.15 Anordnung von Einzelkellergaragen für die unter dem Geschosswohnungsbau
in " Parkhäusern" angeordneten Stellplätze. (siehe Hinweise)

5.16 R Carport
Die Errichtung einer Stellplatzüberdachung ist gestattet.
Carports dürfen eine traufseitige Wandhöhe von 2,40m und eine Dachneigung von
0-8°besitzen. Carports dürfen nur innerhalb der für zulässigen Flächen
errichtet werden. Anstelle von Carports können auch Stellplätze errichtet werden.

5.17 Festsetzungen zu den Stellplätzen
In den einzelnen Gebieten sind die Stellplätze gemäß Festsetzungen nachzuweisen

2.0 Stellplätze Allgemeines Wohngebiet
je Wohneinheit Doppelhaus, Reihenhaus, Gartenhofhaus WA2,WA3, WA5, WA6,
WA8,WA9, WA11,WA12

1.35 Stellplätze je Wohneinheit im Wohngebiet WA1, WA4, WA7 und WA10

Für WA1 -WA12 werden 195 öffentliche Besucherstellplätze festgesetzt
(= 0,4 pro WE.)

MK/SO Gebiet
1.0 Büro/Verwaltungsräume allgemein (Flächen für interne Kantinen, Erfrischungsräume
u.a. bleiben außer Betracht)
je 40 m² Bürofläche/Fläche (ohne Besprechungsräume)

1.0 Stellplätze Läden,Waren und Geschäftshäuser
je 20 m² Nettoverkaufsfläche

1.0 Stellplätze Gaststätten
je 10 m² Netto-Gastraumfläche (ohne Küchen-und Vorratsflächen)

Besucherparkplätze sind bereits in der Anforderung für die gewerbliche Nutzung
(Büro, Verkauf) enthalten.

Tiefgarage SO1+SO2+MK1 Die Stellplätze der Gebiete SO1, SO2 und MK1 werden in einer
gemeinsamen Tiefgarage untergebracht.Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt
über die östliche Zufahrt.
Die Stellplätze (max.50) die unter MK1 errichtet werden, dürfen über die
Tiefgaragenzufahrt vom Boulevard erschlossen werden.

Tiefgarage SO3 Die Stellplätze von SO3/1 und SO3/2 werden in einer gemeinsamen Garage unter
dem Gebäude untergebracht. Die Zufahrt der Tiefgarage erfolgt im Nord-Osten von
SO3/1.

Tiefgarage SO4+SO5 Die Stellplätze von SO4 und SO5 werden in einer gemeinsamen Garage unter
dem Gebäude untergebracht. Die Zufahrt der Tiefgarage erfolgt im Süden von SO4.

6.0 Bauliche Gestaltung der Gebäude

6.1 Dächer Es sind Flachdächer und flach geneigte Dächer von 0-8 Tolleisig.
Bei den GH4 in WA11+ WA12 kann Flachdach festgesetzt.

6.1.1 Als Dachdeckung ist extensive Begrünung festgesetzt.

6.1.2 Dachaufbauten, Dachgauben und -erschnitte sind unzulässig.

6.1.3 Dachüberstände bei Pultdächern sind nicht zulässig

6.1.4 WA1: Pultdächer, Wandhohenangabe für den Tiefpunkt des Pultdaches
max. Dachneigung 8°

6.2 Solaranlagen und Fotovoltaikanlagen sind mit der
Gemeinde Karlsfeld bzgl.Form und Größe abzustimmen.

7.0 Verkehr

7.1 Straßenbegrenzungslinie

7.2 öffentliche Verkehrsfläche

7.3.1 öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fußgänger

7.3.2 öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Verkehr

7.3.3 private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; einheitliche Gestaltung des
Fußgängerbereiches; Gehrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit;
Zwischenbereiche zwischen der Hauskante und privater Verkehrsfläche sind einheitlich
zu gestalten bzw. anzupassen

7.3.4 private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; einheitliche Gestaltung des
Verkehrsbereiches Bereiches; Gehrecht und Fahrrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit;
Zwischenbereiche zwischen der Hauskante und privater Verkehrsfläche sind einheitlich
zu gestalten bzw. anzupassen

7.4 eingeschränkter öffentlicher Verkehr (Geh- und Radweg für landwirtschaftlichen Verkehr)

7.5 Private gestaltete Gemeinschaftsfreiflächen

7.6 F+R Fuss- und Radweg

7.7 F/R Fusswegf Radweg

7.8 TB Tiefbord

7.9 Gehrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit

7.10 öffentlicher Fuß-und Radweg gestaltet gemäß Grünordnung

7.11 Baufeld

8.0 Versorgungseinrichtungen

8.1 P Bei der Errichtung des Hochhauses ist die Verlegung der vorhandenen
funktechnischen Einrichtungen auf dem Dach des Hochhauses MK1
sicherzustellen und anzuordnen, soweit diese Einrichtungen weiterhin
benötigt werden.

8.2 Flächen für Versorgungsanlagen/ Transformatorenstationen.
Im Gebiet SO2 ist die Integration der Transformatorenstation im Gebäude vorgesehen.

9.0 Einfriedungen

9.1 Die Grundstücke sind in den dargestellten Bereichen mit Mauern gegenwandet
abzugrenzen. Außer im Gebiet WA 1, hier stellt das Pflanzenzelen eine festgesetzte Mauer dar.

Materialien WA1: Natursteinmauer oder Gabionen nach techn. Erfordernissen
Materialien WA2-WA12: Mauerwerk verputzt, Beton gestockt
Mauerhöhe: 1,70-1,90m. Anschließende Mauern müssen in der gleichen Höhe
ausgeführt werden.(Bezugshöhe ist die angrenzende Straße)
Die Grundstücke sind in den dargestellten Bereichen mit Mauern abzugrenzen
Anschließende Mauern müssen in der gleichen Höhe ausgeführt werden

9.1.1 vorgeschlagene Lage der Mauer (Ausführung siehe 9.1)
Verlauf entsprechend der Grundstücksteilung, Beim Zugang zu den GH4
liegt die Mauer nicht auf der Grundstücksgrenze.

9.1.2 Bereichsangabe für die festgesetzte Mauer in WA 10

9.2 Einfriedungen von Zufahrten zu privaten Stellplätzen WA3,WA6, WA9
sind nicht zulässig.

9.2.1 Die Einfriedung von Stellplätzen und Besucherparkplätzen an öffentlichen Straßen ist
nicht zulässig.
Die Stellplätze und Besucherstellplätze entlang der Dr- Johann- Heitzer Straße
sind mit unterschiedlichen Beilagen zu gestalten.
Dazu ist die Gestaltung der Parkplätze soll die Unterscheidung PI St abzulesen
sein.

9.2.2 Einfriedungen entlang der Straße bei WA4, WA7 und WA10 sind unzulässig.

9.2.3 Einfriedungen entlang öffentlicher Flächen mit besonderer Zweckbestimmung im MK-Gebiet
sind unzulässig.

B. Festsetzung zur Grünordnung

10.1 Öffentliche Wasserfläche (naturnaher Teich)

10.2 Öffentliche Wasserfläche (gestaltete Brunnenanlage)

10.3 bestehender Teich

10.4 Öffentliches Grün, parkartig zu gestalten. Die Flächen sind als extensive Wiesen
auf magerem Standort zu entwickeln und maximal 3-mal im Jahr zu mähen. Das Mähgut
ist zu entfernen. Düngung ist nicht zulässig

10.5 private Verkehrsfläche. Versiegelte Flächen sind auf das funktional notwendige Minimum zu
beschränken. Notwendige Flächenbefestigungen sind, soweit dies möglich ist,
mit wasserdurchlässigen Materialien durchzuführen.

10.6 Innerhalb des angegebenen Bereiches sind Formhecken bis zu einer Höhe von 1.50 m
zu pflanzen. Die Pflege erfolgt durch den Eigentümer/ Anleger.
Die Hecken sind als Mischhecken aus standortgerechten Arten zu pflanzen
zulässige Arten: Acer campestre,,Buxus sempervirens arborescens
Carpinus betulus, Ligustrum vulgare

10.7 zu erhaltender Bestandsbaum

10.8 Neupflanzungen mit standortgerechten Grossbäumen (Bereich Gewerbe)

Arten/auswahl:	
Feldahorn	Acer campestre
Spitzahornlicher Ahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Baumhasel	Corylus columna
Gleditsie	Gleditsia triacanthos
Schmalblättrige Esche	Fraxinus angustifolia
Besonderheiten	
Schwarzmuss	Juglans nigra
Tulpenbaum	Liriodendron tulipifera
Ungarische Eiche	Quercus franetto
Strassenbäume	
kaukasischer Ahorn	Acer cappadocicum
Pyramiden-Hainbuche	Carpinus betulus ,Fastigiata'
Baumhasel	Corylus columa
Gleditsie	Gleditsia triacanthos
Schmalblättrige Esche	Fraxinus angustifolia
Esche	Fraxinus excelsio
Pennsyl. Esche	Fraxinus pennsylvanica
Platane	Platanus x acerifolia
Robinie in Arten	Robinia pseudoacacia
Zerreiche	Quercus cerris
Säulen-Eiche	Quercus robur ‚Fastigiata'
Schnurbaum	Sophora japonica
Silberlinde	Tilia tomentosa

Die Auswahl ist entsprechend der Erschließungsstrassen und der Promande wird mit folgenden Arten festgesetzt:

Dr.-Jo.-Heitzer-Str.	Robinia ‚Casque Rouge'
Erschl.str. Mitte	Platanus acerifolia, dachförmig gezogen
Erschl.str. Wohnen Süd	Corylus columa
Fußgängerpromenade (alternativ: Quercus robur ‚Fastigiata'	Carpinus betulus ‚Fastigiata

(kleine)Bäume für kleine öffentliche Freiräume und Plätze

Burgenahorn	Acer monspessulanum
Felsenbirne	Amelanchier lamarcki
Baumhasel	Corylus columa
Mehlbeere	Sorbus aria
Blasenesche	Koelreuteria paniculata
Zierapfel	Malus in Arten
Zierkirschen	Prunus in Arten

Bereich Wohnen
(Kleine) Bäume und Grosssträucher für Gärten und Gartenhöfe

Burgenahorn	Acer monspessulanum
Felsenbirne	Amelanchier lamarcki
Weissdorn	Crataegus lavalle
Blasenesche	Koelreuteria paniculata
Zierapfel	Malus in Arten
Zierkirschen	Prunus in Arten
Robinie in Arten	Robinia pseudoacacia
Ölweidenröse	Apfel, Birne, Kirsche (auch als Spalier)

Bereich Gewerbe
kastenförmig geformter Strassenbaum

Kaiser-Linde	Tilia europaea ‚Pallida'

freiwachsende Sträucher

Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europäus
Liguster	Ligustrum vulgare
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Spierstrauch	Spiraea in Sorten
Gew. Schneeball	Viburnum opulus

Bereich ‚Pappelstreifen'
gliedernde Landschaftselement
Es erfolgt eine sukzessiver Neuaufbau mit einer Mischung aus standortgerechten, einheimischen Bäumen und einer Strauchschicht
In den neuen ‚Pappelstreifen' wird ein Rad- und Fussweg und eine Leitungstrasse so integriert,dass die naturschützerischen Belange nicht beeinträchtigt werden.

Bäume:

Esche	Fraxinus excelsior
Silberweide	Salix alba
Stieleiche	Quercus robur
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Mooreiche	Quercus palustris
Moorbirke	Betula pubescens
Sträucher:	
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europäus
Liguster	Ligustrum vulgare
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kreuzdorn	Rhamnus cathartus
Strauchweiden	Salix cinerea u. Sorten
Gew. Schneeball	Viburnum opulus

Bereich öffentlicher Park und andere öffentliche Freiflächen
In diesem Bereich können alle bisher genannten Arten eingesetzt werden.
Es ist darauf zu achten, dass im Umfeld von Kinderspielplätzen keine giftigen Arten gepflanzt werden
Qualitäten für Gehölzpflanzungen
Bäume: Hochstämme mit folgenden Qualitätsmerkmalen und
Grössen nicht unterschritten werden:
Strassenbäume / Alleebäume 4 x verpflanzt, aus extra weitem Stand,
mit Drahtballen,Stammumfang: 20-25, Stammhöhe min. 220 cm
Solitäre, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Grösse 350 – 400;
Heckenpflanzen, 2 x verpflanzt, mit Drahtballen Grösse 18 - 20
Heckenpflanzen, 2 x verpflanzt, geschnitten Grösse 100 - 125
Sträucher, 2 x verpflanzt

Pflanzbarkeit
Die Pflanzbarkeit der festgesetzten Bäume - insbesondere der Strassenbäume
muss durch Sicherstellung der Leitungsfreiheit gewährleistet sein.
Bei Pflanzungen im Strassenraum muss der für eine nachhaltige
Entwicklung des Baumes notwendige durchwurzelbare Raum verfügbar sein.

10.9 Kinderspielplatz/ 3-6 jährige
Nachweis je Wohnquartier lt. gemäß Bauordnung

10.10 Öffentliche Spielplatz/Fläche

10.11 neu festgesetztes Gelände, das Gelände ist nach der Vorgabe des Höhenplanes
zu modellieren, bautechnische Abweichungen von ± 25 cm sind zulässig (siehe Höhenplan, Planteil 3).

10.12 Rodel-und Spielberg. Aufschüttung aus Aushub.
Die Höhe ist im Höhenplan festgesetzt.

10.13 Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten,Pfahlbahen, Feuerwehrzufahrten und
Feuerwehraufstellflächen müssen,soweit sie nicht im Geltöflächenbereich liegen mit
wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden.

10.14 Fassadenbegrünung
zulässige Arten
Celastrus orbiculatus Baumwürger
Clematis in Arten Waldrebe
Hedera helix Efeu
Lonicera in Arten Heckenkirsche, Geissschlinge
Parthenocissus in Arten Wilder Wein
Kletterrosen in Arten
Wisteria sinensis Blauregen, Glycine

10.15 OK =0,50 Grünbereich in WA11 und WA12.
Die Oberkante ist mind. + 50 cm über der fertigen Belagsoberkante festgesetzt.

10.16 Heckengarten als thematisch variierte Gärten
Einfassung aus geschnittener Hainbuchen Hecke h=1,8 m

10.17 Erhaltung der Bepflanzung

10.18 Flächen für Sickermulden
Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- ,Hof- und wenig befahrenen Verkehrsflächen ist in Sickermulden über belebte und bewachsene Boden-zonen zu versickern.

11.0 Immissionsschutz

11.1 Auf den SO,MK-Flächen sind nur solche Betriebe und Aktivitäten zulässig,
deren immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel die nachfolgend
aufgeführten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel
unterschreiten nach den Tagzeiten (vk.T" (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr)
und den Nachtzeiten LWA" (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) nicht überschreiten.

56dB(A)/m² 41dB(A)/m² SO1-SO7+ MK1 : Immissionswirksame, flächenbezogene Schallleistungspegel
56dB(A)/m² zur Tagzeit, 41dB(A)/m² zur Nachzeit

55dB(A)/m² 40dB(A)/m² SO8 : Immissionswirksame, flächenbezogene Schallleistungspegel
55dB(A)/m² zur Tagzeit, 40dB(A)/m² zur Nachzeit

11.1.1 Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die
festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht
überschreiten. Dazu ist beim Genehmigungsantrag von jedem anzusiedelnden
Betrieb bzw. bei Änderungsgenehmigungsanträgen von bestehenden Betrieben
anhand schalltechnischer Gutachten auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift
Lärm des Bundesamtes für Immissionsschutz (BIMSch) vom 14.08.2002 nachzu-
weisen, dass die Immissionsrichtwertanteile (IRWA) an den Immissionsorten nicht
überschritten werden. Sie ergeben sich aus den festgesetzten immissionswirksamen
flächenbezogenen Schallleistungspegeln unter Anwendung der Rechenvorschrift
Norm E DIN ISO 9613-2 "Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2"
Ausgenommen davon sind die Anlagen, die in der TA-Lärm ausgenommen sind
(siehe 7.2.2 "Alternatives Verfahren" mit k = 0,6 dB, c0 = 2 dB) und ungeregelten
Schallausbreitung im Bereich der kontingentierten Flächen. Die Berechnungsvorschrift
dient der DIN 18005. Die Gutachten sind zusammen mit dem Bauantrag
unaufgefordert vorzulegen.

11.1.2 Eine Befreiung oder eine Ansetzung davon abweichender, immissionswirksamer
flächenbezogener Schallleistungspegel ist nur in Absprache mit der Genehmigungs-
behörde und der Gemeinde möglich.

11.1.3 Angesichts der vorherrschenden Verkehrslärmimmissionen (Bahnlinie,
Bayernwerkstraße) muss die schalltechnische Dimensionierung von Büro- und
Wohnerwichtungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (einschließlich
Wandaufbau, Dachaufbau und mögliche Vorbauten) den Anforderungen der DIN 4109
"Schallschutz im Hochbau" vom November 1989 genügen.

Die Wohnnutzung im Kerngebiet MK1 ist nur in den Obergeschossen 1 mit 5 zulässig.
Die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern in den Wohnungen des Kerngebietes MK1
sind bis einschließlich 3. Obergeschoss nach Westen, Süden oder Norden zu orientieren.
Im 4. und 5.Obergeschoss sind die Fenster von Schlaf-und Kinderzimmern nach Norden
und Westen zu orientieren.

11.2 Umgrenzung der Flächen besonderer Anordnungen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

11.3 Fassadenbereiche mit besonderen Anforderungen an passiven Schallschutz unter der Berücksichtigung der Nutzung der dahinterliegenden Korbenstäume mit
hohem Gasanteil (>50% Gasanteil an der Gesamt Außenwandfläche)
angeordnet werden.
3= Schallschutzklasse 3 erforderlich
4= Schallschutzklasse 4 erforderlich

Fassadenbereiche mit besonderen Anforderungen an passiven Schallschutz unter der Berücksichtigung der Nutzung der dahinterliegenden Korbenstäume mit
einem Glasanteil < 50% sowie Brüstsäume mit einem Glasanteil von 50%-100%
angeordnet werden.
3= Schallschutzklasse 3 erforderlich

ab 14.Etage
3
4
3
4
3
4