

B BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Zulässig im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB ausschließlich solche Vorhaben, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

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

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

Das allgemeine Wohngebiet WA 1 dient vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO):

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 4 Abs. 3 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

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

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution.

1.2 Mischgebiet (MI 1.1, MI 2, MI 3) § 6 BauNVO

Das Mischgebiet MI (Baugebiet MI 1.1, MI 2, MI 3) dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind (§ 6 Abs. 2 BauNVO):

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Festsetzung Nr. 1.4 „Regelung zur Zentrenrelevanz von Sortimenten“, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 6 Abs. 3 BauNVO):

- Vergnügungsstätten mit Ausnahme der unten genannten nicht zulässigen Betriebstypen.
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Festsetzung Nr. 1.4 „Regelung zur Zentrenrelevanz von Sortimenten“, die der Versorgung des Gebiets dienen, nur in den Erdgeschossen der in der Planzeichnung im MI 1.1 und MI 2 mit „E*“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen.

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

- Vergnügungsstätten aus den Bereichen Glücksspiel, Wetten und Erotik,
- Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.3 Mischgebiet (MI 1.2) § 6 BauNVO

Im Mischgebiet MI 1.2 sind ausschließlich Parkgaragen und zugehörige Nebenanlagen zulässig.

1.4 Regelung zur Zentrenrelevanz von Sortimenten

Zentrenrelevant sind die folgenden Sortimente:

sonstige zentrenrelevante Sortimente

Bastel- und Geschenkartikel	Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle
Bekleidung aller Art	Leder- und Kürschnерwaren
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	Pharmazeutika
Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel	Reformwaren
Nahrungs-/Genussmittel	Zeitungen/Zeitschriften
Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf	

Nicht-zentrenrelevant sind die folgenden Sortimente

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

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist in der Planzeichnung festgesetzt.

- 2.1.1** Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets (WA 1) ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 für an Gebäude angrenzende Terrassen

zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO). Die GRZ von 0,6 darf auch in Summe mit sonstigen zulässigen baulichen Anlagen nicht überschritten werden.

- 2.1.2** Innerhalb der Mischgebiete (MI 1.1 bis MI 3) ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 für an Gebäude angrenzende Terrassen zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO). Die GRZ von 0,8 darf auch in Summe mit sonstigen zulässigen baulichen Anlagen nicht überschritten werden.
- 2.1.3** Innerhalb des Mischgebiets MI 1.1 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 für baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO).
- 2.1.4** Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets (WA 1) sowie der Mischgebiete (MI 1.1 bis MI 3) ist die Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auch durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Anlagen (Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 zulässig. Eine Überschreitung durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO (baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) ist mit Ausnahme der in Ziffer 2.1.3 der Festsetzung genannten, nicht zulässig.

2.2 Geschossflächenzahl (§ 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 BauNVO)

2.3.1 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen mit Flachdach (FD) wird in der Planzeichnung anhand der maximalen Gebäudehöhe (GH) festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist der höchstgelegene Punkt des Gebäudes (ohne technische Aufbauten). Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen mit Satteldach (SD) ist in der Planzeichnung anhand der maximalen Firsthöhe (FH) festgesetzt. Der obere Bezugspunkt für die Ermittlung der maximal zulässigen Firsthöhe (FH) ist der höchste Punkt des Daches ohne technische Aufbauten.

Für geneigte Dächer ist eine maximale Traufhöhe (TH) festgesetzt. Als Traufhöhe (TH) gilt die Schnittkante der Außenfläche der Umfassungswand mit der oberen Dachhaut.

Unterer Bezugspunkt ist Meter über Normalhöhennull (NHN).

2.3.2 Dachaufbauten

Die maximale zulässige Höhe baulicher Anlagen mit Flachdach (GH) darf in dem allgemeinen Wohngebiet (WA 1) sowie dem Mischgebiet MI 3 durch technisch notwendige Dachaufbauten (zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser, Lüftungsanlagen und Klimageräte) bis zu einer Höhe von 1,5 m und in den Mischgebieten MI 1.1, MI 1.2 und MI 2 bis zu einer Höhe von 2,0 m überschritten werden. Die Fläche der technischen Aufbauten darf in der Summe im MI 1.2 nicht mehr als 20%, in allen anderen Baugebieten nicht mehr als 50 % der Fläche des darunter liegenden Geschosses betragen. Flächen für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auf der gesamten Flachdachfläche zulässig.

3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 23 Abs. 3 BauNVO)

3.1 Terrassen

Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen (einschl. der zugehörigen Terrassenüberdachungen und Terrassentrennwände) ist ausnahmsweise auf jeweils 1/3 der Fassadenlänge und bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig.

3.2 Balkone

3.2.1 Im WA 1, MI 2 und MI 3 ist eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen durch Balkone zulässig, sofern sie je Fassadenabschnitt mit gleicher Ausrichtung maximal 40 % der jeweiligen Fassadenlänge betrifft und eine Tiefe von 2,0 m nicht überschreitet. Oberhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist eine lichte Höhe von 2,5 m ü. NHN einzuhalten.

3.2.2 Im MI 1.1 ist eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen durch Balkone zulässig, sofern sie je Fassadenabschnitt mit gleicher Ausrichtung maximal 45 % der jeweiligen Fassadenlänge betrifft und eine Tiefe von 2,0 m nicht überschreitet. Oberhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist eine lichte Höhe von 2,5 m ü. NHN einzuhalten.

3.2.3 Abweichend von Ziffer 3.2.2 dürfen die mit „VVVVV“ gekennzeichneten Baugrenzen auf 100 % der Fassadenlänge eines Fassadenabschnitts mit gleicher Ausrichtung überschritten werden.

3.3 Vordächer

Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen durch Vordächer vor den Hauseingängen ist ausnahmsweise je Gebäude in einer Breite bis zu 2,5 m und einer Tiefe von bis zu 1,2 m zulässig.

3.4 Dachüberstände

Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen durch Dachüberstände ist ausnahmsweise auf bis zu einer Tiefe von 0,3 m zulässig.

3.5 Tiefgaragen

Tiefgaragen und deren Zufahrten sind im MI 1.1 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den mit „TGA“ gekennzeichneten Bereichen zulässig.

4 VOM BAUORDNUNGSRECHT ABWEICHENDE MASSE DER TIEFE DER ABSTANDSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 5 LBO)

Für Gebäude, die auf den mit grau (■) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel von bis zu 90° zu diesen stehen bzw. errichtet werden, beträgt die Tiefe der Abstandsflächen jeweils die in der Planzeichnung festgesetzte Tiefe im Sinne des § 5 LBO BW.

5 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, CARPORTS UND GARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 Nebenanlagen

- 5.1.1** Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind ausnahmsweise je Baugebiet bis zu zwei überdachte baurechtlich notwendige Fahrradabstellplätze zulässig.
- 5.1.2** In der Vorgartenzone (vgl. Ziffer 8.2 „Vorgartenzone“) sind folgende Nebenanlagen zulässig:
- Abfallunterflurcontainer,
 - notwendige Zuwegungen und Feuerwehraufstellflächen,
 - Einfriedungen (vgl. Teil C Örtliche Bauvorschriften § 7 „Einfriedungen“),
 - sowie nicht überdachte Fahrradbügel als zusammenhängende Anlagen mit mindestens 6 Stellplätzen.
- 5.1.3** Nebenanlagen zur Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

5.2 Stellplätze, Carports und Garagen

- 5.2.1** oberirdische Pkw-Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 5.2.2** Oberirdische Einzelgaragen und überdachte Pkw-Stellplätze sind nicht zulässig.
- 5.2.3** Parkgaragen sind ausschließlich im Mischgebiet MI 1.2 zulässig. (siehe auch textliche Festsetzung unter Ziffer 1.3)
- 5.2.4** Tiefgaragen sind ausschließlich innerhalb des Mischgebiets MI 1.1 innerhalb der mit „TGa“ gekennzeichneten Fläche zulässig.

6 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Oberflächenbefestigung

Wege, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen auf den Baugrundstücken sind in wasser-durchlässiger Bauweise (das heißt Versickerungsleistung von mind. 270 l/(s x ha)) herzustellen. Eine entsprechende Durchlässigkeit des Schichtaufbaus ist sicherzustellen. Auf die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge kann verzichtet werden, wenn die Flächen mit seitlicher Entwässerung in die angrenzenden unversiegelten Flächen hergestellt werden, oder wenn eine anderweitige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sicher gestellt ist.

7 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung mit „GFLR 1“ festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- und Fahrradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie mit einem unterirdischen Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

Die in der Planzeichnung mit „GFLR 2“ festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Entsorgungsträger sowie mit einem unterirdischen Leitungsrecht zugunsten der Entsorgungsträger zu belasten.

Die in der Planzeichnung mit „GR“ festgesetzten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die mit „GFR“ festgesetzten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

8 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

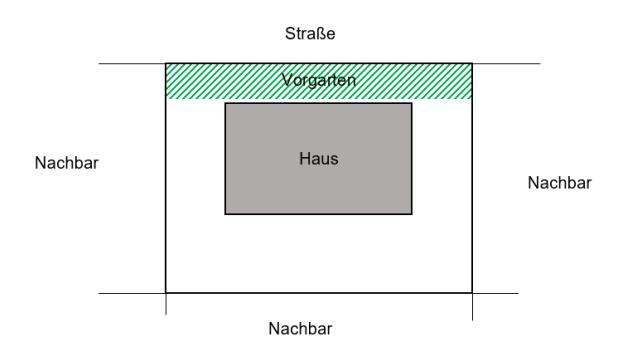
8.1 Begrünung der Grundstücke allgemein

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.

8.2 Vorgartenzone

Die Vorgartenzone ist als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) mit Kontakt zur belebten Bodenzone anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung wasserundurchlässiger Folie ist nicht zulässig. Die Festsetzung gilt nicht für im Bereich der Vorgartenzone zulässige befestigte und versiegelte Flächen.

Vorgartenzone im Sinne dieser Festsetzung sind die Flächen zwischen Gebäudefassaden und erschließenden Verkehrsflächen.



8.3 Anpflanzen von Bäumen

8.3.1 Anpflanzen von Bäumen im Straßenraum

An den in der Planzeichnung innerhalb der Straßenverkehrsflächen gekennzeichneten Standorten ist je ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum gemäß der Artenauswahlliste B1 (Bäume auf Baugrundstücken, siehe Ziffer 8.9.1) mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, 3-4 x verpflanzt, mit Ballen in eine Vegetationsschicht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Von den festgesetzten Standorten kann unter Einhaltung des Gestaltungsprinzips der Erschließungsplanung abgewichen werden.

8.3.2 Anpflanzen von Bäumen auf den Baugrundstücken

Im allgemeinen Wohngebiet (WA 1) sind mindestens 13 standortgerechte hochstämmige Laubbäume gemäß der Artenauswahlliste B2 (Bäume auf Baugrundstücken, siehe Ziffer 8.9.2) mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, 3-4 mal verpflanzt, mit Ballen in eine Vegetationsschicht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Wo die gemäß Nachbarrechtsgesetz einzuhaltenden Grenzabstände dem entgegenstehen, sind Obstbäume geringerer Wuchsgröße zu pflanzen.

In den Mischgebieten (MI 1.1 bis MI 3) sind mindestens 64 standortgerechte hochstämmige Laubbäume gemäß der Artenauswahlliste B2 (Bäume auf Baugrundstücken, siehe Ziffer 8.9.2) mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, 3-4 mal verpflanzt, mit Ballen in eine Vegetationsschicht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

8.4 Dachbegrünung

Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer 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 Regenwasseranstau in der Drainschicht und ohne zusätzliche Bewässerung anzulegen und an den Standort angepasst zu bepflanzen.

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

8.5 Tiefgaragenbegrünung

Nicht überbaute Dachflächen von Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind mit Ausnahme der Flächen für Erschließungswege und Nebenanlagen mindestens zu 50% mit Stauden, Gräsern, Einzelsträuchern und Bäumen 3. Ordnung gemäß der Artenauswahllisten B2 (Bäume auf Baugrundstücken, siehe Ziffer 8.9.2) als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare Substratschicht bei Tiefgaragendächern muss mind. 60 cm betragen. Im Radius von mindestens 2,5 m um jede Baumpflanzung muss die durchwurzelbare Substratschicht mindestens 120 cm Schichtstärke betragen.

Abweichungen der Schichtdicken sind ausnahmsweise zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass durch die Anwendung alternativer Techniken ebenso gute Wachstumsbedingungen

für die Pflanzen entstehen. Dafür sind zusätzlich der Einbau von Anstaubbewässerung und die Anwendung von Befestigungstechniken für Bäume und Großgehölze erforderlich.

8.6 Fassadenbegrünung

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassaden sind zu begrünen. Die Pflanzung muss direkte Verbindung zum Erdreich haben. Alternativ zur direkten Fassadenbegrünung kann ein Rankgerüst vor der Fassade errichtet und bepflanzt werden. Fassadenabschnitte mit Fenstern sind von der Begrünungspflicht ausgenommen.

8.7 Begrünung von Fahrradabstellplätzen

Baurechtlich notwendige überdachte Fahrradabstellplätze sind von drei Seiten mit einem Rankgerüst zu umstellen. Das Rankgerüst ist von allen drei Seiten einschließlich Überdeckung dauerhaft mit Rank-, Schling oder Kletterpflanzen zu begrünen.

8.8 Erhaltung von Bäumen

Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind entsprechend ihrer naturgemäßen Ausprägung und arttypischen Wuchseigenschaften dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln. Aufschüttungen und Abgrabungen im Kronenbereich und einem zusätzlichen Bereich von 1,50 m um die Krone sind nicht zulässig.

Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete sind hierzu standortgerechte Hochstammlaubbäume 1. oder 2. Ordnung gemäß Artenauswahlliste B2 (Bäume auf Baugrundstücken, siehe Ziffer 8.9.2) mit einem Stammumfang von mindestens 18 – 20 cm, 3-4 mal verpflanzt, mit Ballen in eine Vegetationssschicht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

8.9 Artenauswahllisten

8.9.1. Artenauswahlliste B1 (Bäume im Straßenraum)

1. Ordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Platanus hispanica	Platane
Tilia x europaea (Sorte „Pallida“)	Holländische Linde

2. Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus ornus	Manna-Esche
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde

Die genannten Arten sind auch in Sorten zulässig.

8.9.2 Artenauswahlliste B2 (Bäume auf Baugrundstücken)

1. Ordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Tilia cordata	Winter-Linde

2. Ordnung / 3. Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus spec.	Apfel
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer
Prunus spec.	Kirsche, Pflaume
Pyrus spec.	Birne
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere

Die genannten Arten sind auch in Sorten zulässig.

8.9.3 Artenauswahlliste S (Sträucher für Schnitthecken)

Heckenpflanzen müssen durch ihre Anzucht für eine Heckenpflanzung vorbereitet und von unten gut bezweigt sein sowie einen der Art entsprechenden Mitteltrieb haben.

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Ligustrum vulgare	Liguster

9 BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Schutz von Außenwohnbereichen

Innerhalb der in der Planzeichnung mit Verkehrslärm-Beurteilungspegeln am Tag $L_{r,t} > 64$ dB(A) gekennzeichneten Bereiche sind Außenwohnbereiche nur zulässig, wenn durch bauliche Abschirmungen sichergestellt ist, dass ein Verkehrslärm-Beurteilungspegel am Tag von $L_{r,T} = 64$ dB(A) nicht überschritten wird. Auf bauliche Abschirmung kann verzichtet werden, wenn nachgewiesen wird, dass der Verkehrslärmbeurteilungspegel von 64 dB (A) z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmwirkung von Gebäuden eingehalten wird.

9.2 Lärmpegelbereiche und Anforderungen an die Außenbauteile

Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 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“, Ausgabe Januar 2018, Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Berlin), Abschnitt 7.1 für die in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche eingehalten werden.

Tabelle 1: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a [dB]
II	60
III	65
IV	70

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109-1.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich aus den Lärmpegelbereichen zugeordneten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-2 („Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, Ausgabe Januar 2018, Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Berlin), Abschnitt 4.4.5 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten entsprechend Gleichung (6) DIN 4109-1 wie folgt:

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

Dabei ist:

$K_{Raumart} = 25$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$K_{Raumart} = 30$ 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 1)

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 35$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$R'_{w,ges} = 30$ 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, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren.

Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nach DIN 4109-2 nachzuweisen.

Es können Ausnahmen von den Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass geringere Außenlärmpegel La vorliegen. Dabei ist eine Minderung des Beurteilungspegels für Schienenverkehr gemäß Abschnitt 4.4.5.3, Absatz 3 DIN 4109-2 nicht vorzunehmen.

9.3 Schallgedämmte fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen

In Räumen, die überwiegend zum 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.

9.4 Schutz vor Gewerbelärm

- 9.4.1** An Gebäudefronten, die an den mit besonderen baulichen Vorkehrungen gegen äußere Umwelteinwirkungen - Schutz vor Gewerbelärm S - gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel von bis zu 90° zu diesen stehen, sind bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden offenbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 nicht zulässig.
- 9.4.2** Fassaden, die an den mit besonderen baulichen Vorkehrungen gegen äußere Umwelteinwirkungen - Schallschutz der Teilstofffassaden der Quartiersgarage N - gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel von bis zu 90° zu diesen stehen, sind als geschlossene Fassaden mit einem bewerteten Schalldämm-Maß R_W von mindestens 25 dB zu errichten.

9.5 Schutz vor Lichteinwirkungen

Fassaden der Quartiersgarage sind so auszuführen, dass von ihnen gegenüber Wohnnutzungen keine erheblichen Einwirkungen durch Blendung und Raumauflhellung gemäß den Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/ Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI, Stand 03.11.2015) ausgehen.