

**BEBAUUNGSPLAN OLCHING NR. 128 SCHWAIGFELD
5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS OLCHING NR. 128 SCHWAIGFELD DES
5. UND 6. BAUABSCHNITTES SOWIE DES GRÜNANGERS**

Dieser Änderungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den Bebauungsplan.

Die Gemeinde Olching erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 sowie § 233 Abs. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796) und Art. 91 der Bayer. Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. August 1997 (GVBl. S. 433) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung der Verordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132) den Bebauungsplan Olching Nr. 128, 5. Änderung des Bebauungsplanes Olching Nr. 128 Schwaigfeld im Bereich der Grundstücke Fl. Nrn. 175, 175/4, 175/5, 175/6, 175/20, 175/21 sowie 194/2 der Gemarkung Olching als

S a t z u n g.

I. FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

- a) **WR** Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO
- b) **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO zulässigen
Ausnahmen werden nicht zugelassen
- c) **SO** Sondergebiet für Einkaufszentrum gemäß
§ 11 Abs. 3 BauNV:

Im Sondergebiet des Bauraumes 15 werden maximal
2.600m² Verkaufsfläche zugelassen, wovon

- maximal 1.200 m² Verkaufsfläche für eine
Ladeneinheit mit Lebensmittelsortiment
- maximal 1.050 m² Verkaufsfläche für eine
Ladeneinheit mit Nonfood-Sortiment, hiervon jedoch
maximal 1/3 als Drogerieartikel

- und maximal insgesamt 350 m² Verkaufsfläche für sonstige kleinere Ladeneinheiten, bei denen Drogerieartikel unzulässig sind, verwendet werden dürfen.

Die insgesamt maximal 350 m² Verkaufsfläche der sonstigen kleineren Ladeneinheiten sind darüber hinaus flächenmäßig so aufzuteilen, dass hier mindestens 2 separate Ladeneinheiten auszuführen sind.

Als weitere Nutzungen sind im Bauraum 15 zugelassen

- Schank und Speisewirtschaft
- Büro- und Verwaltungsräume
- Praxisräume
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Wohnungen

Im Sondergebiet des Bauraumes 21 ist die Parknutzung für Bauraum 15 zugelassen.

Im Bauraum 3 -13,19 -20 und pro vorgeschlagener Hausgruppeneinheit gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal 2 Wohneinheiten zulässig

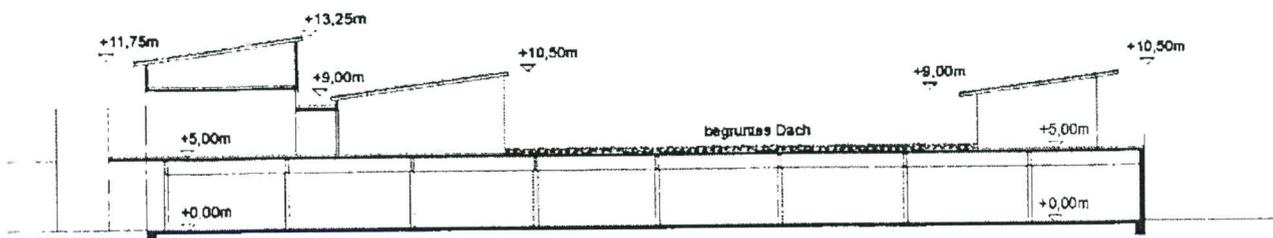
Die Anzahl der Wohneinheiten der Geschosswohngebäude im BR 1,2 und 14 ist nach oben so zu begrenzen, dass eine durchschnittliche Geschossfläche pro Wohnung von 65 m² nicht unterschritten wird.

2. Maß der baulichen Nutzung

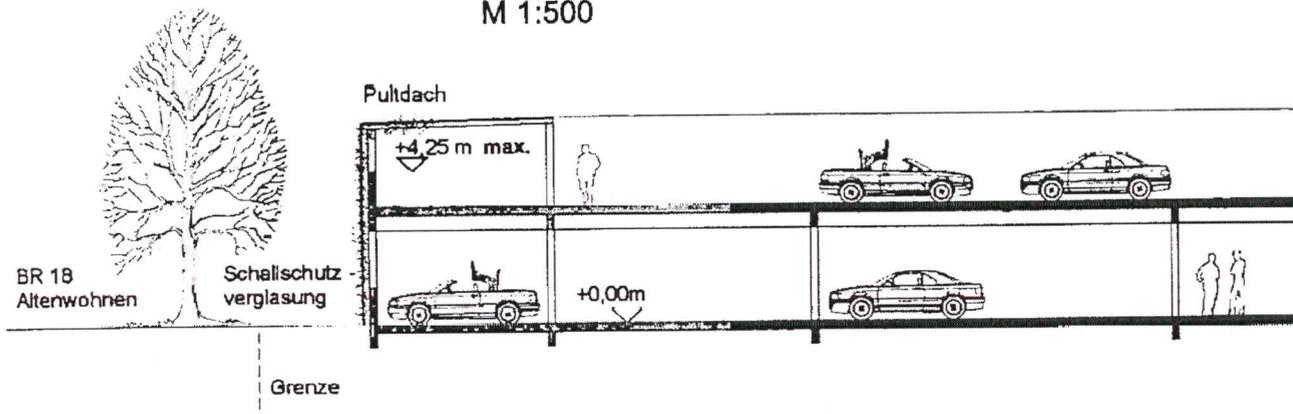
GR = 450	Individuell für jeden Bauraum festgesetzte überbaubare Grundfläche als Höchstmaß, z.B. GR = 450m ²
GF = 900	Individuell für jeden Bauraum festgesetzte überbaubare Geschossfläche als Höchstmaß, z.B. GF = 900m ²
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
IV	Zwingend festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse
WH = 9,0 m	max. zulässige Wandhöhe an der Traufseite gemessen von der Oberkante Rohdecke bis Oberkante Dachhaut und Schnittpunkt mit der Außenkante der Außenwand

FH = 11,00 m

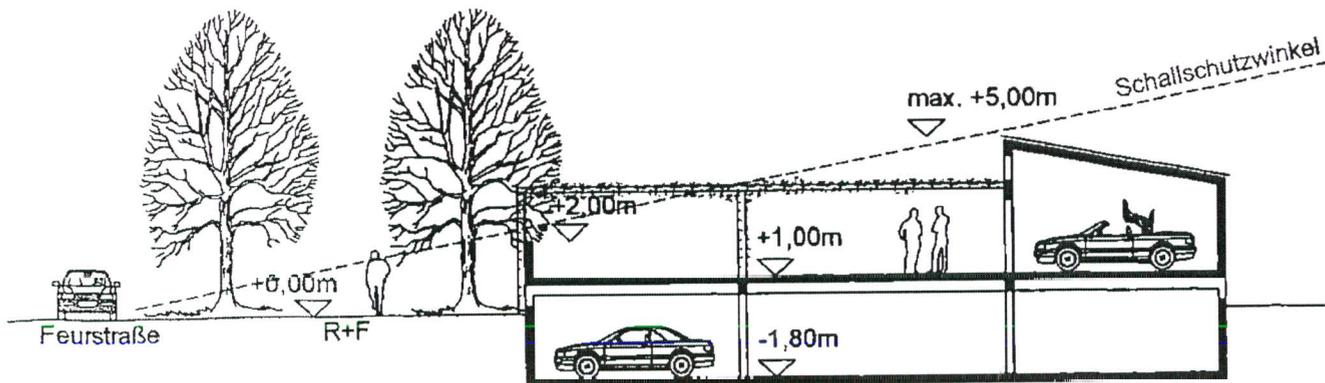
max. zulässige Firsthöhe gemessen von der Oberkante Rohdecke Erdgeschoss bis Oberkante Dachhaut und Schnittpunkt mit der Außenkante der Außenwand



Festgesetzter Schnitt durch das Nahversorgungszentrum, BR 15, M 1:500



Festgesetzter Teilschnitt für BR 21, M 1:200



Festgesetzter Schnitt für BR 23, M 1:200
Aktiver Schallschutz für die BR 7,9,11

Die verbindlich festgesetzte Höhe der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss darf max. 0,30 m über der direkt angrenzenden Straßenverkehrsfläche liegen. Diese ist aus den in der Straßenverkehrsfläche angegebenen NN – Höhenkoten am Straßenrand auszumitteln.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



nur Hausgruppen zulässig



nur Geschosswohnungen zulässig



Baulinie



Baugrenze



erweiterte Baugrenze für Treppenanlage,
BR 15

Baugrenzen und Baulinien dürfen mit untergeordneten Anbauten wie Erkern, Wintergärten, Treppenhäusern und Balkonen bis zu max. 2,0 m überschritten werden.

4. Flächen für Gemeinbedarf



Flächen für Gemeinbedarf

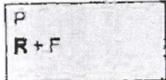


Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

5. Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
	Öffentliche Parkplätze
	Verkehrsberuhigter Bereich
	Kombinierter Rad- u. Fußweg
	Platzfläche nur für Fußgänger und Radfahrer
	Öffentlich gewidmeter Eigentümerweg
	Öffentlich gewidmete private Platzfläche, nur für Fußgänger
	Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer
	Einfahrt
	Einfahrtsbereich
	Sichtdreieck Die Fläche innerhalb der Sichtdreiecke sind von Sichtbehinderungen, wie Bepflanzungen und von jeglicher Bebauung ab einer Höhe von 0,80 m freizuhalten. Bäume und Hochstämme mit einem Astansatz in mindestens 2,50 m Höhe sind zugelassen. Die Höhen beziehen sich auf die fertige Straßenoberfläche in Fahrbahnmitte.

6. Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung



Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung



Elektrizitätsversorgung, Trafostation



Abfallentsorgung, Wertstoffhof

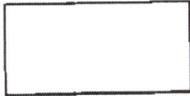


Abwasserentsorgung, Pumpstation



Abfallentsorgung, private Aufstellflächen für Mülltonnen als Sammelstelle am Abholtag

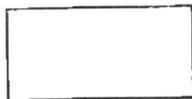
7. Grünordnung



Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung als: Parkanlage/ Grünanger



Flächen für Spielanlagen, gemeinschaftliche Nutzung



Private Grünfläche gemäß Art. 5 Abs. 1 BayBO mit der Zweckbestimmung als:

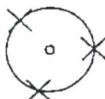
- zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche zugeordnete Vorgärten
- Hausgärten
- Gemeinschaftsflächen
- Spielanlagen



Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie die Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Baum, zu erhalten



Baum, umzupflanzen



Baum, zu fällen



Parkbaum, zu pflanzen;
Qual: Solitärbaum, mind. 4x.v., aus extra
weitem Stand, mDB, mind. StU 25-30



Hainbaum, zu pflanzen;
Qual: Solitärbaum, mind. 4x.v., mDB,
mind. StU 20-25
Die Bäume sind hainartig in einem Raster von 8,00 x
8,00 zu pflanzen.



Straßenbaum, zu pflanzen;
Qual: Hochstämme, mind. 4x.v., mDB
mind. StU 20-25, Kronenansatz 2,00/2,50 m
Pro Baumreihe ist jeweils nur eine Art und ein
einheitlicher Pflanztermin zu wählen.



Straßenbaum, Wohngebiet zu pflanzen;
Qual: Hochstämme, mind. 3-4x.v., mB
mind. StU 18-20



Fassadenbegrünung
der Parkierungsbauwerke

Mauern und fensterlose Gebäudeflächen mit einer
Breite von mehr als 8 m und einer Höhe von mehr als 7
m sowie die Wandflächen, die im Bebauungsplan
markiert sind, sind mit dauerhaften, hochwüchsigen
Kletterpflanzen zu begrünen.

Den Arten entsprechende Kletter- oder Rankhilfen sind
vorzusehen, bzw. die Oberflächenausbildung der
Fassade auf Selbstklimmer abzustimmen.

Die Gehölzpflanzungen sind spätestens nach der
Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.

Strauchbepflanzungen dürfen die Verkehrsräume nicht
beeinträchtigen. Bei den Pflanzungen sind die
gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

Vegetationsbestand

Der im Plan als zu erhalten gekennzeichnete Baum- und Vegetationsbestand ist einschließlich des Unterwuchses bei Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 bzw. RAS-LP 4 zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

Der im Plan als zu verpflanzen gekennzeichnete Baumbestand an der Feursstraße ist zu verpflanzen.

Bepflanzung

Bei der räumlichen Anordnung der Bepflanzung sind geringfügige Abweichungen gegenüber der Planzeichnung zulässig.

Zur Sicherstellung des Pflanzraumes ist bei Vegetationsflächen folgender Mindest-Oberbodenbedarf vorzusehen:

Pflanzflächen: Oberboden 40 cm

Rasenflächen: Oberboden 20 cm

Bäume in Vegetationsflächen:

Für Bäume in Rasen- oder Pflanzflächen sind Baumgruben von mind. 1,50 x 1,50 x 0,8 m vorzusehen. Verfüllung der unteren 40cm mit durchlässigem Rotlage-Gemisch, der oberen 40cm mit Oberboden.

Bäume in und direkt an Belagsflächen:

Für Bäume in und direkt an Belagsflächen ist ein durchwurzelbarer Pflanzraum von mind. 30 m³ (entsprechend 5,0 x 5,0 x 1,20 m) zu schaffen. Dieser durchwurzelbare Pflanzraum kann aus Platzgründen auch unter Belagsflächen liegen. In diesem Fall sind tragfähige, durchwurzelbare Substrate gemäß den Vorgaben der ZTV-Vegtra-Mü zu verwenden. Eine Baumscheibe von mind. 1m² ist jedoch stets offenzuhalten.

Für die Baumpflanzungen entlang der Feursstraße und der Wittelsbacher Allee ist ebenso ein durchwurzelbarer Pflanzraum von mind. 30 m³ (entsprechend 5,0 x 5,0 x 1,20 m) pro Baum zu schaffen. Dieser Pflanzraum kann wiederum aus Platzgründen und unter Verwendung von tragfähigen, durchwurzelbarem Substrat gemäß den Vorgaben der ZTV-Vegtra-Mü unter Belagsflächen liegen.

Artenliste Parkbäume

Es sind Arten folgender Liste in standortgerechter Auswahl zu verwenden:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer plat. 'Royal Red'	Rotlaubiger SpitzAhorn
Aesculus carnea	Rotblühende Roßkastanie
Aesculus carnea 'Briotii'	Scharlach- Roßkastanie
Acer saccharinum	Silber-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Ginkgo biloba	Gingko
Juglans regia	Walnuß
Platanus acerifolia	Platane
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus rubra	Amerikanische Rot-Eiche
Salix alba	Silber Weide
Salix alba 'Tristis'	Trauer-Weide

Artenliste Hainbäume

Es sind alle standortgerechten Laubbäume zugelassen.

Artenliste Straßenbäume

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Aesculus carnea	Rotblühende Kastanie
Fraxinus excelsior	'Diversifolia' Einblatt-Esche
Gleditsia triacanthos 'Inermis'	Dornenlose Gleditsie
Tilia europea 'Pallida'	Kaiser-Linde
Tilia tomentosa	Silber-Linde
Quercus robur	Stiel-Eiche

Artenliste Straßenbäume, Wohngebiet

Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	Rot-Dorn
Crataegus x lavallei	Apfel-Dorn
Malus-Hybriden	Zier-Apfel
Prunus spec.	Zier-Kirschen
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Chinesische Wildbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus intermedia	

'Brouwers'

Schwedische Mehlbeere
'Brouwers'

Hecken, Privatgrundstücke

Für Schnitthecken zulässige Arten sind:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster

Grünflächen
Öffentliche Grünflächen

Die Flächen sind parkartig mit Wiesen- und Rasenflächen zu gestalten und mit einem Fuß- und Radweg zu erschließen. Es sind intensiv genutzte Bereiche mit Spiel- und Freizeiteinrichtungen für unterschiedliche Altersgruppen und extensive Wiesenbereiche auszubilden. Eine qualifizierte Freiflächenplanung ist zu erstellen.

Entlang der Straßenräume sind die öffentlichen Grünflächen als Rasen, Wiesenstreifen, Stauden- und Gehölzpflanzungen bis zu einer Höhe von 80 cm auszubilden.

Zulässig sind alle handelsüblichen, standortgerechten Gehölze und Stauden, die diese Höhe nicht wesentlich überschreiten.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist die Errichtung einer öffentlichen Toilettenanlage zulässig.

Private Grünfläche, Hausgärten und Vorgärten

Hausgärten sind gärtnerisch zu gestalten und zu erhalten. Der Anteil an versiegelter Fläche darf 30% nicht überschreiten. Je 200 m² nicht unter- oder überbauter Grundstückfläche ist ein Baum 1. oder 2. Wuchsklasse oder ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen.

Mindestpflanzqualität: StU mind. 14-16 cm

Private Grünfläche, Gemeinschaftliche Nutzung, Spielanlagen

Diese Grünflächen sind zu begrünen, zu bepflanzen und zu erhalten. Je 200 m² nicht unter- oder überbauter Grundstückfläche ist ein Laubbaum 1. oder 2. Wuchsklasse oder ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen.

Mindestpflanzqualität: Hochstämme oder Solitärbäume, mind. 3 x.v., mit Drahtballierung, StU mind. 16-18 cm

Die durch Planzeichen auf Privatgrundstücken festgesetzten Bäume können dabei angerechnet werden, sind vom Eigentümer zu pflanzen und zu pflegen. Ausfälle sind von ihm zu ersetzen.

Es sind ausreichend große Flächen für Spielplätze gemäß Art. 8 Abs. 1 BayBo i. V. m § 9 (1, 4) BBauG vorzusehen und diese entsprechend DIN 18034 auszustatten.

Private Grünfläche, Sondergebiet SO und Gemeinbedarfsflächen GF

Diese Grünflächen sind zu begrünen, zu bepflanzen und zu erhalten. Je 200 m² nicht unter- oder überbauter Grundstückfläche ist ein Baum 1. oder 2. Wuchsklasse oder ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen.

Mindestpflanzqualität: Hochstämme oder Solitärbäume, mind. 3 x.v., mit Drahtballierung, StU mind. 18-20 cm

Die durch Planzeichen auf Privatgrundstücken festgesetzten Bäume können dabei angerechnet werden, sind vom Eigentümer zu pflanzen und zu pflegen. Ausfälle sind von ihm zu ersetzen.

Ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan ist zu erstellen und im Rahmen der Bauanträge einzureichen.

Versickerung von Oberflächenwasser

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Die Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers sollte im Bereich der neu zu errichtenden Gebäude in Versickerungsanlagen

flächenhaft über die belebte Bodenzone erfolgen. In Ausnahmefällen ist auch eine Versickerung über Rigolen-, Rohrsysteme möglich.

Die Verwendung von Sickerschächten ist nur mit einer geeigneten Filterschicht gem. Arbeitsblatt A 138 ATV-DVWK zulässig. Die Oberkante der Filterschicht muss mindestens einen Abstand von 1,6 m zum mittleren Grundwasserhöchststand aufweisen. Der mittlere Grundwasserhöchststand wurde mit 2,2 m u. GOK ermittelt. Die OK der Filterschicht darf deshalb nicht tiefer als 70 cm u. GOK liegen.

Die Flächen für die oberflächige Versickerung sind gestalterisch in das Umfeld zu integrieren.

Maßnahmen zur Pflege:

Die festgesetzten Grünflächen sind langfristig zu erhalten und zu pflegen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen müssen den festgesetzten Mindestqualitäten entsprechen.

8. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Ausgleichsflächen:

Der Eingriff durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 „Schwaigfeld“ im Bereich des 5. und 6. BA und des Grünangers wird auf folgenden zwei externen Ausgleichsflächen ausgeglichen:

Ausgleichsfläche 1:

Gmd. Olching, Gemarkung Geiselbullach, Flurnummer 332/T, Teilfläche: 6.435 m²
Anrechenbare Ausgleichfläche: 5.275 m²

Ausgleichsfläche 2:

Gmd. Olching, Gemarkung Geiselbullach, Flurnummer 349/17/T, Teilfläche: 1.180 m² und Flurnummer 353/T, Teilfläche: 1.160 m²
Anrechenbare Ausgleichfläche: 2.100 m²

Die Ausgleichsmaßnahmen sind auf den beiden beigefügten Plänen „Ausgleichsmaßnahmen auf Ausgleichsfläche 1“ und „Ausgleichsmaßnahmen auf Ausgleichsfläche 2“ festgesetzt.

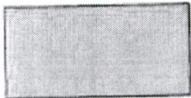
Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist Bestandteil der Begründung (als Anlage zum Umweltbericht).

Sicherung der Flächen: Eigentum der Gemeinde
Olching

Durchführung:

Mit der Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen soll in der auf den Eintritt der Planreife des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode begonnen werden.

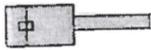
9. Wasserflächen



Wasserfläche



Flachwasserzone, teilweise bepflanzt



Brunnen und offene Gerinne

10. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes



Umgrenzung von Flächen für Garagen und
Nebenanlagen
Untergeordnete Nebenanlagen sind im Bauraum
zulässig. Sofern Flächen für Nebenanlagen auf dem
Grundstück ausgewiesen sind, können sie dort
zusätzlich errichtet werden.

Na

Nebenanlagen

F

öffentliche Fahrradabstellplätze, auf privatem bzw.
öffentlichem Grundstück

GGa

Gemeinschaftsgarage

Tga

Tiefgarage

GTga

Fläche für Gemeinschaftstiefgarage

Stpl

Stellplätze

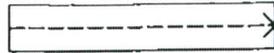
GStpl

Gemeinschaftsstellplätze

GStpl

B

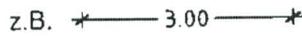
Gemeinschaftsstellplätze Besucher



Tiefgaragenrampe



Abgrenzung des Maßes unterschiedlicher Nutzung



Maßangabe in Metern

11. Gestaltung der baulichen Anlagen

11.1 Gestaltung der Dächer

PD

Pultdach, Dachneigung max. 17 ° zulässig

FD

Flachdach



Begrüntes Flachdach



Festgesetzte Hauptfirstrichtung

Frei

Im Bauraum 17 ist die Dachform freigestellt

Dachaufbauten sind grundsätzlich unzulässig. Zulässig sind nur funktionell bedingte Dachaufbauten in untergeordnetem Maße, welche keine zusätzlichen Nutzflächen erzeugen.

Unbeschichtete Blecheindeckungen sind nicht zulässig.

Hausgruppen sind als gestalterische Einheit zu betrachten. Deshalb ist das Dach mit durchlaufender Trauf- und Firshöhe, mit gleich gestaltetem Trauf- und Ortgangdetail, in gleicher Dachneigung und in gleichem Material auszubilden.

11.2 Gestaltung der Einfriedungen

Einfriedungen der Privaten Hausgärten, privaten Grünflächen und der Kinderspielplätze sind in Form von sockellosen Einfriedungen mit einer max. Höhe von 1,00 m als Maschendrahtzaun oder Holzstaketenzaun zulässig.

Die zur öffentlichen Straßenfläche zugeordneten Vorgärten dürfen, mit Ausnahme der Gemeinbedarfseinrichtungen der Bauräume 16, 17 und 18 nicht eingezäunt werden.

Die Gestaltung der Einfriedungen der Bauräume 16, 17 und 18 wird nicht festgesetzt.

11.3 Gestaltung der Außenanlagen

Die Versiegelungsflächen innerhalb der Grundstücke sind auf das Mindestmaß zu reduzieren. Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

Abgrabungen für Lichtgräben sind nicht zulässig. Die Belichtung der Kellergeschosse ist nur über Lichtschächte möglich.

11.4 Gestaltung der Stellplätze

Stellplätze außerhalb der Bauräume 21 und 23 sind als Pflasterflächen mit Rasenfuge zu gestalten. Pro 5 Stellplätzen ist ein Baum zur Gliederung der Stellplatzanordnung zu pflanzen

Die notwendige Anzahl der Stellplätze bemisst sich aus der IMBek. Betreff Vollzug der BayBo Art. 62. und 63. Ergänzend sind nachzuweisen: bei Wohnungen bis 80 m² je 1 Stellplatz und bei Wohnungen über 80 m² je 2 Stellplätze. Bei Mehrfamilienhäusern ab 6 Wohneinheiten sind zusätzlich 10 % der erforderlichen Stellplätze für Besucher herzustellen.

11.5 Gestaltung der Nebenanlagen

Die Nebenanlagen sind mit Pultdächern mit einer Neigung von max. 15 ° zu versehen.

Gartenhäuser und Gerätehäuser sind in den Bauräumen 1, 2 und 14 auch außerhalb der Baufenster zulässig, wenn sie eine Größe von max. 15 m³ nicht überschreiten.

Fahrradabstellplätze ohne Überdachung und Einhausung sind auch außerhalb der Bauräume zulässig.

11.6 Gestaltung der Garagen

Im Bauraum 21 und 23 kann auf eine Überdachung verzichtet werden, wenn der notwendige Schallschutz eine Einhausung nicht notwendig macht. Einhausung durch Pultdach mit Dachneigung max. 17 ° (siehe Skizze unter Maß der baulichen Nutzung)

Die Fassaden und Konstruktionen der Parkierungsbauwerke im Bauraum 21 und 23 sind gemäß der Systemschnitte (Siehe Maß der baulichen Nutzung) mit dauerhaften, hochwüchsigen Kletterpflanzen zu begrünen. Die Fassadenbegrünung ist dabei auf 2 m über das oberste Parkdeck hochzuziehen. Die Außenwände der Parkierungswerke sind für die Fassadenbegrünung geeignet zu konstruieren.

Tiefgaragenzufahrten sind nur an dem im Plan ausgewiesenen Stellen bzw. Bereichen zulässig und müssen eingehaust oder überdacht werden.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:

Immissionsschutz:

In den Bauräumen 1 und 14 sind die Aufenthaltsräume möglichst zur vom öffentlichen Straßenraum der Feursstrasse abgewandten Seite zu orientieren oder alternativ sind vor diesen Fenstern und Dachflächenfenstern der Aufenthaltsräume entlang der Feursstrasse zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Schallschutzerker oder Schallschutzfenster einzubauen.