

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 BauGB)

1.1 Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO)

Das allgemeine Wohngebiet WA dient vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind vorbehaltlich der im Folgenden ausgeschlossenen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 2 BauNVO):

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes 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

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) wird für das jeweilige Baugebiet in der Planzeichnung festgesetzt.

Für den Bereich des Allgemeinen Wohngebiets WA ist durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 zulässig, wenn diese Anlagen mit einer durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 60 cm Mächtigkeit überdeckt sind. Beim Einbau von technischen Anlagen zur Drosselung des Wasserabflusses sowie zur Wasserspeicherung (z.B. Retentionsboxen) kann deren Höhe bis zu einem Maß von

10 cm auf die oben genannte Mächtigkeit der durchwurzelbaren Substratschicht angerechnet werden. Ausnahmsweise zulässig ist eine Reduzierung der Mächtigkeit der durchwurzelbaren Substratschicht bis zu einem Maß von 30 cm im Bereich von Mulden, wenn diese der Retention von Niederschlagswasser dienen.

Für den Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

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

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird für den Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf in der Planzeichnung festgesetzt.

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

2.3.1 Maximale Gebäudehöhe und maximale Wandhöhe

Die Höhe baulicher Anlagen wird in der Planzeichnung anhand der maximalen Gebäudehöhe (GH) und der maximalen Wandhöhe (WH) festgesetzt. Der obere Bezugspunkt für die Ermittlung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) ist der höchstgelegene Punkt des Gebäudes (ohne technische Aufbauten). Der obere Bezugspunkt für die Ermittlung der maximal zulässigen Wandhöhe (WH) ist die Schnittkante der Außenwand mit der oberen Begrenzung der Dachhaut. Alle Angaben sind absolute Maße in Metern bezogen auf Normalnull (m ü.NN).

2.3.2 Dachaufbauten

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe um bis zu 1,0 m ist zulässig

- durch technisch notwendige Dachaufbauten (zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, eingehauste technische Anlagen und Klimageräte), wenn sie in der Summe nicht mehr als 10 % der Dachfläche einnehmen,
- durch Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.

3 BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

3.1 Abweichende Bauweise a1

In der abweichenden Bauweise a1 ist eine einseitige Grenzbebauung an der westlichen Grenze des Geltungsbereichs mit einer Gebäudelänge von über 50 m (auch in der Summe bei mehreren Gebäudeteilen) zulässig.

3.2 Abweichende Bauweise a2

In der abweichenden Bauweise a2 ist eine einseitige Grenzbebauung an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs mit einer Gebäudelänge von über 50 m (auch in der Summe bei mehreren Gebäudeteilen) zulässig.

3.3 Abweichende Bauweise a3

In der abweichenden Bauweise a3 ist eine zweiseitige Grenzbebauung an der westlichen und der östlichen Grenze des Geltungsbereichs mit einer Gebäudelänge von über 50 m (auch in der Summe bei mehreren Gebäudeteilen) zulässig.

3.4 Abweichende Bauweise a4

In der abweichenden Bauweise a4 ist eine offene Bauweise mit Gebäudelängen von über 50 m zulässig.

3.5 Abweichende Bauweise a5

In der abweichenden Bauweise a5 ist eine dreiseitige Grenzbebauung an der westlichen, der östlichen und der südlichen Grundstücksgrenze zulässig.

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

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

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen ist durch Loggien, Balkone und Erker bis zu 1,5 m Tiefe ist ausnahmsweise zulässig, wenn diese in der Summe einen Anteil von 50 % der Länge der jeweiligen Außenwand nicht überschreiten. Dies gilt für Balkone (einschl. Balkonverglasung) ebenfalls an den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Fassaden, wenn eine lichte Höhe von mind. 3,5 m eingehalten wird.

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen bis zu 3,0 m Tiefe ist ausnahmsweise zulässig, wenn dies außerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen erfolgt.

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Anlagen, die der Umsetzung der Festsetzung einer Fassadenbegrünung dienen (z.B. Pflanzkübel, Rankhilfen), ist ausnahmsweise zulässig, wenn eine Tiefe von 0,60 m nicht überschritten wird.

5 VOM BAUORDNUNGSRECHT ABWEICHENDE MASSE DER TIEFE DER ABSTANDSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

In den in der Planzeichnung mit AF1 bis AF3 gekennzeichneten Bereichen wird das Maß der Tiefe der jeweiligen Abstandsflächen gemäß den folgenden Maßen festgesetzt:

- AF1: 2,7 m
- AF2: 4,0 m
- AF3: 3,6 m

6 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

6.1 Nebenanlagen

Nebenanlagen in Form von Gebäuden oder Überdachungen sowie Müllbehälterstandorten sind nur innerhalb der mit TGa gekennzeichneten Flächen zulässig. Ausnahmsweise sind nicht überdachte Fahrradabstellanlagen innerhalb der mit gr1 gekennzeichneten Fläche zulässig, wenn sie gewerblichen Nutzungen zugeordnet sind.

6.2 Tiefgaragen

Eine Überschreitung der mit TGa gekennzeichneten Flächen durch Licht- und Luftschächte ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig. Dies gilt auch für Tiefgaragenabgänge, wenn sie außerhalb der mit „gr1“ festgesetzten Fläche liegen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Wege, oberirdische Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen auf den Baugrundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise (das heißt Versickerungsleistung von mind. $270 \text{ l/(s} \times \text{ha)}$) 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 sichergestellt ist.

8 MIT GEHRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung mit „gr1“ festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten

Die in der Planzeichnung mit „gr2“ festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Von der festgesetzten Fläche kann in ihrer Lage um bis zu 1,0 m abgewichen werden. Bei einer Überbauung der festgesetzten Fläche ist eine lichte Höhe von mindestens 3,3 m einzuhalten.

9 BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Schutz der Außenwohnbereiche

Zum Schutz vor dem Verkehrslärm sind innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zwischen der Linie M1a und der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs sowie zwischen den Linien M1b und der südlichen Grenze des Geltungsbereichs – auf der der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete von 64 dB(A) am Tag überschritten wird – lediglich umschlossene Außenwohnbereiche wie z.B. Wintergärten, (teil-)verglaste Loggien oder Balkone zulässig, durch die der Zielwert von 64 dB(A) 2 m über der Mitte des Außenwohnbereichs eingehalten wird.

Die Umschließungen dürfen aus verschiebbaren und faltbaren Elementen bestehen. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit die Wohneinheit über mindestens einen Außenwohnbereich verfügt, bei dem der Beurteilungspegel von 64 dB(A) eingehalten wird.

9.2 Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe

Zum Schutz vor dem Verkehrslärm sind innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zwischen der Linie M2 und der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs – auf der der Beurteilungspegel von 69 dB(A) am Tag überschritten wird – offenbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen unzulässig.

Abweichungen von der Festsetzung sind zulässig,

- wenn nachgewiesen wird, dass der schutzbedürftige Aufenthaltsraum über mindestens ein zu öffnendes Fenster verfügt, vor dem der Wert von 69 dB(A) am Tag eingehalten wird (bspw. Ausführung von offenen Wohnesszimmern als durchgesteckte Aufenthaltsräume mit mindestens einem Fenster an der lärmabgewandten Fassade) oder
- wenn bauliche Maßnahmen nach dem Prinzip der Zweischaligkeit vor dem betroffenen Fenster ergriffen werden, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte Wintergärten, (teil-)verglaste Loggien oder Balkone oder Prallscheiben, durch die der Beurteilungspegel des Verkehrslärms gemindert wird und einen Zielwert von 64 dB(A) vor dem Fenster nicht überschreitet.

Zum Schutz vor dem Verkehrslärm sind innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zwischen der Linie M3 und der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs – auf der der Beurteilungspegel von 59 dB(A) in der Nacht überschritten wird – offenbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden können, unzulässig.

Abweichungen von der Festsetzung sind zulässig,

- wenn nachgewiesen wird, dass der schutzbedürftige Aufenthaltsraum über mindestens ein zu öffnendes Fenster verfügt, vor dem der Wert von 59 dB(A) in der Nacht eingehalten wird oder
- wenn bauliche Maßnahmen nach dem Prinzip der Zweischaligkeit vor dem betroffenen Fenster ergriffen werden, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte Wintergärten, (teil-)verglaste Loggien oder Balkone oder Prallscheiben, durch die der Beurteilungspegel des Verkehrslärms gemindert wird und einen Zielwert von 54 dB(A) vor dem Fenster nicht überschreitet.

9.3 Schalldämmung der 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.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a [dB]
III	65
IV	70
V	75

Abbildung 1: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel nach 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:

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

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

L_a der maßgebliche Außenlärmpegel (siehe Festsetzung)

Mindestens einzuhalten sind:

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

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaße $R'_{w,\text{ges}}$ 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 – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Außenlärmpegel L_a vorliegen.

9.4 Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

Im gesamten Plangebiet sind in den schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden können, fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen einzubauen oder technische Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung (Mindestluftwechsel gemäß DIN 1946-6: 2019-12 „Raumluftechnik – Teil 6: Lüftung von Wohnungen“) bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sicherstellen.

Abweichungen von der Festsetzung sind zulässig, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass im Einzelfall vor dem Fenster des zum Nachtschlaf genutzten Aufenthaltsraumes der Beurteilungspegel nachts 45 dB(A) nicht überschreitet oder der Aufenthaltsraum über mindestens ein Fenster verfügt, bei dem der Beurteilungspegel nachts den Wert von 45 dB(A) nicht überschreitet.

10 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)

10.1 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.

10.2 Anpflanzen von Bäumen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA sind insgesamt 30 hochstämmige Laubbäume 1. oder 2. Ordnung gemäß der Artenauswahlliste B (Bäume auf Baugrundstücken, siehe B 10.8) mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, 3-4 x verpflanzt, mit Ballen in eine Vegetationsschicht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

10.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist dauerhaft zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten. Die Errichtung von Flächen für die Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser ist zulässig; diese sind naturnah zu gestalten. Darüber hinaus ist eine Errichtung von Nebenanlagen nicht zulässig.

10.4 Dachbegrünung

Flachdächer, flachgeneigte Dächer und Decken von Gebäuden (einschl. Nebenanlagen wie Überdachungen von Fahrradabstellanlagen) bis zu einer Neigung von 15° 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 15 cm Aufbauhöhe mit Regenwasseranstaup 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.

10.5 Dachbegrünung von Tiefgaragen

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 als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Mächtigkeit der durchwurzelbaren Substratschicht bei Tiefgaragendächern muss mindestens 60 cm betragen, im Bereich der Baumpflanzungen mindestens 120 cm. Beim Einbau von technischen Anlagen zur Drosselung des Wasserabflusses sowie zur Wasserspeicherung (z.B. Retentionsboxen) kann deren Höhe bis zu einem Maß von 10 cm auf die oben genannten Mächtigkeiten der durchwurzelbaren Substratschicht angerechnet werden. Ausnahmsweise zulässig ist eine Reduzierung der Mächtigkeit der durchwurzelbaren Substratschicht bis zu einem Maß von 30 cm im Bereich von Mulden, wenn diese der Retention von Niederschlagswasser dienen. Ausnahmsweise zulässig ist eine Reduzierung der Mächtigkeit der durchwurzelbaren Substratschicht bei Baumpflanzungen bis zu einem Maß von 90 cm, wenn nachgewiesen wird, dass innerhalb des zu erwartenden Wurzelraums ein Mindestvolumen von 16 m³ an durchwurzelbarem Substrat zur Verfügung stehen.

10.6 Fassadenbegrünung

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind die Fassadenflächen zu begrünen. Die Pflanzung muss direkte Verbindung zum Erdreich haben. Alternativ zur direkten Fassadenbegrünung kann ein Rankgerüst vor der Fassade errichtet und bepflanzt werden.

10.7 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 zu ersetzen. Hierzu sind standortgerechte Hochstammlaubbäume 1. oder 2. Ordnung gemäß Artenauswahlliste B (Bäume auf Baugrundstücken, siehe B.10.8) mit einem Stammumfang von mindestens 18–20 cm, 3-4 x verpflanzt, mit Ballen in eine Vegetationsschicht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

10.8 Artenauswahllisten

Artenauswahlliste B (Bäume auf Baugrundstücken)

1. Ordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia tomentosa	Silber-Linde

2. Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Celtis australis	Südlicher Zürgelbaum
Corylus colurna	Baum-Hasel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Ulmus	Resista-Ulme
Ulmus x hollandica	Holländische Ulme
Kulturobstsorten	

Die genannten Arten sind auch in Sorten zulässig. Ausgenommen sind Kugelbäume.