

12 Anlagen zum Gutachten

12.1 Bilddokumentation



Ansicht von der Riedlstraße
Nord-Ansicht



Riedlstraße mit Blick in Richtung Osten



Ost-Ansicht



Süd-Ansicht



Süd-Ansicht



West-Ansicht



Zufahrt von der Riedlstraße



Doppelgarage



Gartenhaus



Garten



Hauseingang Altbau



Hauseingang Anbau



Anschluss zum Öltank



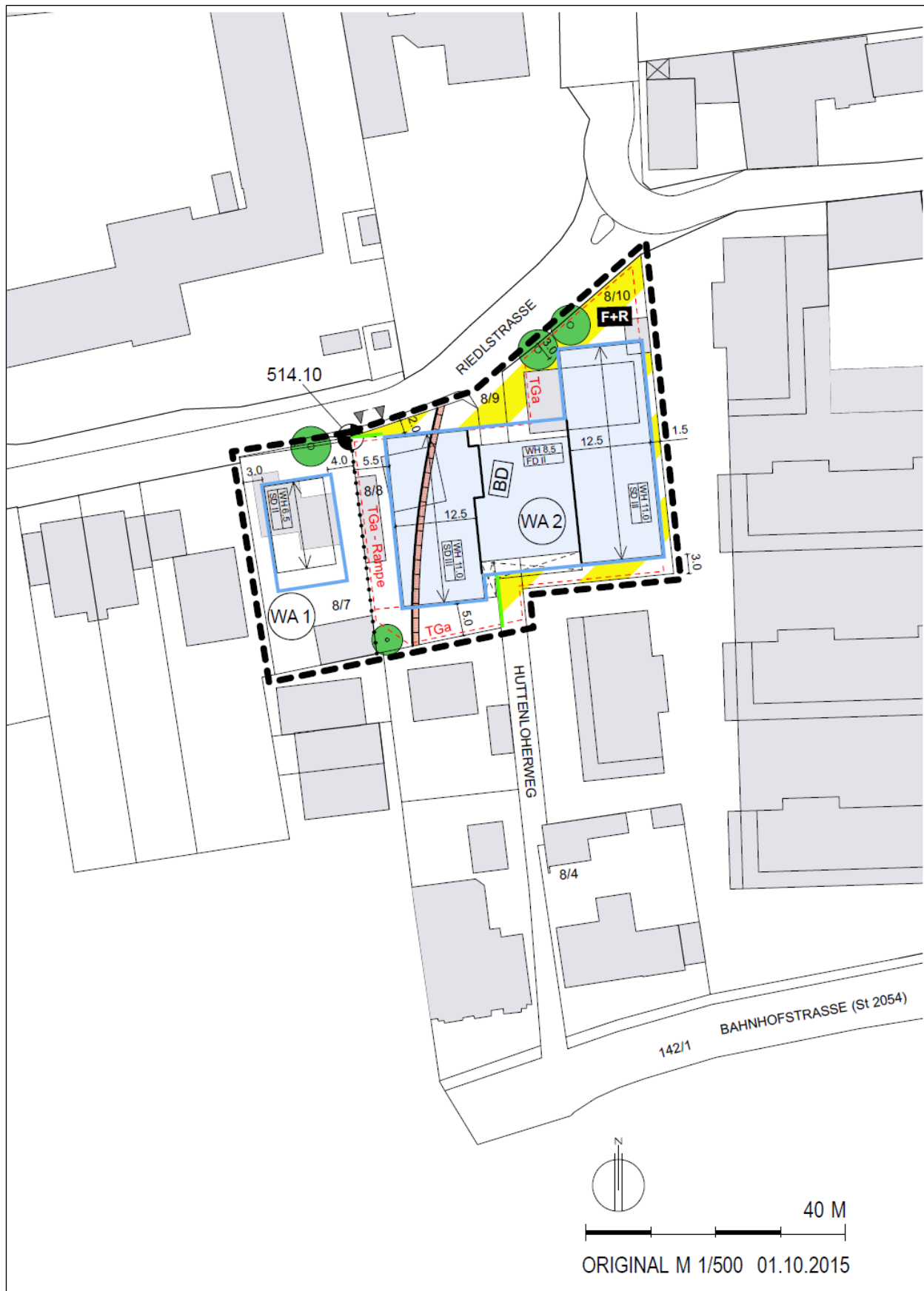
Nachbarbebauung mit 3 Vollgeschossen



Schäden an der Terrasse

robert
liedtke.

12.3 Ausschnitt aus der 1. Änderung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1252 ¹⁹



¹⁹ Datum des Inkrafttretens 01.10.2015

Gemeinde Maisach – 1. Änderung BP „Ortszentrum Maisach“

Satzungspräambel

Die Gemeinde Maisach erlässt gemäß §§ 2 bis 4c des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 8 bis 10 BauGB i.V.m. §§ 11 und 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert Art. 34 (§ 2 Nr. 5 G vom 12.05.2015, 82), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert gem. § 1 G vom 17.11.2014, 478) und Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. 2011 S. 82), zuletzt geändert Art. 8, 20 und 51 (G. v. 24.04.2015, 73) sowie der Verordnung über die Bauliche Nutzung der Grundstücke der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung als

Satzung.

Der Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches alle Festsetzungen früherer Bebauungspläne und deren Änderungen.

B. Festsetzungen (Planzeichen und Text)

1. Geltungsbereich und Gebietsabgrenzungen

- 1.1 Der Bebauungsplan umfasst innerhalb seines gekennzeichneten Geltungsbereichs folgende Flurnummern:
8/7, 8/8, 8/10 und eine Teilfläche der Flurnummer 8/9 der Gemarkung Maisach, Landkreis Fürstenfeldbruck mit insgesamt ca. 2.300 m².

- 1.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

- 1.3  Abgrenzung nach der Höhe baulicher Anlagen und der Anzahl der Geschosse innerhalb eines Baugebietes
(§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

- 1.4  Abgrenzung Baugebiete

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Baugebiete

- 2.1.1 **WA 1** **Allgemeines Wohngebiet**
Gemäß § 4 BauNVO, hier z.B. Teilbereich 1

2.2 Nutzungen

2.2.1 WA

Im WA sind neben den gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig.
Im WA 2 ist Wohnnutzung ab dem 1. OG zulässig.

Im WA sind nachfolgende Nutzungen nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Höhe der baulichen Anlagen

3.1.1 Bezugshöhe

Als untere Bezugshöhe für die zulässige Wandhöhe wird mit $\pm 0,00$ m die im Plan gekennzeichnete bestehende Höhenkote an der Riedlstraße mit 514,10 m über NN festgesetzt.

3.1.2

WH 11,0

Zulässige Wandhöhe

Maximal zulässige Wandhöhe in Meter, hier z.B. 11,0 m
Die Wandhöhe bezeichnet die zulässige Maximalhöhe des Gebäudes bzw. Bauteils

3.1.3 Definition der Wandhöhe

Die festgesetzte Wandhöhe ist das Maß zwischen unterer Bezugshöhe $\pm 0,00$ m und der Oberkante der Attika bzw. bei geneigten Dächern dem traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Eine Überschreitung der zulässigen Wandhöhe bei Wänden mit nicht geneigten Dächern ist durch Geländer bis zu 100 cm zulässig.

Bei geneigten Dächern gem. Festsetzung 7.3 kann die maximal zulässige Wandhöhe an den Giebelseiten überschritten werden, sofern die traufseitige Wandhöhe die jeweils festgesetzte Wandhöhe nicht überschreitet.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Wandhöhe im Bereich der vertikalen Erschließungsanlagen (Treppe / Aufzug) ist bis zu 80 cm zulässig.

3.2 Grundfläche (GR)

Die Grundfläche im WA 1 beträgt 140 m². Die Grundfläche darf für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 überschritten werden.

Die Grundfläche im WA 2 beträgt 1.000 m². Die Grundfläche darf für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 überschritten werden.

3.3 Vollgeschosse

3.3.1 III

Maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen, hier z.B. drei Vollgeschosse.
Unberücksichtigt bleiben Geschosse in Dächern oberhalb des obersten zulässigen Vollgeschosses.

4. Bauweise
§ 22 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Bauweise ergibt sich aus den festgesetzten Bauräumen.

5. Überbaubare Grundstücksflächen
§ 23 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- 5.1  **Baugrenze** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß wird zugelassen (§ 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO, Art. 6 Abs. 8 BayBO), nicht jedoch bei den Baugrenzen im Osten und Westen von WA 1 bzw. WA 2.

Im WA 1 sind Überschreitungen der Baugrenzen durch den Bestand auch bei Erweiterungen, Änderungen und Nutzungsänderungen zulässig, soweit die aktuelle Überschreitung der Baugrenze durch die Erweiterung bzw. Änderung nicht erhöht wird.

Im WA 2 sind ferner Überschreitungen der Baugrenzen im durch das Planzeichen 5.2 „Arkaden / Vordächer“ festgesetzten Bereich zulässig.

- 5.2  **Arkaden / Vordächer**
Arkaden und Vordächer als eingeschossige Bauteile im Erdgeschoss sind auch außerhalb der Baugrenzen in den festgesetzten Bereichen zulässig

6. NN

7. Bauliche Gestaltung
Art. 81 BayBO

7.1 Baukörper

- 7.1.1 **Treppenhäuser, Erschließung der Wohnungen**
Laubengangerschließungen sind ausnahmsweise zulässig bei Flachdachbaukörpern sowie bei Gebäuden mit Satteldach, wenn sie untergeordnet und in den Hauptbaukörper integriert sind.

- 7.1.2 **Loggien / Balkone**
Loggien und Balkone sind zulässig.

7.2 Fassaden

- 7.2.1 **Gestaltung, Farb- und Materialwahl**
Die Fassaden sollen müssen sich hinsichtlich Ihrer Farb- und Materialwahl ins Ortsbild einfügen (Putz, Holz, Glas), sonstige Fassadenbekleidungen sind ausnahmsweise zulässig.

- 7.2.2 **Technische An- und Aufbauten**
- Technische An- oder Aufbauten an Fassaden wie z.B. Lüftungsgeräte, Antennen- und Satellitenempfangsanlagen sind unzulässig.
 - Anlagen zur solaren Energiegewinnung an Fassaden sind ausnahmsweise zulässig.

7.3 Dächer

7.3.1

Vorgeschriebene Firstrichtung

- Firstrichtung des Hauptdaches

7.3.2 FD

Flachdach

- Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen.
- Ausgenommen von der Begrünung sind Dachterrassen sowie Bereiche für Erschließungswege, Nebenanlagen, technische Aufbauten

7.3.3 SD

Satteldach

- Zulässige Dachneigung
 - im WA 1 von 7° bis 43°
 - im WA 2 von 7° bis 22°
- Satteldächer sind symmetrisch zur Firstrichtung auszubilden
- Ziegel- bzw. Betondachsteine

7.3.4 Dächer untergeordneter Bauteile und Nebenanlagen

- Dächer untergeordneter Bauteile, wie z.B. Überdachungen und Vordächer sind als Flachdach oder flach geneigtes Pultdach bis 7° auszuführen.
- Als Dacheindeckung ist zulässig: Metalleindeckung, extensive Begrünung, Glas

7.3.5 Gauben, Dachverglasungen und Dacheinschnitte

- Dachgauben sind unzulässig.
- Dachflächenfenster und Verglasungen von Dachflächen sind zulässig, sie sind geometrisch geordnet und einheitlich zu gestalten
- Dacheinschnitte sind unzulässig.

7.3.6 Dachbelichtungselemente im Bereich von Flachdächern

- Lichtkuppeln oder Glasoberlichter sind zulässig.

7.3.7 Dachaufbauten

- Dachaufbauten sind ausschließlich zulässig als technisch bedingte Dachaufbauten wie Aufzugsüberfahrten, Kamine sowie Antennen- und Satellitenempfangsanlagen etc.
- Bei Satteldächern müssen Dachaufbauten in die Gebäudehülle integriert werden.
- Antennen- und Satellitenempfangsanlagen sind nur zentral in Form von Gemeinschaftsanlagen zulässig.
- Aufbauten auf den Flachdächern sind möglichst zu vermeiden, ansonsten sind sie in die Außengestaltung zu integrieren. Zum Dachrand müssen mindestens 3,0 m Abstand eingehalten werden.

7.3.8 Anlagen zur solaren Energiegewinnung

- Anlagen zur solaren Energiegewinnung (Kollektoren, Photovoltaik) sind bei Satteldächern in die Dachfläche zu integrieren oder als Aufsatz in der Neigung des Daches zulässig.

7.3.9 Ausnahmen in Bezug auf den Bestand

Ausnahmen zu den vorstehenden Regelungen Ziff. 7.3.1 bis 7.3.8. sind bei Änderungen und Erweiterungen des Bestandsgebäudes im WA 1 zulässig, soweit sich dabei das äußere Erscheinungsbild der Bestandsgebäude nicht wesentlich ändert.

7.4. Abgrabungen und Aufschüttungen

Lichtgräben sowie Abgrabungen und Aufschüttungen, die über eine geringfügige Geländeänderung hinausgehen, sind unzulässig. Hiervon unberührt bleiben Kelleraußentreppen. Als geringfügig gelten Geländeänderungen im Verhältnis Länge : Höhe von 10 : 1 bis zu einer maximalen Länge von 3 m. Veränderungen an den Grundstücksgrenzen sind unzulässig.

8. Werbeanlagen

Art. 81 Abs.1 Nr. 2 BayBO

- 8.1 Es wird festgesetzt, dass
- sich bewegende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit blinkendem und / oder wechselndem Licht (Blinklicht, Umlauflicht, Farbwechsel, Intervall-Licht usw.) und nach oben abstrahlende Laserlichtanlagen unzulässig sind.
 - durch den Einsatz von Lichtwerbung kein anderes Gebäude, der Straßen- oder Platzraum beeinträchtigt wird.
 - die Lichtstärke so zu wählen ist, dass keine grelle oder blendende Wirkung entsteht.
- 8.2 Ferner wird festgesetzt:
- Werbeanlagen sind nur unterhalb einer Höhe von 5,50 m zugelassen.
 - Die maximale Buchstabenhöhe beträgt 50 cm.
 - Sämtliche Kabelführungen sind unsichtbar zu verlegen.
 - Großflächenwerbung ist nur ausnahmsweise zulässig.
 - Angeklebte Werbeplakate mit mehr als 10% der jeweiligen Fensterfläche sind nicht zulässig

9. Flächen für Nebenanlagen und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind; Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 und Nr. 22 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO i.V. mit §§ 12 und 14 BauNVO

9.1 Zulässigkeit von Nebenanlagen

9.1.1 Allgemein

- Im WA 1 sind sämtliche Nebenanlagen auch außerhalb der Bauräume zulässig.
- Im WA 2 sind Nebenanlagen nur innerhalb der Bauräume zulässig. Technikräume, Müllanlagen und Lager sind in die Hauptkörper zu integrieren.
- Flächen für Abstellmöglichkeit von Fahrrädern sind abweichend hiervon in allen Baugebieten auch außerhalb der Bauräume zulässig

9.1.2 Ausnahme

Im Wege der Ausnahme können Nebenanlagen im WA 2 auf anderen Flächen zugelassen werden.

9.2 Stellplätze und oberirdische Garagen

Im WA 1 sind oberirdische Stellplätze und Garagen, soweit sie abstandsflächenrechtlich zulässig wären, auch außerhalb des Baufensters zulässig.

Im WA 2 sind Stellplätze nur in der festgesetzten Tiefgarage und zudem oberirdisch innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche entlang der Riedlstraße (Ziff.10.1.2) zulässig.

9.3 Tiefgarage

- 9.3.1  Umgrenzung von Flächen für Tiefgarage (TGa)

9.3.2

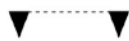
TGa - Rampe

Umgrenzung von Flächen für Tiefgarage-Rampengebäude (TGa-Rampe)

Innerhalb der ausgewiesenen Fläche ist aus Gründen des Immissionsschutzes und des Nachbarschutzes ein Rampengebäude bzw. eine Einhausung der TG-Rampe zulässig

- mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3,0 m und einer Gesamtlänge bis 9,0 m entsprechend BayBO Art. 6 (9) 1 und zusätzlich
- mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 2,0 m und einer Gesamtlänge von insgesamt max. 12,0 m. Anstelle eines Rampengebäudes sind auch Wände / geschlossene Einfriedungen zulässig, sofern dies hinsichtlich des Immissionsschutzes erforderlich ist.

9.3.3



Zu- und Ausfahrtsbereich Tiefgarage

10. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB), Dienstbarkeitsfläche (§ 9 Abs. 1. Nr. 21 BauGB)

10.1 Öffentliche Verkehrsflächen

10.1.1



Straßenbegrenzungslinie
Die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit einer Baugrenze zusammenfällt.

10.1.2



Öffentliche Verkehrsfläche (Eigentümerweg) mit besonderer Zweckbestimmung „Fußgänger und Radfahrer“ (F+R)
Die öffentliche Verkehrsfläche kann mit einer Tiefgarage unterbaut werden.

Stellplätze, die direkt von der Riedlstraße erschlossen werden, sind in dieser Fläche zulässig.

11. Flächen für Ver- und Entsorgung Art. 81 BayBO

11.1 Versorgung

11.1.1 Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

11.1.2 Oberirdische Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlusschränke müssen so auf Privatgrund aufgestellt werden, dass diese von außen von der Verkehrsfläche aus zugänglich sind. Sie müssen baulich oder gestalterisch integriert sein.

12. Grünordnung

12.1



zu pflanzender Baum, der Standort ist variabel.

12.2 Baumschutz und Gehölzpflanzung

12.2.1 Baumschutz

Die durch Planzeichen festgesetzten Neupflanzungen sind zu pflegen und vor Beschädigungen zu schützen. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen. Es gilt die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“. Ein zu erhaltender Baumbestand und die erforderlichen Schutzmaßnahmen sind in einem qualifizierten Fachplan darzulegen und zur Genehmigung einzureichen, zuzüglich 5 m-Umgriff um das Bauvorhaben.

12.2.2 Abstand zu Versorgungseinrichtungen

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von unterirdischen Versorgungseinrichtungen (Energie- und Wasserversorgung, Fernmeldeleitungen etc.) gepflanzt werden (DIN 18920). Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, ist der Einbau von Schutzmaßnahmen erforderlich, um die Baumwurzeln von den Versorgungsleitungen fernzuhalten.

12.2.3 Baumscheiben/ Pflanzgrube

Als Mindestgröße von Baumscheiben werden 4 m² in Belagsflächen und 8 m² zwischen Stellplätzen festgesetzt. Die Baumscheiben sind nach Möglichkeit als Vegetationsfläche auszubilden. Für die Baumpflanzungen ist ein durchwurzelungsfähiges Bodensubstrat einzubauen, das den Anforderungen der ZTV-Vegtra Mü entspricht. Für Baumpflanzungen in Belagsflächen ist ergänzend ein durchwurzelungsfähiges und verdichtungsfähiges Bodensubstrat einzubauen, das den Anforderungen der ZTV-Vegtra Mü entspricht. Die Substratauffüllung ist mindestens bis zu einer Tiefe von 1,50 m unter GOK auszuführen. Auf unterbauten Flächen des Grundstückes ist die durchwurzelbare Substratstärke der jeweiligen Baumstandorte auf einer Mindestfläche von 10 m² mittels Bodenmodellierung und / oder baulicher Aufkantung auf mindestens 100 cm zu erhöhen. Es darf keine durchgängige Unterbrechung der gewachsenen und der aufgefüllten Bodenschichten durch Baukörper, die eine sog. „Trogwirkung“ nach sich ziehen würde, stattfinden.

12.2.4 Pflanzqualitäten

Bei zu pflanzenden Bäumen sind die festgesetzten Qualitäten zu verwenden. Wo erforderlich, ist ein stabiler Anfahrtschutz vorzusehen.

Bäume 1. Ordnung
Hochstämme
Stammumfang in 1 m Höhe mind. 20-25 cm, mit Ballen

Bäume 2.+3. Ordnung
Hochstämme
Stammumfang in 1 m Höhe mind. 18-20 cm, mit Ballen

Sträucher
Mindestpflanzgröße 60-100 cm

12.2.5 Artenauswahl der Gehölze

Es sind nur standortgerechte heimische Gehölze zu pflanzen.

12.2.6 Anzahl und Lage der Bäume in der Planzeichnung

Bei den in den Planzeichen festgesetzten, zu pflanzenden Bäumen ist eine veränderte räumliche Anordnung aus gestalterischen oder funktionalen Gründen zulässig. Die Anzahl der festgesetzten Bäume bleibt bindend. Pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist mind. ein Baum 1./2. Ordnung zu pflanzen. Bestehende Bäume auf dem Grundstück können angerechnet werden.

12.3 Zu begrünende Flächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind zu mindestens 20% zu begrünen (einzusäen und / oder zu bepflanzen).

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

Die Flächen sind baumüberstanden und mit Ansaaten, bzw. bei Pflanzungen mit geeigneten, vorwiegend heimischen Arten und Sorten, auszustatten. Der Oberbodenaufbau ist möglichst gering zu halten.

12.4 Fassadenbegrünung

Fassadenbegrünung wird festgesetzt für:

- Außenwand TG-Rampe / Schallschutzwand TG-Einfahrt

12.5 Dachbegrünung

Die Grünflächen auf Flachdächern neben Aufenthaltsflächen / Terrassen / Balkonen sind extensiv zu begrünen. Im Übrigen gilt Ziff. 7.3.2.

12.6 Tiefgarage

Die Mindesthöhe des durchwurzelungsfähigen Materials in Vegetationsbereichen beträgt 40 cm. Im Bereich der Baumpflanzungen gilt Ziff. 12.2.3.

12.7 Kinderspielplatz

Erforderliche Kinderspielplätze sind mit Spielgeräten im ausreichenden Umfang im Freien herzustellen. Kinderspielplätze für das WA 2 müssen nicht zwingend ebenerdig hergestellt und können ausnahmsweise auch außerhalb des Geltungsbereiches in unmittelbarer Nähe nachgewiesen werden.

Gemäß Art.7 Abs.2 BayBO in Verbindung mit DIN 18034 „Spielplätze für Wohnanlagen“ muss die Bruttofläche des Kinderspielplatzes je 25 m² Wohnfläche mindestens 1,5 m², insgesamt jedoch mindestens 60 m² betragen.

12.8 Belag der öffentlichen Fußgängerfläche 10.2.1

Nach Fertigstellung der Baumaßnahme müssen im WA 2 die entsprechend ausgewiesenen Flächen mit der Freifläche im Osten (Fußgängerpassage), dem Straßenabschnitt der Riedelstraße sowie dem Rathausplatz eine gestalterische Einheit bilden.

Dies gilt ebenfalls für Flächen von Stellplätzen, deren Erschließung und der Zufahrt zur Tiefgarage innerhalb dieses Festsetzungsbereiches.

Hierzu wird festgesetzt, dass das gleiche Pflaster verwendet werden muss wie auf dem Rathausplatz.

Das Pflaster hat in der Art, der Oberfläche, dem Vorsatzmaterial (Art und prozentuales Mischverhältnis), der Farbe, der Größe und dem Verlegeschema übereinzustimmen.

12.9 Befestigte Flächen

Befestigte Flächen wie Geh- und Fahrwege, oberirdische Stellplätze etc. sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

12.10 Fertigstellung Grünflächen

Die Grünflächen innerhalb der Baugrundstücke sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude fertigzustellen.

13. Einfriedungen Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO

- 13.1 Für den Fall der Errichtung von Einfriedungen ist die „Satzung über Einfriedungen in der Gemeinde Maisach“ (Einfriedungssatzung) anzuwenden.

14. Immissionsschutz

Als Grundlage für die Festsetzungen zum Schallschutz dient die Schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 215071/2 des Ingenieurbüros Greiner vom 02.07.2015 (Schallschutz gegen Parkverkehrsgläusche).

14.1 Bauliche Maßnahmen

Zum Schutz vor Immissionen aus dem Zu- und Abfahrtsbereich der Tiefgaragenrampe im WA 2 wird Folgendes festgesetzt:

- Das Tiefgaragenrampenbauwerk ist mit einer Umbauung und Überdachung (Einhausung) nach Möglichkeit bis zur nördlichen Grundstücksgrenze, jedoch maximal bis zu 10 m nach Süden von dieser nördlichen Grenze abgerückt, und mit einem Gesamtschalldämm-Maß von mindestens 25 dB zu versehen. Siehe auch Festsetzung 9.3.2.
- Die Entwässerungsrinnen sind so auszuführen, dass beim Überfahren keine maßgebenden zusätzlichen Schallemissionen auftreten.
- Das Schließen der Roll-, Sektionaltore o. dgl. (sofern welche vorgesehen werden) darf zu keiner maßgebenden Erhöhung der Schallemissionen führen.

Ferner sind die Hinweise unter 2.9 (Textliche Hinweise, Teil C) zu beachten.

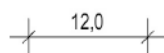
14.2 Baugenehmigungsverfahren

Für das Baugenehmigungsverfahren bei WA 2 ist eine schalltechnische Untersuchung für die konkret geplante Baumaßnahme zu erstellen und mit dem Bauantrag einzureichen.

Insbesondere der Nachbarschutz gegenüber WA 1 muss aus immissionstechnischer Sicht sichergestellt sein.

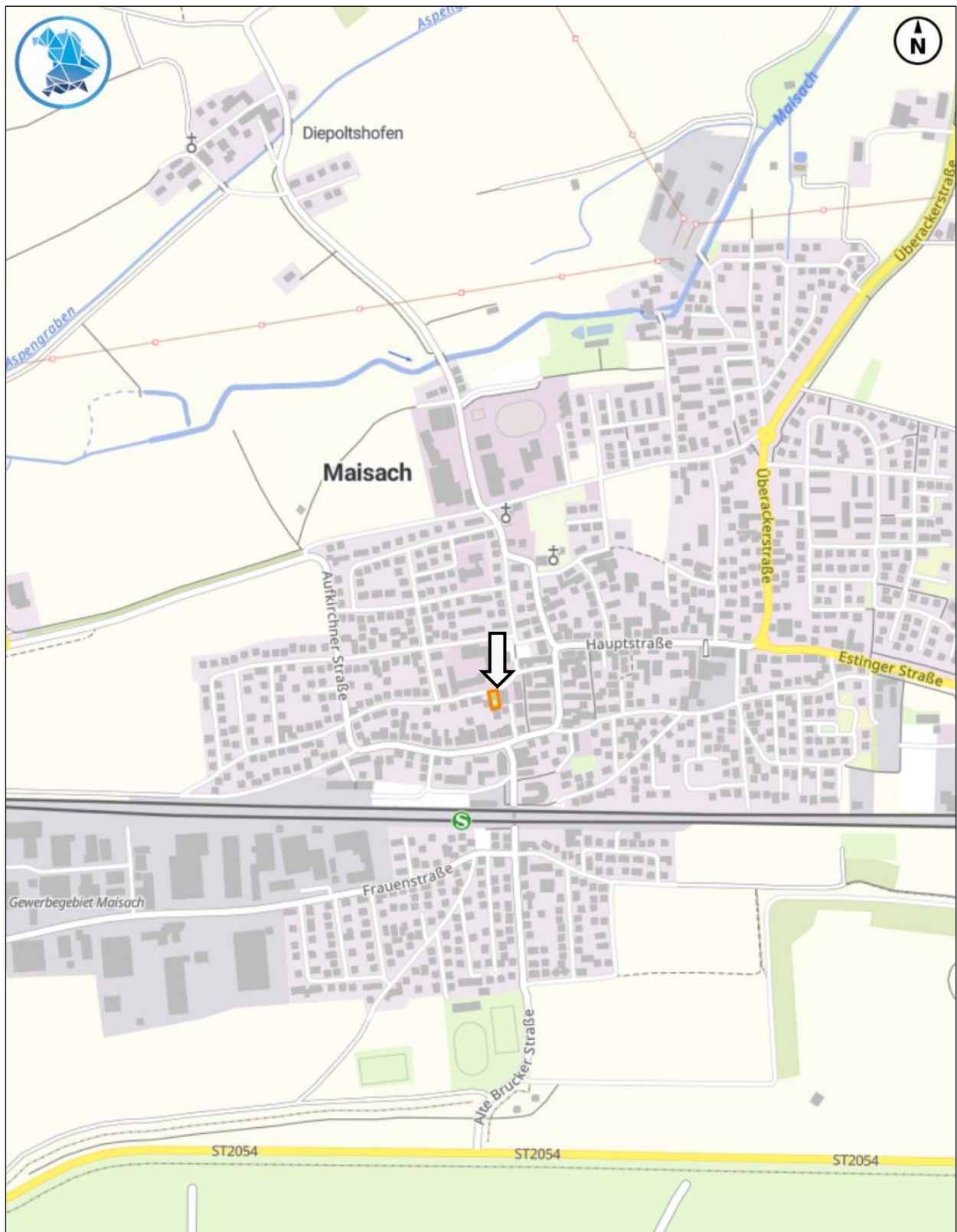
15. Sonstige Festsetzungen

15.1 Maßliche Festsetzung



Maßangabe in Metern als Mindestmaß, z.B. 12,0 m

12.4 Auszug aus der Stadtkarte²⁰



²⁰ Quelle: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung / Maßstab 1:10.000 (nicht maßstabsgetreu)

12.5 Auszug aus der Umgebungskarte²¹



²¹ Quelle: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung / Maßstab 1.50.000 (nicht maßstabsgetreu)

12.6 Literaturverzeichnis, sonstige Informationsquellen und Rechtsgrundlagen

Kleiber-digital

Online-Version des Kommentars und Handbuchs „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“

Kleiber

„Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 9. Auflage, 2020

Kleiber

„Marktwerdermittlung nach ImmoWertV“ – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage, 2018

Schwirley, Dickersbach

„Die Bewertung von Wohnraummieten“ bei Miet- und Verkehrswertgutachten, 3. Auflage

Ross, Brachmann, Holzer

„Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken“

Kleiber

Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und zur Grundstückswertermittlung - EzGuG (Loseblattsammlung)

BKI -Baukosteninformationszentrum

„BKI Baukosten / Kostenwerte für Gebäude“

GUG- Grundstücksmarkt und Grundstückswert,

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung.

Die obige Listung stellt nur einen Auszug aus den wesentlichen Werken der Bewertungsliteratur und Informationsquellen dar. Auf eine umfangreichere Auflistung wurde verzichtet.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung, Beck-Texte – **BauGB**

Baunutzungsverordnung – **BauNVO**

Immobilienwertermittlungsverordnung – **ImmoWertV 2021**

Normalherstellungskosten 2010 – **NHK 2010**