

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - 1.2 Es sind nur Gebäude zulässig, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus errichtet werden könnten (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB).

2. **Maß der baulichen Nutzung / Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 30 Abs. 1 BauGB)**
 - 2.1 Als Höhenbezugspunkt (HBP) für die festgesetzten Gebäudehöhen gilt die eingemessene Höhe über NN des eingetragenen Kanaldeckels vor dem Garagenhof "An den Eichgräben".
 - 2.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen zugunsten untergeordneter baulicher Anlagen wie Schornsteine oder Anlagen zur Nutzung der Solarenergie ist bis zu 0,5 m zulässig.
 - 2.3 Eine Überschreitung der überbaubaren Flächen zugunsten von Balkonen, Loggien sowie verglasten Anbauten (wie z.B. Windfang oder Wintergarten) ist bis zu einer Tiefe von 2,5 m und einer Breite von max. je 4,5 m ausnahmsweise zulässig.
 - 2.4 Eine Überschreitung der festgesetzten GR zugunsten der Flächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen, Carports, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) ist bis zu einer GR von max. insgesamt 2.900 m² zulässig.

3. **Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zugunsten von Stellplätzen (St) sind auch Nebengebäude als Abstellräume für Fahrräder, Kinderwagen sowie Wohnungsabstellräume nach LBO zulässig.

4. **Flächen zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)**
 - 4.1 Pro angefangene 10 Stellplätze auf dem Grundstück ist mind. ein einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm oder ein hochstämmiger Obstbaum mit einer Stammhöhe von 160 - 180 cm und einem Stammumfang ab 7 cm auf dem Grundstück anzupflanzen.
 - 4.2 Die als nachrichtliche Übernahme eingetragenen Knicks sowie der festgesetzte Baum "An den Eichgräben" sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Im südlichen und westlich Knick sind jeweils 4 Gehölze als Überhälter zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

5. **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - 5.1 Auf der festgesetzten Maßnahmenfläche ist ein mind. 1 m breiter Streifen zur Minderung von Beeinträchtigungen und zum Schutz des Knicks anzulegen (Knickschutzstreifen). Der Knickschutzstreifen ist als Gras- und Krautflur zu entwickeln, extensiv durch maximal eine Mahd im Jahr zu pflegen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Bereich der Knickschutzstreifen unzulässig.
 - 5.2 Für in der Planzeichnung eingetragene Bereiche sind für die Knicks "Am Bahndamm" und "An den Eichgräben" Knickdurchbrüche zugunsten von Zufahrten bzw. Zuwegungen möglich. Eine Verschiebung der vorgesehenen Knickdurchbrüche ist zulässig.

6. **Festsetzungen zum Immissionsschutz - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - 6.1 Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor Verkehrslärm werden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau für Neu-, Um- und Ausbauten, festgesetzt. Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L _a [dB(A)]	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß ¹ der Außenbauteile von Wohnräumen R' _{w,res} dB	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß ¹ der Außenbauteile von Büroräumen ² R' _{w,res} dB
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40
VI	76 - 80	50	45

¹) Resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen).

²) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Abweichend von der DIN 4109 ist der maßgebende Außenlärmpegel wie folgt zu berechnen:

Maßgeblicher Außenlärmpegel = Beurteilungspegel nachts + 3 dB(A) + 5 dB(A).

- 6.2 Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.
- 6.3 Geplante Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) im Zusammenhang mit Neu-, Ersatz- und Umbauvorhaben sind an den der Bahnstrecke teilweise oder vollständig zugewandten Gebäudeseiten nur dann zulässig, wenn ein Nachweis mittels Immissionsprognose erbracht wird, dass der Beurteilungspegel im Mittelpunkt des Außenwohnbereichs mittels Errichtung von Wänden oder Teilverglasungen am Tag nicht mehr als 3 dB(A) über dem Immissionsrichtwert von 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete liegt. Alternativ können diese baulichen Anlagen vollständig baulich umschlossen werden.
- 6.4 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

(Stand: 11.02.2016)