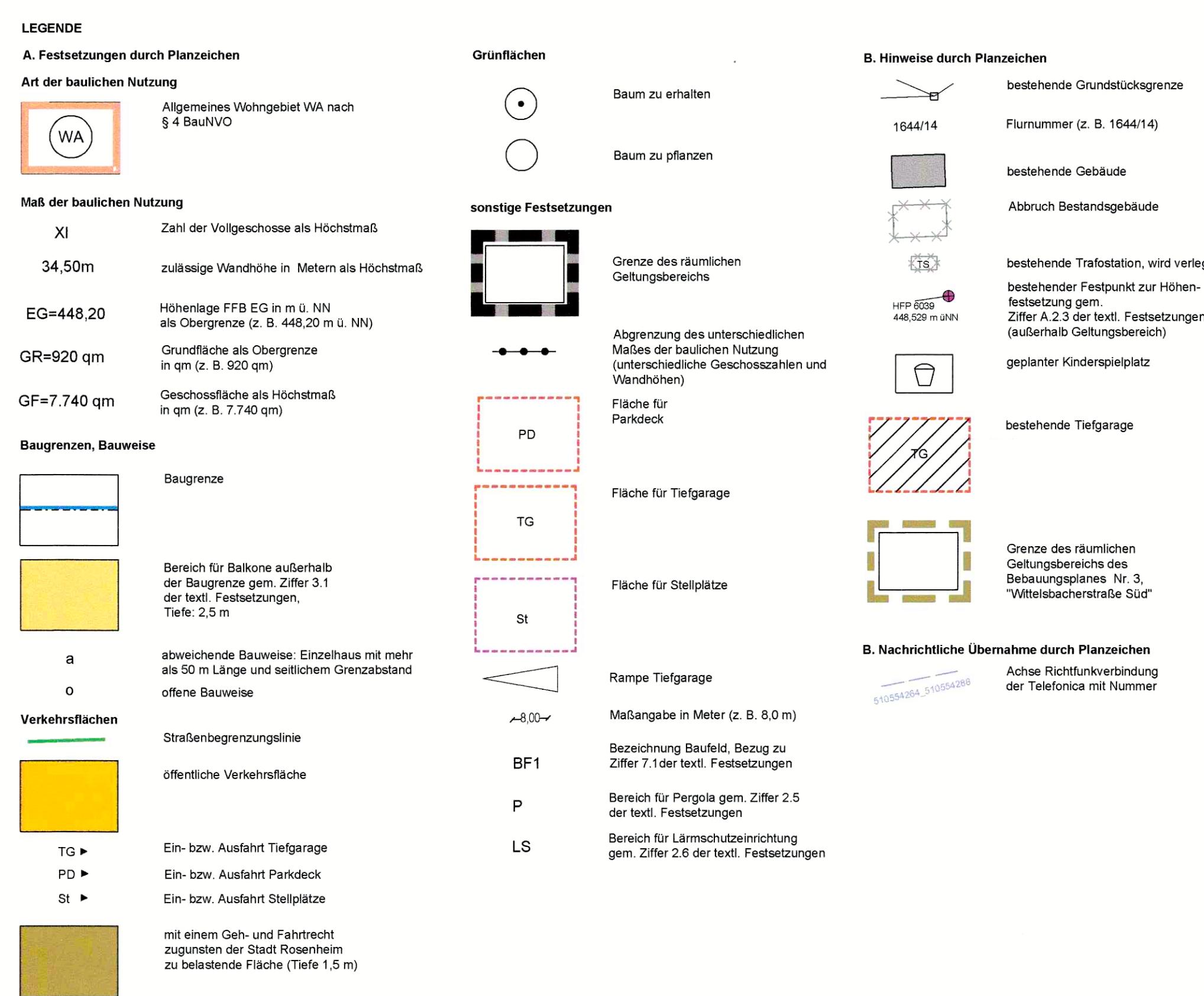


Maßstab 1:500



**Rechtsgrundlagen**

I. Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:  
§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 334), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 399, § 65 I. u. II. Berichtigungsgesetz (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176, Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

II. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:  
Art. 6 Absatz 1 und Art. 7 Absatz 1 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (BGBl. I S. 588, BayRS 2121-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (BGBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (BGBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (BGBl. S. 371).

III. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 2011 (BGBl. S. 95, BayRS 2020-1-I), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (BGBl. S. 384, BayRS 2023-1-I).

IV. Die naturschutzrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:  
§ 9 und 11 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240),  
Art. 4 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (BGBl. I S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (BGBl. S. 723).

Dieser Bebauungsplan ersetzt den Bebauungsplan Nr. 3 "Wittelsbacherstraße-Süd" innerhalb seines Geltungsbereiches.

#### FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

##### A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Das Gebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO (Gartensiedlungen und Tannstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

###### 2. Maße der baulichen Nutzung

2.1 Die zulässige Grundfläche in qm ist für die einzelnen Baufelder gemäß den Planzeichnungen festgesetzt.

###### 3. Überschreitung für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO

Als Referenzpunkt für alle NN-Höhen ist die städtische Höhenfestpunkt HFP 6039 (Kardinal-Fauhaber-Platz vgl. Plan) mit einer Höhe von 448,529 m ü. NN herangezogen. Die Werte sind auf die NN-Höhe abgerundet. Obergrenze ist die tatsächliche Bezugshöhe des Baugrubenbodens im Bereich des hier festgesetzten Oberflächenbodens EG. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Attikadeckung), bzw. mit der Kranhöhe Aktivis oder Balkonüberdachungen (falls eine solche überhalb der Dachhaut vorhandene ist). Gelände (z. B. von Dachterrassen) dürfen die gemäß Planteilfestsetzung festgesetzte Wandhöhe um bis zu 1,20 m überschreiten.

2.2 Wandoberflächen: Technische Außenwände müssen einen Mindestabstand von 3 m gegenüber den Dachkanten einhalten, sie sind durch Wände einzuhäuseln und zusammenzufassen.

2.3 Photovoltaikanlagen auf den Dächern dürfen die festgesetzte seitliche Wandhöhe um bis zu 1,0 m überschreiten. Technische Außenwände müssen einen Mindestabstand von 3 m gegenüber den Dachkanten einhalten, sie sind durch Wände einzuhäuseln und zusammenzufassen.

2.4 Photovoltaikanlagen auf den Dächern dürfen die festgesetzte seitliche Wandhöhe um bis zu 1,0 m überschreiten.

2.5 Im Bereich des Plantie mit "P" festgesetzten Bereiches ist die Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe durch einen Pfeil um bis zu 3,0 m zulässig.

2.6 Innerhalb des Plantie mit "LS" festgesetzten Bereiches ist die Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe durch eine Schallschutzeinrichung um bis zu 3,0 m zulässig.

###### 3. überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Innerhalb des Plantie festgesetzten Bereiches darf die Baugrenze durch vor der Fassade tretende Bauteile verdeckt werden.

3.2 Abstandsfestsetzung

4.1 Die Abstandsfestsetzung nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten.

###### 5. Stellplätze/ Tiefgaragen/ Nebenanlagen

5.1 Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen und der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Sie sind sowohl sie außerhalb von Gebäuden errichtet werden wasserdrücklich auszuführen.

5.2 Tiefgaragen sind innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Dies gilt auch für Treppenanlagen zu Tiefgaragen. Tiefgaragen sind zu begründen, die Mindestbedeckung beträgt 0,3 m. Zufahrten zu Tiefgaragen sind auch überdrückbar zulässig.

5.3 Nebenanlagen wie Tiefgaragen, Parkdecks und ähnliche Tiefgaragenanlagen und Lichthäuser sind auch innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO ist ein Mindestabstand von 5,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

Ausgenommen hiervon sind:

1. Diese Bereich flächenmäßig deutlich untergeordnete Nebenanlagen bis zu einer Höhe von 1,30 m. 2. Mülltonnen oder ähnliche Anlagen mit einer Grundfläche von max. 3,0 m x 6,0 m und einer Höhe von 2,50 m sowie einem Abstand von 1,50 m gegenüber der Grundstücksgrenze. Die Anlagen müssen mindestens zweifach mit Heckenspflanzungen begrenzt sein.

3. Hinweisschilder bis zu einer Höhe von 2,2 m und einer Ansichtsfläche von max. 1 qm.

5.4 Parkdecke sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

5.5 Zufahrten zu Tiefgaragen, Stellplätzen und Parkdecks sind nur an der im Plantie festgesetzten Stelle zulässig.

###### 6. Gründung

6.1 Die im Plantie festgesetzten Gehölze sind zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Für entfallende Bäume ist eine Ersatzpflanzung im Verhältnis 1:2 vorzunehmen. Hierbei sind die Pflanzqualitäten nach Ziffer 4.3 zu verwenden. Gehölzpflanzungen auf Tiefgaragen sind in Pflanztrögen mit min. 1,1 m Schichtstärke und 12 cm Durchmesser baubarer Substrat herzustellen.

6.2 Mindestens 40% der Fläche des Getungsbereiches ist zu begründen. Intensiv und extensiv begrünte Dachflächen werden hierauf angerechnet.

6.3 Je eingefangene 200 m Grundstücksfläche ist 1 Baum zu pflanzen. Für Baumpfanzungen ist ein durchgehender Abstand von mindestens 0,8 m erforderlich. Von der festgesetzten Lage der Baumpfanzung kann um bis zu 5 m abweichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.

6.4 Für Neupflanzungen von Bäumen in den Außenanlagen (EG Niveau) gelten die folgenden Mindestqualitäten:

Großflächige Laubbäume:  
Mindestflanzqualität: Hochstamm: 4 x verpflanzt, Stammfumfang 20 - 25 cm

Kleinflächige Laubbäume:  
Mindestflanzqualität: Hochstamm: 4 x verpflanzt, Stammfumfang 18 - 20 cm  
Mindestdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m

Baumarten:

- Acer campestre, Feld-Ahorn

- Acer platanoides, Spitz-Ahorn

- Acer platanoides "Eurostar", Spitz-Ahorn Eurostar

- Carpinus betulus, Helm-Eiche

- Corylus avellana, Baumhasel

- Gleditsia triacanthos "Shademaster", Gleditsie

- Koetelestra paniculata, Blasenbaum

- Liquidambar styraciflua, Amerobaum

- Liriodendron tulipifera, Tulpenbaum

- Malus tschonoskii, Scharf-Apfel

- Ostrya carpinifolia, Hopfenblüte

- Prunus sargentii, Sargassis-Kirsche

- Quercus frainetto, Ungarische Eiche

- Robinia pseudoacacia, Robinie

- Ulmus carpinifolia, Feld-Ulme

- Zelkova serrata, Japanische Zelkove

Obstbäume anteil max. 10%

Sträucher:

- standortgerechte heimische Wild- und Blütenstraucharten.

Pflanzqualität: Höhe min. 100-150cm

Die Verwendung von invasiven und potentiell invasiven Arten und die Verwendung immergrüner Gehölze der Arten Thuja (Lebensbaum), Chamaecyparis (Scheinypressen) und Juniperus (Wacholder) ist nicht zulässig.

6.5 Die Fassaden sind in dem Bereich, für den höchstens 5 Vollgeschosse festgesetzt sind mit einem Anteil von mindestens 20% der Fassadenfläche zu begrünen. Die maßgebliche Fassadenfläche errechnet sich aus der Addition der Bruttofassadenflächen des Rohbaus auf allen Seiten des Gebäudes einschließlich Fenster- und Türöffnungen. Dachflächen sowie Vor- und Rücksprünge der Fassade werden nicht mitgerechnet. Auch die Wandflächen der Parkdecks sind in dieser Weise zu begrünen.

6.6 Die Fassaden sind in dem Bereich, für den höchstens 5 Vollgeschosse festgesetzt sind mit einer Schichtstärke von 40 cm zu min. 50% zu begrünen.

Die Fassaden über dem 4. Geschoss ist erforderlich zu min. 50% zu begrünen, die Dachflächen bis über dem 11. Geschoss sowie über den Türöffnungen hinweg, sowie die Dächer der im Plantie festgesetzten Parkdecks sind zu min. 80% extensiv zu begrünen. Maßgeblich ist hierbei die Dachfläche abgesehen vom Spiegeldecken. Die Dachbegrünung ist bei einer extensiven Begrünung in einer Schichtstärke von min. 10 cm (ohne Dachisolierung) auszuführen. Abweichend davon sind für Baumpfanzungen auf Dachflächen und Tiefgaragen mind. 80 cm Schichtdicke ab Oberkante der Schutzlage über der Dachabdichtung bzw. ab Oberkante des Dachabstandes und ein durchwurzelbares Volumen von mindestens 150 cm x 150 cm x 150 cm erforderlich. Bei einer Intensivbegrünung sind aufgefällige Pflanzen zu entfernen. Es ist sicherzustellen, dass der Bepflanzung keine Gefahr für die Allgemeinheit ausgeht.

6.7 Im Rahmen des Baugrenzumgungsvorhabens ist ein qualifizierter Freiflächenfeststellungsplan vorzulegen. Im Freiflächenfeststellungsplan dargestellten Pflanzanlagen sind bindend.

6.8 Die Freiflächen im Plangebiet sind, sofern sie nicht als Hofflächen, Zu- und Ausfahrten sowie Zuwege genutzt werden, zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu gliedern.

6.9 Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind Verkehrsflächen wie Fußwege, Hofflächen und Stellplätze mit wasserabgebundener Decke oder versickerungsfähigen Naturstein- bzw. Betonplattenbelägen auf Stellplätzen sind zusätzlich Rasenflächen vorzusezieren. Bei der Verwendung von Naturstein- bzw. Betonplattenbelägen auf Stellplätzen sind zusätzliche Rasenflächen vorzusezieren.

6.10 Der Bereich der Pflanzanlagen als Arbeits- oder Lagerflächen ist nur ausnahmsweise während der Bauzeit zulässig. Dies gilt jedoch nicht für den Wurzelbereich von Gehölzen. Diesen ist während aller Arbeiten gemäß DIN 18920 zu schützen. Alle vorgeschriebenen Pflanzanlagen sind fachgerecht auszuführen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Pfanzungen der gleichen Art und Sorte zu ersetzen.

6.11 Die Dachflächen von Nebengebäuden und Bauwerken der Versorgungsunternehmen sind durch Fassadenbegrunderung und bei Flachdächern durch extensive Dachbegrunderung in das Baugebiet einzubinden. Die Standplätze der Müll- und Wertstoffbehälter sind in die Baukörper zu integrieren oder in geeigneter Form zu lagern.

6.12 Bei der Errichtung von Einräumen sind diese ohne Sockelmauer auszuführen und mit einem Abstand zum Gelände von 15 cm, so dass Kleintiere darunter hindrücken können.

###### 7. Immissionsschutz

###### 7.1 Riegelbewehrung

Die Nutzung von Neu- oder Anbauten in den Baufeldern 1 und 2 ist erst zulässig, wenn die lärmabschirmende Wirkung der im Baufeld 1 errichteten Gebäude mit den im Bebauungsplan festgesetzten Maßen (Höhe, Länge) hergestellt ist (Gebäudefrage).

###### 7.2 Aktiver Schallschutz

###### Planzeichen:

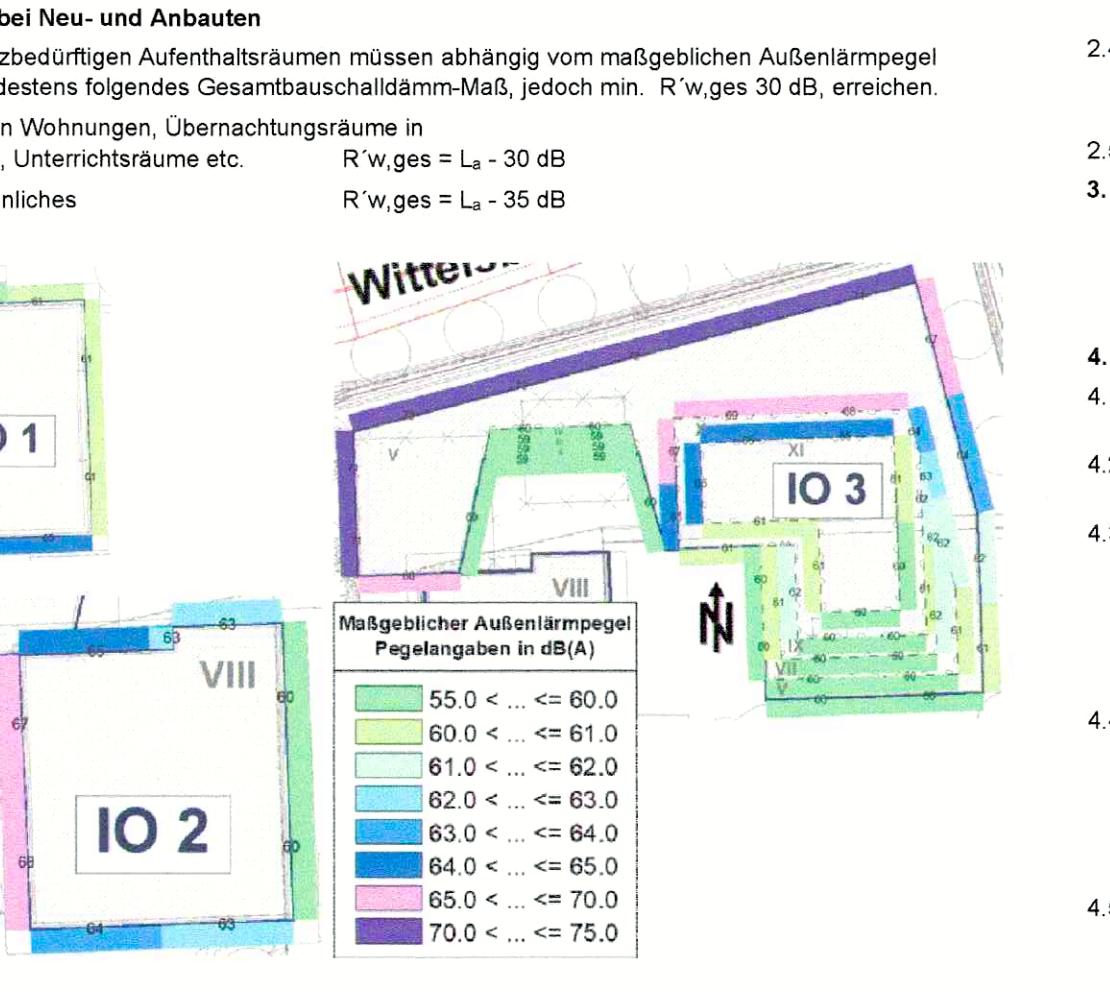
Einhäusung der Tiefgaragenrampe

- Länge 10 m, Breite 6,5 m

- Durchgangsdämmlung R w = 25 dB

- absorzierende Verkleidung der Dach- und Wandflächen im Rampenbereich mit einem neuw. Absorptionsgrad cw ≥ 0,5

- Regeninnen sind mit einer lärmarmen Abddeckung (z.B. mit verschraubten Gusselenplatten) zu versehen.



###### 7.4 Grundorientierung für Schutzbürdig Aufenthaltsräume

###### 7.4.1 Wohnungen

Spalte A des unter abgebildeten Plans gilt für schutzbürdig Aufenthaltsräume generell und Spalte B für überwiegend zum Schlafen genutzte Räume

Zum Belüften notwendige Fenster von schutzbürdig Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 sind an den mit entsprechenden Fenstern ausgestatteten Plan (rot und orange gekennzeichneten Fassaden) nicht zulässig.

Anforderungen an die Wohnung:

a. dass der Raum ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschutzbereich von eigenen Gebäudeteilen (z.B. eingeriegelter Balkon, teilbarem Balkon, vorliegender Gebäudeteil) erhält oder

b. dass von dem zu öffnenden Fenster des schutzbürdig Aufenthaltsraumes bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauteile, Flachschieben, verglaste Loggen, Laubengänge, Schiebeläden für Schlafzimmer, kalte Wintergärtner oder besondere Fensterkonstruktionen für schutzbürdig Aufenthaltsräume vorgesehen werden. Die Vorbauteile sind an der Deckenunterseite abschließend auszulegen.

c. bei bestehenden Außenwänden unterliegen der Fensterausbau (z.B. Flachschieben, verglaste Loggen, etc.) oder genannte Maßnahmen unterliegen der DIN 18005 vor dem geöffneten Fenster eingehalten wird.

Die Maßnahmen a. und b. sind auszuführen, dass der Orientierungswert der DIN 18005 vor dem geöffneten Fenster eingehalten wird.

Nebenräume wie Dielen, Bäder, WC, Abstellräume, Treppenhäuser oder gvw. dürfen ohne zusätzliche bauliche Maßnahmen angeordnet werden.