

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 4, 13 BauNVO)

- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind Wohngebäude und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind unzulässig.
- 1.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nur Wohngebäude sowie Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO zulässig.
- 1.3 In den allgemeinen Wohngebieten sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen können untergeordnete Bauteile oder Aufzugsschächte unberücksichtigt bleiben. Unterer Bezugspunkt ist die gemittelte Höhe der grundstückerschließenden Verkehrsfläche.

Für 3-geschossige Gebäude gilt eine maximale Höhe von 10,50 m über Oberkante Gelände (OKG). Für 4-geschossige Gebäude gilt eine maximale Höhe von 14,00 m über OKG. Für 5-geschossige Gebäude gilt eine maximale Höhe von 17,00 m über OKG.

2.2 Ausschluß Dachterrassen

Eine Nutzung der Dächer für Dachterrassen ist ausgeschlossen. Flache Dachausstiege zum Zwecke der Wartung sind zulässig.

3. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 und § 23 BauNVO)

3.1 Überschreitung der Baugrenze

Untergeordnete Gebäudeteile (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der Baugrenze durch untergeordnete Gebäudeteile wie Wintergärten, Erker, Balkone, Überdachungen, Treppen und Zufahrten zu Tiefgaragen bis zu einer Tiefe von 1,70m zugelassen werden, sofern der Anteil des vortretenden Gebäudeteils 40% der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

3.2 Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch Nebenanlagen gemäß § 19 Abs 4 BauNVO bis zum Wert 0,7 überschritten werden.

- 3.3 Auf den Baugrundstücken sind offene Stellplätze und überdachte Fahrradabstellboxen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der hierfür festgelegten Flächen zulässig.

4. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 4.1 Zum Schutz der Wohnnutzung vor Verkehrslärm wird straßenbegleitend zur Speicherstraße der Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ festgesetzt. Der Lärmpegelbereich III umfasst alle Wohn- und Büroräume, welche mit einer Raum- bzw. Dachseite an die Speicherstraße angrenzen. Alle sonstigen Bereiche liegen im Lärmpegelbereich II.

- 4.2 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind für Außenbauteile der Gebäude (Wand, Fenster, Dach, etc.) die resultierenden Mindest-Schalldämm-Maße von Tabelle 7 der DIN 4109-1 einzuhalten. Die Anforderungen an die Schalldämmung gelten auch für Decken von Aufenthaltsräumen, die zugleich den oberen Gebäudeabschluss bilden, sowie für Dächer und Dachschrägen von ausgebauten Dachräumen. Bei Decken unter nicht ausgebauten Dachräumen und bei Kriechböden sind die Anforderungen durch Dach und Decke gemeinsam zu erfüllen.

Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109-1, Tabelle 7

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Wohnungen	Büroräume
	dB(A)	R`w, res des Außenbauteils in dB	
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30

- 4.3 Aufenthaltsräume im Lärmpegelbereich III sind durch schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen zu schützen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß ausgestattet sind.

- 4.4 Entlang der Grenze von Flurstück 72 zu 57/1 und 72 zu 57/2 ist eine Abschirmung zum Schutz vor Schallemissionen, ausgehend von dem Gewerbebetrieb auf dem Flurstück 72, zu errichten. Die Abschirmung muss eine Höhe von mindestens 1,99 m aufweisen. Sie muss ferner durch eine flächenmäßige Masse von mindestens 10 kg/m² und durch eine geschlossene Oberfläche ohne große Risse oder Lücken charakterisiert sein. Erfolgt die gewerbliche Nutzungsaufgabe (Freizug und Abbruch der Gebäude) auf dem Flurstück 72, so kann von der Errichtung der Abschirmung abgesehen werden.

II GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1.1 Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Öffentliche Flächen

Es hat die Anpflanzung von 8 einheimischen Hochstamm - Bäumen zu erfolgen. Für die festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind die Gehölze und die Pflanzqualität der Pflanzliste 1 zu verwenden. (8 Stück Stammumfang (StU) 18 / 20 cm)

private Flächen

Es hat die Anpflanzung von 22 einheimischen Hochstamm - Bäumen zu erfolgen. Für die festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind die Gehölze und die Pflanzqualität der Pflanzliste 1 zu verwenden. (16 Stück StU 18 / 20 cm und 6 Stück StU 20 / 25 cm).

1.2 Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die vorhanden 7 geschützten Bäume sind zu erhalten.

1.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Es ist die Montage an den errichteten Mehrfamilien- und Reihenhäuser zu gleichen Anteilen, je Gebäude/Reihenhausreihe - 3 Nistkästen, zu realisieren:

8 Stück Sperlingskolonienhaus, ISP Schwengler

8 Stück Fledermaus - Ganzjahresquartier, 1WQ Schwengler

8 Stück Kleinvogel - Nistkasten, Nr. 16 S Schwengler

HINWEISE :

Das Plangebiet liegt in einem Fernwärmeverranggebiet.