

TEIL B TEXT

1.00 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 84 LBO)

1.11 Sockelhöhen

Die Sockelhöhen aller baulichen Anlagen (Sockelhöhe = Oberkante Erdgeschossfußboden der baulichen Anlagen) dürfen höchstens 0,5 m über der durchschnittlichen Höhe des angrenzenden Straßenabschnittes liegen, bzw. Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes.

1.12 Trauf- und Firsthöhen

Auf den ausgewiesenen allgemeinen Wohnbauflächen darf die Traufhöhe eine Höhe von 4,25 m, die Firsthöhe eine Höhe von 9,00 m über der durchschnittlichen Höhe des angrenzenden Straßenabschnittes nicht überschreiten, bzw. Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes

1.13 Dachneigungen

Neben den festgesetzten Dachneigungen sind Dachanbauten, Dachabschleppungen, Dachausbauten und Walme mit anderen Neigungen zulässig.

Bei Carporten, Garagen und Dächern mit Bewuchs (Gründächer) sind neben den ausgewiesenen Dachneigungen auch andere Dachneigungen zulässig.

2.00 Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Eine Überschreitung der Grundfläche, einschl. der zulässigen Überschreitung der max. Grundfläche gem. § 19 BauNVO - für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten - ist für die Privatwege der rückwärtig erschlossenen Grundstücke / für die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen, zulässig (Die Versiegelungen der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden nicht auf die Grundflächenzahl angerechnet.)

3.00 Überschreitung von Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Erker, Windfänge, Trennwände, Sichtschutzwände, Sonnenblenden, Pflanzenrangkitter und Vordächer ist bis zu 2,00 m von den festgesetzten Baugrenzen zulässig.

4.00 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Auf den Wohnbauflächen ist pro 400 m² Grundstücksfläche für ein Einzelhaus max. eine Wohnung zulässig.

5.00 Grünordnerische Belange (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB)

5.10 Anpflanzung von Straßenbäumen

Im Bereich der öffentlichen Parkfläche sind mindestens 9 hochstämmige Laubbäume in der Mindestqualität Hochstamm, 3-mal verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen. Im Kronenbereich der Bäume ist jeweils eine mindestens 10 m² große Pflanzfläche von Versiegelungen frei zu halten und zu begrünen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist frühzeitig für gleichartigen Ersatz zu sorgen.

5.20 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Wallbepflanzung

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist nach Maßgaben des Fachbeitrages zur Eingriffsregelung eine flächenhafte und dichte Bepflanzung aus standort- und gebietsheimischen Laubgehölzen anzulegen, durch eine fachgerechte Pflege zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze sind mit Pflanzabständen von 1,0 m x 1,0 m zu setzen. Die Pflanzflächen sind in den ersten 5 Jahren durch einen durchgängigen Wildschutzzaun zu schützen. Danach ist der Verbisschutz zu entfernen.

Heckenpflanzung entlang der Büchener Straße

Entlang der Büchener Straße ist eine einreihige Heckenpflanzung aus standort- und gebietsheimischen Laubgehölzen anzulegen, durch eine fachgerechte Pflege zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

5.30 Private und öffentliche Grünflächen

Die in der Planzeichnung dargestellten privaten Grünflächen sind als offene Vegetationsflächen zu erhalten sowie als Gras- und Krautsaum zu entwickeln und extensiv durch eine Mahd im Jahr zu pflegen. Die privaten Grünflächen sind von jeglichen baulichen Anlagen und Versiegelungen frei zu halten. Aufschüttungen und Abgrabungen sowie das Ablagern von Garten- und sonstigen Abfällen ist unzulässig.

6.00 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz der Wohnnutzungen vor Verkehrslärm werden bei Neu-, Um- und Ausbauten die in der Planzeichnung innerhalb der Baugrenzen dargestellten Lärmpegelbereiche III und IV nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgesetzt.

Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel La dB (A)	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenabuteile ¹⁾ R _{w,res} Wohnräume Büroräume (dB)	
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

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

2) An Außenbauteilen 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 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 nacht + 3 dB(A) + 5 dB(A)

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangebiet 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.

Im Zusammenhang mit Neu-, Ersatz-, An- und Umbauvorhaben geplante Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) sind an den der Bahnstrecke zugewandten Gebäudeseiten in einem Abstand von bis zu 87 m zur Bahnstrecke und der Büchener Straße zugewandten Gebäudeseiten in einem Abstand von bis zu 35 m zur Straßenmitte der Büchener Straße dann zulässig, wenn der 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 Orientierungswert von 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete liegt. Alternativ können diese baulichen Anlagen vollständig baulich umschlossen werden.

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.

