

GEMEINDE BÜCHEN BEBAUUNGSPLAN NR. 51 TEXT – TEIL B

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. mit §§ 1 und 4 BauNVO)

1.1 Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- sonstige das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Einzelhandelsbetriebe sowie
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes:

Alle übrigen nach § 6 BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.

1.2 Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes sind zulässig:

- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

In den allgemeinen Wohngebieten sind ausnahmsweise zulässig:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke.

Alle übrigen nach § 4 BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung / Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 3 BauGB)

- 2.1 Als Bezugshöhe für die festgesetzten Gebäudehöhen gilt jeweils die vorhandene OK der Straße in dem Bereich der Grundstückszufahrt des jeweiligen erschlossenen Grundstücks.
- 2.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen zugunsten untergeordneter baulicher Anlagen wie z.B. Schornsteine oder Anlagen zur Nutzung der Solarenergie ist bis zu 0,5 m zulässig.
- 2.3 Eine Überschreitung der überbaubaren Flächen zugunsten von Dachüberständen Balkonen, Loggien sowie verglasten Anbauten (wie z.B. Windfang oder Wintergarten) ist bis zu einer Tiefe von 2 m und einer Breite von max. je 4,5 m ausnahmsweise zulässig.
- 2.4 Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ zugunsten der Flächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen, Carports, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) ist im Mischgebiet (MI) bis zu einer GRZ von 0,9 und im allgemeinen Wohngebiet bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In den festgesetzten WA-Gebieten gilt die abweichende Bauweise (a). Dies bedeutet, dass in einer Tiefe bis zu 20 m ab der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie parallel zur Straße nur Gebäude mit einer Breite bis zu max. 16 m zulässig sind. Hierbei ist eine Überschreitung der Gebäudebreiten zugunsten von Dachüberständen, Balkonen, Loggien sowie verglasten Anbauten (wie z.B. Windfang oder Wintergarten) bis zu einer Tiefe von 4 m zulässig. D.h., dass einschließlich dieser Überschreitungen in einer Tiefe bis zu 20 m ab der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie parallel zur Straße Gebäudebreiten bis zu max. 20 m zulässig sind. Ansonsten gilt die offene Bauweise.

4. Flächen für Stellplätze mit Garagen und ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Nebenanlagen mit Ausnahme von Müllbehälterboxen müssen einen Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

5. Flächen zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

- 5.1 Pro angefangene 6 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.
- 5.2 Die zur Erhaltung festgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in gleicher Art zu ersetzen. Eine Unterbrechung zugunsten einer Grundstückszufahrt bis zu einer Breite von max. 5,0 m ist zulässig.

- 5.3 Im Kronentraufbereich der zur erhaltenden Eiche auf dem Flurstück 323/6 sind Versiegelungen und bauliche Anlagen sowie Bodenabgrabungen und -aufschüttungen nicht 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 (Straße und Schiene) sowie Gewerbelärm werden für Neu-, Um- und Ausbauten die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7, Schallschutz im Hochbau 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
VII	81 - 85	55	50

¹) Resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen). Die genannten Anforderungen verstehen sich in Abhängigkeit der Raumgrößen zuzüglich der Korrekturwerte nach DIN 4109-2:2016, Gleichung (33).

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 (Juli 2016) nachzuweisen.

- 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 und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 erfüllt werden.
- 6.3 Befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien sind bei Neu-, Um und Ausbauten in den in der Planzeichnung dargestellten Bereichen nur in geschlossener Gebäudeform zulässig. Offene Außenwohnbereiche sind ausnahmsweise nur dann zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Orientierungswert von 55 dB(A) tags für allgemeine Wohngebiete und im Bereich des Mischgebiets der Orientierungswert von 60 dB(A) tags für Mischgebiete um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.
- 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.
- 6.5 In dem in der Planzeichnung dargestellten Bereich, in dem der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags um mehr als 5 dB(A) überschritten wird, sind schutzbedürftige Nutzungen nicht zulässig.
- 6.6 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudefassaden die Anforderungen der TA Lärm durch den Gewerbelärm eingehalten werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 84 Abs. 3 LBO)

1. Fassaden

Die Außenwände der Gebäude sind nur mit Verblendmauerwerk oder mit hell verputzten Fassaden herzustellen.

2. Dächer

2.1 Dachform und Dachneigung

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete sind eingeschossige Gebäude nur mit geneigten Dächern zulässig. Die Dachneigung muss mindestens 30° und darf maximal 50° betragen.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) dürfen auch mit flacher geneigten Dächern bzw. mit Flachdächern hergestellt werden.

Zweigeschossige Gebäude sind nur mit Satteldächern, Walmdächern oder Pultdächern zulässig. Hierbei sind auch geringere Dachneigungen wie unter Satz 1 benannt zulässig.

2.2. Art der Bedachung

Als Dacheindeckung für geneigte Dächer sind bei eingeschossigen Gebäuden nur Dachpfannen bzw. Dachziegel in den Farben rot bis rotbraun oder anthrazit zulässig. Dies gilt auch für Garagen und Carports mit Flachdächern, die eine Blende aus Dachpfannen als Randabschluss haben. Für Carports und Garagen sind auch begrünte Dächer zulässig.

Die Festsetzungen zur Art der Bedachung gelten nicht für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.

3. Einfriedungen

Als Grundstückseinfriedungen sind entlang der Straßen im allgemeinen Wohngebiet (WA) nur Laubhecken (ggf. in Verbindung mit einem Maschendraht- oder Stabgitterzaun, wenn dieser auf der zum Grundstück gerichteten Seite der Hecke errichtet wird und die Hecke auf Dauer nicht überragt) zulässig.

Für sonstige Einfriedungen sind geschlossene Mauern und Metallzäune mit Ausnahme von Maschendraht- oder Stabgitterzäunen unzulässig.

Stand: 04.05.2017

(Vorlage für den Entwurfsbeschluss)

Planwerkstatt Nord Güster