

B BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

**Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der
Baunutzungsverordnung (BauNVO) - § 9 Abs. 1 BauGB**

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 8 BauGB)

1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 4, 5, 6, 9 und 10 BauNVO)

Das Gewerbegebiet mit den Teilgebieten GE 1 bis GE 11 dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die nachfolgenden Regelungen gelten für alle Teilgebiete GE 1 bis GE 11.

Zulässig sind vorbehaltlich der im Folgenden ausgeschlossenen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 8 Abs. 3 BauNVO):

- Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Festsetzung Nr. 1.3,
- Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.3 als Randsortimente zulässiger Einzelhandelsbetriebe, wenn sie branchenüblich sind und nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche ausmachen,
- Verkaufsflächen von Handwerks- und Gewerbebetrieben, die im Zusammenhang mit ihrer Betriebsstätte selbst hergestellte oder im Zusammenhang mit der angebotenen und ausgeübten handwerklichen und gewerblichen Leistung vertriebene Ware auf untergeordneter Fläche verkaufen (Handwerkerprivileg); dies gilt nicht für das Lebensmittelhandwerk (insbesondere Bäcker, Metzger, Konditor).
- Lagerplätze,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und wenn ein Erfordernis aus betrieblichen Gründen nachgewiesen wird,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten mit Ausnahme der nachfolgend als nicht zulässig festgesetzten Betriebstypen.

Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Festsetzung Nr. 1.3,
- Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution,

- Vergnügungsstätten aus den Bereichen Glücksspiel, Wetten und Erotik,
- Werbeanlagen für Fremdwerbung.

Regelung zu Bestandsnutzungen (§ 1 Abs. 10 BauNVO):

Für bestehende Wohnnutzungen im GE 2, GE 5 und GE 10, die zum Zeitpunkt des Beginns der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des vorliegenden Bebauungsplans baurechtlich auf den nachfolgend aufgelisteten Flurstücken:

- Flurstück Nr. 22227 (Trübnerstraße 12),
- Flurstück Nr. 51107/16 (Seckenheimer Landstraße 200),
- Flurstück Nr. 51107/10 (Seckenheimer Landstraße 202),
- Flurstück Nr. 51107/1 (Karl-Kuntz-Weg 3-5),
- Flurstück Nr. 51107/2 (Karl-Kuntz-Weg 7),
- Flurstück Nr. 51107/3 (Karl-Kuntz-Weg 9),
- Flurstück Nr. 51107/6 (Karl-Kuntz-Weg 11),
- Flurstück Nr. 51107/7 (Karl-Kuntz-Weg 13) ,
- Flurstück Nr. 51103/2 (Hans-Thoma-Straße 33) und
- Flurstück Nr. 51051 (Hans-Thoma-Straße 85)

genehmigt waren gilt, dass bauliche, technische und gestalterische Änderungen und Erneuerungen sowie Erweiterungen der baulichen Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern damit keine Erhöhung der Anzahl der genehmigten Wohneinheiten einhergeht.

1.2 Sondergebiete (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Die Sondergebiete SO 1 bis SO 4 dienen jeweils der Unterbringung der nachfolgend bezeichneten großflächigen Einzelhandelsbetriebe sowie von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben mit den dazu gehörenden Nebenanlagen. Daneben dient das SO 2 ergänzend der Unterbringung von Studierendenwohnen.

1.2.1 Sondergebiet SO 1 „Lebensmitteldiscounter und Gewerbe“

Im Sondergebiet SO 1 „Lebensmitteldiscounter und Gewerbe“ sind allgemein zulässig:

- Lebensmitteldiscounter–mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gem. Festsetzung Nr. 1.3 mit einer Verkaufsfläche von bis zu 0,20 der Grundstücksgröße.
- Sonstige gewerbliche Nutzungen gem. Nr. 1.2.5.

1.2.2 Sondergebiet SO 2 „Lebensmitteldiscounter, Studierendenwohnen und Gewerbe“

Im Sondergebiet SO 2 „Lebensmitteldiscounter, Studierendenwohnen und Gewerbe“ mit seinen Teilflächen SO 2.1 und 2.2 sind allgemein zulässig:

- Lebensmitteldiscounter mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gem. Festsetzung Nr. 1.3 mit einer Verkaufsfläche von bis zu 0,16 der Grundstücksgröße.
- Wohnungen für Studierende ab dem zweiten Vollgeschoss oberhalb von Geschossen mit gewerblicher Nutzung innerhalb der in der Planzeichnung durch die Baugrenze, bestehend aus den Abschnitten „a“, „b“, „c“ und „d“, festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, wenn entlang der mit „a“ und „b“ bezeichneten Abschnitte eine

Bebauung mit durchgehender Fassade erfolgt und keine Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 angeordnet werden (Grundrissorientierung). Durchgehend im Sinne der Festsetzung ist eine Fassade, die ohne Unterbrechung und ohne Vor- und Rücksprünge über die gesamte Länge der bezeichneten Baugrenzen errichtet wird.

Ausnahmsweise kann von dieser Festsetzung abgewichen werden, wenn durch bauliche Maßnahmen (z.B. geschlossene Laubengänge, hinterlüftete Vorhangfassaden oder weitere Maßnahmen gleicher Wirkung) sichergestellt ist, dass an den nach TA Lärm maßgeblichen Immissionsorten - 0,5 m vor der Mitte des geöffneten Fensters - an diesen Fassaden, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der ungünstigsten Nachtstunde eingehalten werden.

Dabei ist sicherzustellen, dass jeder Aufenthaltsraum mindestens ein zu Lüftungszwecken offenes Fenster hat.

- Sonstige gewerbliche Nutzungen gem. Nr. 1.2.5.

1.2.3 Sondergebiet SO 3 „Lebensmittelvollsortimenter und Gewerbe“

Im Sondergebiet SO 3 „Lebensmittelvollsortimenter und Gewerbe“ sind allgemein zulässig:

- Lebensmittelvollsortimenter mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gem. Festsetzung Nr. 1.3 mit einer Verkaufsfläche von bis zu 0,30 der Grundstücksgröße.
- Sonstige gewerbliche Nutzungen gem. Nr. 1.2.5.

1.2.4 Sondergebiet SO 4 „Gartenfachmärkte und Gewerbe“

Im Sondergebiet SO 4 „Gartenfachmärkte und Gewerbe“ sind allgemein zulässig:

- Gartenfachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Festsetzung Nr. 1.3 mit einer Verkaufsfläche von bis zu 0,49 der Grundstücksgröße.
- Sonstige gewerbliche Nutzungen gem. Nr. 1.2.5.

1.2.5 Sondergebiete SO 1 bis SO 4 – Sonstige gewerbliche Nutzungen

In den Sondergebieten SO 1 bis SO 4 sind allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Gewerbebetrieben mit Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente gem. Nr. 1.3 als Hauptsortiment,
- Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Bildungseinrichtungen,
- die für den Betrieb der zulässigen Nutzungen notwendigen Nebenanlagen.

In den Sondergebieten SO 1 bis SO 4 sind ausnahmsweise zulässig:

- Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Festsetzung Nr. 1.3,

- Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.3 als Randsortimente zulässiger Einzelhandelsbetriebe, wenn sie branchenüblich sind und nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche ausmachen,
- Verkaufsflächen von Handwerks- und Gewerbebetrieben, die im Zusammenhang mit ihrer Betriebsstätte selbst hergestellte oder im Zusammenhang mit der angebotenen und ausgeübten handwerklichen und gewerblichen Leistung vertriebene Ware auf untergeordneter Fläche verkaufen (Handwerkerprivileg); dies gilt nicht für das Lebensmittelhandwerk (insbesondere Bäcker, Metzger, Konditor),
- Lagerplätze,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, wenn ein Erfordernis aus betrieblichen Gründen nachgewiesen wird,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten mit Ausnahme von solchen aus den Bereichen Glücksspiel, Wetten und Erotik.

1.3 Regelung zur Zentrenrelevanz von Sortimenten

Zentrenrelevant sind die folgenden Sortimente:

sonstige zentrenrelevante Sortimente

- | | |
|--------------------------------------|---------------------------------------|
| - Bastel- und Geschenkartikel | - Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle |
| - Bekleidung aller Art | - Leder- und Kürschnerwaren |
| - Briefmarken | - Musikalien |
| - Bücher | - Nähmaschinen |
| - Campingartikel | - Optik und Akustik |
| - Computer, Kommunikationselektronik | - Sanitätswaren |
| - Elektrokleingeräte | - Schmuck, Gold- und Silberwaren |
| - Fahrräder und Zubehör | - Schuhe und Zubehör |
| - Foto, Video | - Spielwaren |
| - Gardinen und Zubehör | - Sportartikel einschl. Sportgeräte |
| - Glas, Porzellan, Keramik | - Tonträger |
| - Haus-, Heimtextilien, Stoffe | - Uhren |
| - Haushaltswaren/ Bestecke | - Unterhaltungselektronik und Zubehör |
| - Kosmetik und Parfümerieartikel | - Waffen, Jagdbedarf |
| - Kunstgewerbe / Bilder und -rahmen | |

nahversorgungsrelevante Sortimente

- (Schnitt-)Blumen
- Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel
- Nahrungs-/Genussmittel
- Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf
- Pharmazeutika
- Reformwaren
- Zeitungen/Zeitschriften

Nicht-zentrenrelevant sind die folgenden Sortimente:

- Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör
- Beleuchtungskörper, Lampen
- Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
- Matratzen
- Elektrogroßgeräte
- motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör
- Fliesen
- Herde und Öfen
- Installationsmaterial
- Möbel (inkl. Büromöbel)
- Rollläden und Markisen
- Zäune
- Zooartikel – Tiermöbel und Lebewesen
- Bauelemente, Baustoffe
- Beschläge, Eisenwaren
- Boote, Bootszubehör
- Büromaschinen (ohne Computer)
- Erde, Torf
- Farben und Lacke
- Gartenhäuser, -geräte
- Holz
- Küchen (inkl. Einbaugeräte)
- Pflanzen und Gefäße
- Werkzeuge
- Zooartikel – Tiernahrung und Zubehör

1.4 Geräuschkontingentierung (§1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2, Satz 2 und § 11 BauNVO)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle 1 angegebenen Emissionskontingente $L_{EK,i}$ nach DIN 45691 („Geräuschkontingentierung“, Dezember 2006, Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Berlin) weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Tabelle 1: Emissionskontingente tags und nachts in dB

Teilfläche i	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
GE 1	62	45
GE 2	56	42
GE 3	56	46
GE 4	58	47
GE 5	60	46

Teilfläche i	L _{EK} , tags	L _{EK} , nachts
GE 6	63	50
GE 7	67	55
GE 8	61	50
GE 9	60	45
GE 10	67	55
GE 11	67	52
SO 1	66	56
SO 2.1	67	51
SO 2.2	69	54
SO 3	67	51
SO 4	65	52

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis L erhöhen sich die Emissionskontingente $L_{EK,i}$ um die in der folgenden Tabelle 2 angegebenen Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$:

Tabelle 2: Zusatzkontingente tags und nachts in dB für die Richtungssektoren k mit Bezugspunkt

UTM-Koordinaten (EPSG-Code 25832) des Bezugspunkts für Richtungssektoren: Ostwert: 465788,01 Nordwert: 5480417,79				
Richtungssektor k	Anfang* [Grad]	Ende* [Grad]	Zusatzkontingent [dB]	
			L _{EK,zus,Tag}	L _{EK,zus,Nacht}
A	> 21,2	62,2	0	0
B	> 62,2	69,9	2	0
C	> 69,9	139,7	2	1
D	> 139,7	150,3	2	0
E	> 150,3	188,6	3	6
F	> 188,6	207,9	5	1
G	> 207,9	228,4	6	3
H	> 228,4	234,6	1	0
I	> 234,6	278,7	10	10
J	> 278,7	296,9	0	4
K	> 296,9	331,7	0	2
L	> 331,7	21,2	1	2

* Der angegebene Winkel bezieht sich auf 0° Richtung Norden, 90° entspricht Osten.
Der Vollkreis hat 360°.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Ausgabe 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691, Ausgabe 2006-12, Abschnitt 5 für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Sind einem Vorhaben mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen, gilt statt Gleichung (6) der DIN 45691, Ausgabe 2006-12, Abschnitt 5, die Gleichung (7) der DIN 45691, Ausgabe 2006-12, Abschnitt 5, wobei die Summation über die Immissionskontingente aller dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen erfolgt.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (zum Beispiel durch Baulast oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

2.1 Zulässige Grundfläche, Grundflächenzahl (GRZ) - (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird für das jeweilige Baugebiet in der Planzeichnung festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) - (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird für das jeweilige Baugebiet in der Planzeichnung festgesetzt.

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

- 2.3.1 Die Höhe baulicher Anlagen wird in der Planzeichnung als maximale Gebäudehöhe (GH) festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist der höchstgelegene Punkt des Gebäudes (ohne technische Aufbauten). Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der gesamten an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.

2.4 Dachaufbauten

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen darf in allen Baugebieten - im GE 11 innerhalb des Schutzstreifens der bestehenden 110 kV-Leitung nur ausnahmsweise bei Zustimmung des Leitungsbetreibers - bei Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 15° Dachneigung überschritten werden durch:

- Notwendige technische Aufbauten (zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, und Lüftungsanlagen) bis zu einer Höhe von 3,5 m über der Oberkante des Dachrands (Attika) des obersten Geschosses, sofern sie maximal 25 % der Fläche dieses Geschosses einnehmen und gegenüber dessen Außenwänden (Fassaden) um das Maß ihrer Höhe aber mindestens 1,5 m zurückgesetzt sind.
- Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie bis zu einer Höhe von 1,0 m über der Oberkante des Dachrands (Attika) des obersten Geschosses, sofern sie gegenüber dessen Außenwänden (Fassaden) um mindestens 1,0 m zurückgesetzt sind oder die Höhe der Attika nicht überschreiten.

3. BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)

In allen Baugebieten wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Als abweichende Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, wobei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

Eine Grenzbebauung ist bei der Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines bestehenden, grenzständig errichteten Gebäudes, das zum Zeitpunkt des Beginns der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des vorliegenden Bebauungsplans baurechtlich genehmigt war, zulässig, sofern keine bauordnungsrechtlichen Regelungen entgegenstehen.

Ausnahmsweise kann eine Grenzbebauung auf den seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenzen zugelassen werden, wenn die erforderlichen Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung auf dem Nachbargrundstück nachgewiesen werden oder eine beidseitige Grenzbebauung erfolgt.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenze, bestehend aus den Abschnitten a-d, gilt nur für Wohnnutzung ab dem zweiten Vollgeschoss oberhalb von Geschossen mit gewerblicher Nutzung (siehe Festsetzung Nr. 1.2.2).

5. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, CARPORTS UND GARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Form von Gebäuden oder aufgehenden Bauteilen sowie Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen im Sinne des § 12 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ausnahmsweise dürfen Stellplätze an den Grundstücksgrenzen entlang der Seckenheimer Landstraße auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, wenn durch das Bauvorhaben insgesamt die zulässige Grundfläche gemäß Festsetzung Nr. 2.1 nicht überschritten wird.

6. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Oberflächenbefestigungen

Sofern keine wasserrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen sind Wege, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Bauweise (das heißt mit einer Versickerungsleistung von mind. 270 l/(s x ha)) herzustellen. Eine entsprechende Durchlässigkeit des Schichtaufbaus ist sicherzustellen. Auf die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn die Flächen mit seitlicher Entwässerung in angrenzende unversiegelte Flächen auf dem jeweiligen Baugrundstück hergestellt werden oder wenn eine anderweitige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem jeweiligen Baugrundstück sichergestellt ist.

7. BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Lärmpegelbereiche und Anforderungen an die Außenbauteile

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind zum Schutz vor Außenlärm die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-1 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Berlin), Abschnitt 7.1 für die in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche eingehalten werden.

Tabelle 3: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a [dB]
IV	70
V	75
VI	80

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109-1:2018-01

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich aus den den Lärmpegelbereichen zugeordneten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-2 („Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, Januar 2018, Bezugsquelle Beuth Verlag GmbH, Berlin), Abschnitt 4.5.5. unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten entsprechend Gleichung (6) DIN 4109-1:2018-01 wie folgt:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist:

$K_{Raumart} =$ 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} =$ 35 dB für Büroräume und Ähnliches;

L_a der maßgebliche Außenlärmpegel (siehe Tabelle 3)

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren.

Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahren nach DIN 4109-2 („Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, Januar 2018, Bezugsquelle Beuth Verlag GmbH, Berlin) nachzuweisen.

Es können Ausnahmen von den Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Außenlärmpegel L_a vorliegen.

In Räumen, die überwiegend zu Schlafen genutzt werden, ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen. Ausnahmsweise kann davon abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der Verkehrslärmbeurteilungspegel in der Nacht zwischen 22.00 und 6.00 Uhr weniger als 45 dB(A) beträgt.

8. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.1 Begrünung der Baugrundstücke und Grünerhalt

Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen, gärtnerisch zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Alle Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen sind entsprechend ihrer naturgemäßen Ausprägung und arttypischen Wuchseigenschaften zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Aufschüttungen und Abgrabungen des Bodens unter bestehenden Bäumen im Bereich der Fläche unterhalb der Krone zuzüglich 1,5 m nach allen Seiten sind nicht zulässig.

8.2 Anpflanzen von Bäumen auf den Baugrundstücken

Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche, die nicht durch bauliche Anlagen bebaut ist, ist mindestens ein großkroniger, standortheimischer Hochstammlaubbaum I. Ordnung gemäß Festsetzung Nr. 8.6.1 mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm, 3-4 x verpflanzt, mit Ballen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Alternativ ist je angefangene 200 m² die entsprechende Pflanzung von mindestens einem Baum II. Ordnung gemäß Festsetzung Nr. 8.6.1 der genannten Qualität möglich. Bestandsbäume können auf die ermittelte Zahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden, wenn ihre dauerhafte Erhaltung sichergestellt ist.

8.3 Begrünung von Kfz-Stellplatzanlagen

Je angefangene 5 oberirdische, nicht überdachte Pkw-Stellplätze ist mindestens ein großkroniger Hochstammlaubbaum I. Ordnung gemäß Festsetzung Nr. 8.6.1 mit einem Stammumfang von mindestens 18 – 20 cm, 3-4 x verpflanzt, mit Ballen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Alternativ ist je 4 Stellplätze die entsprechende Pflanzung von mindestens einem Baum II. Ordnung gemäß Festsetzung Nr. 8.6.1 der genannten Qualität möglich.

Eine Anrechnung von Bäumen, die gemäß Festsetzung Nr. 8.2 zu pflanzen sind, ist nicht zulässig.

8.4 Anpflanzen einer Hecke

Auf der in der Planzeichnung mit „PF“ gekennzeichneten Fläche (Flst. Nr. 22226 und 57377/1) ist auf einer Länge von mindestens 120 m eine mindestens 5 m breite Hecke von Nord nach Süd verlaufend aus heimischen Gehölzen gemäß Festsetzung Nr. 8.6.2 zu pflanzen. Allseitig ist zusätzlich jeweils ein mindestens 1 m breiter Streifen als Saumvegetation anzulegen. Die Pflanzung kann um bis zu 17 m in östliche Richtung verschoben werden, sofern eine rechtliche Sicherung per Baulast erfolgt.

8.5 Dachbegrünung

Flachdächer, flachgeneigte Dächer bis 15 Grad Neigung und Decken von Gebäuden sind extensiv zu begrünen, wenn ihre Flächen jeweils größer als 10 m² sind. Flächen unter 10 m² sind zu begrünen, wenn sich die zu begrünende Fläche an eine begrünte Fläche anschließt; dies gilt auch, wenn die begrünte Fläche auf Nachbargrundstücken liegt.

Die Dach- und Deckenbegrünung ist mindestens als extensive Dachbegrünung mit einer belebten Substratschicht von mindestens 10 cm Aufbauhöhe mit Regenwasseranbau in der Drainschicht und ohne zusätzliche Bewässerung anzulegen, mit an den Standort angepassten Arten (mindestens Sedum- oder Moos-Sedum-Mischungen) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Dachflächen sind auch zu begrünen, wenn auf den Dächern Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie errichtet werden. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachaufbauten für erforderliche technische Anlagen sowie zulässige Dachterrassen.

Ausnahmsweise kann von der Dachbegrünung abgesehen werden, wenn das betreffende Gebäude in Leichtbauweise errichtet wird und Fassaden, die nicht durch Fenster- oder Türöffnungen gegliedert sind, unter Berücksichtigung brandschutzrechtlicher Anforderungen flächig mit rankenden, schlingenden oder selbstklimmenden Pflanzen begrünt werden. Dabei muss mindestens 50 % der Größe der Dachfläche als Wandfläche abgedeckt werden (Addition von Teilflächen ist möglich). Alternativ kann ein Rankgerüst vor der Fassade errichtet und bepflanzt werden. Je 2 lfd. Meter Wandlänge ist eine Pflanze zu setzen und ein Bodenanschluss von mind. 1,0 m² herzustellen. Die Pflanzung muss direkte Verbindung zum Erdreich haben. Abweichend hiervon kann auf einen Bodenanschluss verzichtet werden, wenn artspezifisch ein ausreichend großer durchwurzelbarer Raum zur Verfügung gestellt und eine ausreichende Nährstoff- und Wasserversorgung gesichert wird.

Unter Leichtbauweise im Sinne dieser Festsetzung ist eine Bauausführung im Fachwerk- oder Rahmenbau mit einfachen Wänden z.B. aus Holz, Blech, Faserzement o.ä., Dächer nicht massiv (Papp-, Blech- oder Wellfaserzementausführung) zu verstehen.

8.6 Artenauswahllisten

8.6.1 Artenauswahlliste Bäume

I. Ordnung

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platophyllus</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Zürgelbaum	<i>Celtis australis</i>
Rot-Esche	<i>Fraxinus pennsylvanica</i>
Ginkkobaum	<i>Ginkgo biloba</i>
Zerr-Eiche	<i>Quercus cerris</i>
Ungarische-Eiche	<i>Quercus frainetto</i>

II. Ordnung

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hybrid-Ahorn	<i>Acer x freemanii</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Hopfenbuche	<i>Ostrya carpinifolia</i>
Trauben-Kirsche	<i>Prunus padus</i>
Apfel	<i>Malus spec.</i>
Kirsche, Pflaume	<i>Prunus spec.</i>
Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>
Gemeiner Judasbaum	<i>Cercis</i>
Amberbaum	<i>Liquidambar styraciflua</i>

Zulässig sind die genannten Arten auch in Sorten.

8.6.2 Artenauswahlliste Sträucher

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gemeine Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>
Zweigrieffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Wild-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>
Wild-Birne	<i>Pyrus communis</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>