

# Begründung

Bebauungsplan Nr. 160A  
Erftstadt-Liblar  
Am Villehang

---

- BEGRÜNDUNG -

(Stand: Dezember 2009)

---

**Inhaltsübersicht**

1. **Ausgangslage, Planverfahren**
2. **Planzielsetzungen**
3. **Plangebietsbeschreibung**
4. **Planungsvorgaben**
5. **Ver- und Entsorgung**
6. **Festsetzungen gem. § 9 Abs.1 BauGB**
  - 6.1 Art der baulichen Nutzung
  - 6.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 6.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze, Baulinie, Bauweise, Stellung der Gebäude
  - 6.4 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze
  - 6.5 Verkehrsfläche
  - 6.6 Grünfläche, Baumpflanzung
  - 6.7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Verkehrs- und Freizeitlärm)
7. **Umweltbericht**
8. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauONW)
  - 8.1 Dachform und –neigung
  - 8.2 Gestaltung der Doppelhäuser und Hausgruppen
  - 8.3 Gestaltung der Haus- und Vorgärten sowie Abfall- und Wertstoffsammelbehälter
  - 8.4 Einfriedung
  - 8.5 Fassaden- und Dachgestaltung
  - 8.6 Bodenbefestigung
9. **Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB**
  - 9.1 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Maßnahmen erforderlich sind
10. **Belange der städtebaulichen Kriminalprävention**
11. **Belange der Sonnenenergienutzung**
12. **Belange der Wasserwirtschaft**
13. **Belange der Bodendenkmalpflege**
14. **Statistische Angaben**
15. **Bodenordnung, Durchführungskosten**

**Anlage:**

- \* Artenschutzfachbeitrag
- \* Schalltechnische Untersuchung

## 1. Ausgangslage, Planverfahren

Der Beschluss des Rates der Stadt Erfstadt über die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte am 14.10.2008. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) fand in der Zeit vom 15.05.2007 bis 14.06.2007 statt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgerversammlung erfolgte am 20.11.2008.

In der Bürgerversammlung wurden drei alternative städtebauliche Entwürfe vorgestellt. Die städtebaulichen Entwürfe umfassten nicht nur das Bebauungsplangebiet Nr. 160A, sondern den gesamten Bereich westlich und östlich der Waldorfschule, da es städtebaulich und erschließungstechnisch als ein Gebiet zu betrachten ist. Auf der Grundlage der in den politischen Gremien und der Bürgerversammlung vorgetragenen Anregungen sowie den in der Nacherörterungsfrist schriftlich eingegangenen Stellungnahmen wurde ein vierter städtebaulicher Entwurf erarbeitet. Das Konzept dieses städtebaulichen Entwurfes diente als Grundlage für diesen Bebauungsplan.

## 2. Planungszielsetzungen

Mit dem Bebauungsplan Nr. 160 A soll entsprechend den städtebaulichen Entwicklungszielen - einer nachhaltigen und ökologisch orientierten Stadtplanung sowie der Berücksichtigung erhöhter gestalterischer Aspekte- die planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung der im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) dargestellten Wohnbauflächen geschaffen werden.

Orientiert an der örtlichen Siedlungs- und Versorgungsstruktur ist die Entwicklung einer ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhausbebauung mit Reihen-, Doppel- und freistehenden Einfamilienhäusern (auch als Stadtvillen) sowie einem geringen Anteil an Geschosswohnungsbauten (als Stadthäuser) vorgesehen. Neben der verstärkten Berücksichtigung von ökologischen und gestalterischen Gesichtspunkten ist bei der Entwicklung des städtebaulichen Entwurfs bzw. des Bebauungsplanes ein besonderer Augenmerk auf folgende Zielsetzungen gelegt:

- Variabilität der Konzeptionen zur Integration von Bauprojekten wie z. B. generationsübergreifenden Wohnen, altengerechtes Wohnen, „Dorf in der Stadt“ usw.)
- Entwicklung eines städtebaulichen Konzeptes, das eine zeitgemäße attraktive Bebauung (u.a. Sonnenenergienutzung, Architektur) ermöglicht
- Behutsame Einbindung in den bestehenden Landschafts- und Erholungsraum
- Flächen- und kostensparende Erschließung bei gleichzeitiger attraktiver städtebaulicher Gestaltung der Straßenräume und Freiflächen
- Ergänzung des bestehenden Fuß- und Radwegenetzes
- Anschluss an das bestehende Busliniennetz mit Integration der Rad- und Fußwegeverbindungen in das bestehende Verkehrsnetz
- Anlage von durchgängigen Grünflächen und deren Verknüpfung mit den vorhandenen Grünstrukturen bzw. mit dem umgebenden Landschafts- und Erholungsraum (u.a. Erholungspark Ville)
- Integration von notwendigen Infrastruktureinrichtungen (z.B. Standorte für Spielplätze, Oberflächenwasser-Versickerungsanlagen etc.)

### 3. Plangebietsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im Südosten der Ortslage bzw. des Siedlungsschwerpunktes Liblar. Das 3,07 ha große Plangebiet wird im Westen durch die Waldorfschule, im Osten durch die K 45 (Kruggenbergstraße), im Süden durch den parallel zur K 44 (Gemeindeverbindungsstraße) verlaufenden Renngaben und im Westen durch die Waldorfschule begrenzt. Die nördliche Grundstücksgrenze verläuft in Höhe der nördlichen Grundstücksgrenze der Waldorfschule bzw. entlang der südlichen Grenze des Flurstückes: 96 (Flur: 18). Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem Bebauungsplan (Maßstab 1: 1.000) zu entnehmen.

Der zu beplanende Bereich wird ausschließlich ackerbaulich genutzt und weist ein Gefälle von ca. 9.0 m von Nordosten nach Südwesten auf.

### 4. Planungsvorgaben

Das Plangebiet liegt nach dem gültigen **Gebietsentwicklungsplan**, Region Köln, im „Allgemeinen Siedlungsbereich“ Liblar. Im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Erftstadt ist der Stadtteil Liblar als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen. Das Plangebiet selbst ist im FNP als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Der Stadtteil Liblar und somit auch das geplante Wohngebiet liegt im Einzugsgebiet bzw. im zukünftigen **Wasserschutzgebiet** (Wasserschutzzone III B) des Wasserwerkes Dirmerzheim.

Hinweise auf **Altlasten** und **Altablagerungen** liegen nicht vor bzw. sind dem Altlastenkataster des Erftkreises nicht zu entnehmen.

Das Plangebiet liegt zum überwiegenden Teil im Geltungsbereich des **Landschaftsplanes 5**, „**Erfttal Süd**“ und mit einer relativ kleinen Fläche (kleiner Teil des Verkehrskreisels auf der K 45) im **Landschaftsplan 6** „**Rekultivierte Ville**“.

Im Landschaftsplan 5 ist das Plangebiet als temporäres Landschaftsschutzgebiet 2.2-7 festgesetzt, das mit Rechtskraft des Bebauungsplanes aufgehoben wird. Im Landschaftsplan 6 berührt es das großräumige Landschaftsschutzgebiet 2.2-9 „Waldseengebiet Ville“.

### 5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit **Elektrizität** und die Anbindung an die **zentrale Wasserversorgung** sowie an die **Kanalisation** ist bzw. wird sichergestellt.

Für das Plangebiet ist die Entwässerung im Trennsystem vorgesehen. Das **Schmutzwasser** wird über den in Liblar vorhandenen Schmutzwasserkanal in die städtische Zentralkläranlage in Köttingen geleitet. Die gem. § 51 a Landeswassergesetz vorgeschriebene Versickerung des **Oberflächenwassers** erfolgt in der Versickerungsanlage des im Südwesten festgesetzten Versickerungsbeckens.

### 6. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

#### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Zielen der Planung, den Vorgaben des Flächennutzungsplanes und der benachbarten Nutzung wird als "**Art der baulichen Nutzung**" "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Ausnahmsweise im „Allgemeinen Wohngebiet“ zulässigen Nutzungen

\* Nr. 4 Gartenbaubetriebe

\* Nr. 5 Tankstellen

werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

Diese Nutzungen sind wegen ihres Flächenbedarfs und ihrer verkehrsträchtigen Nutzung innerhalb eines Baugebietes mit der Hauptnutzung Wohnen nicht verträglich und städtebaulich in diesem Bereich nicht erwünscht.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das "**Maß der baulichen Nutzung**" wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossigkeit und die Höhe der baulichen Anlagen (First-, Trauf- und Sockelhöhe) bestimmt.

Im gesamten Plangebiet ist eine Grundflächenzahl von 0.4 festgesetzt. Das entspricht der vorgegebenen Obergrenze gem. § 17 BauNVO für „Allgemeine Wohngebiete“ gem. § 4 BauNVO. Entsprechend einer nachhaltigen ökologischen ausgerichteten Stadtplanung (Vermeidung von Bodenversiegelung) ist die gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Errichtung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten auf 25 % (statt 50 %) eingeschränkt. Nur im Eingangsbereich wird für die geplanten Stadthäuser die maximale Überschreitung für Stellplätze und Garagen nicht eingeschränkt, damit genügend Fläche für die Errichtung der notwendigen Stellplätze zur Verfügung steht.

Mit Rücksicht auf die vorhandene nördlich gelegene Bebauung (ein – bis zweigeschossig) und entsprechend dem städtebaulichen Konzept ist eine **ein- bis zweigeschossige Bebauung** festgesetzt. Die städtebauliche Plankonzeption sieht entlang der westlichen, östlichen und südlichen Plangebietsgrenzen eine eingeschossige Bebauung vor. Im Eingangsbereich und in der Mitte des Plangebietes, in denen auch eine verdichtete Bebauung in Form von Reihenhäusern und Geschosswohnungsbauten und Stadthäuser vorgesehen ist, ist eine zwingend bzw. bis zu zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Mit der zwingend zweigeschossigen Bebauung soll die angestrebte torbildende Bebauung sowohl im Eingangsbereich als auch in der „baulichen Mitte“ entstehen. Die Zweigeschossigkeit in der Mitte des Plangebietes soll eine moderne zweigeschossige Bebauung in Form von Stadtvillen ermöglichen.

Damit im gesamten Plangebiet ein baulich homogenes Erscheinungsbild entsteht, ist neben der Geschossigkeit, die mindest und maximale **Firsthöhe** in Abhängigkeit von der Geschossigkeit festgesetzt. Bei der bis zu zweigeschossigen Bebauung ist zur Vermeidung größerer baulicher Höhenunterschiede darüber hinaus eine Vorgabe für eine **Mindesttraufhöhe** enthalten.

Die Festsetzung der einheitlichen First-, Trauf- und Sockelhöhe bei **Doppelhäusern** und **Hausgruppen** soll zusammen mit der vorgegebenen Festsetzung hinsichtlich der Fassaden- und Dachgestaltung (siehe auch Kap 8.4 der Begründung) das optische Auseinanderfallen eines Doppelhauses bzw. einer Hausgruppe verhindern.

Die Höhe der **Lärmschutzanlage** entlang der Kreisstraße 45, die als Wall – Wandkonstruktion ausgebildet werden soll, ergibt sich aus dem Verkehrslärmgutachten (siehe Anlage 2 „schalltechnischen Untersuchung“).

### 6.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze, Baulinie, Bauweise, Stellung der Gebäude

Die **überbaubare Grundstücksfläche** wird im Bebauungsplan durch die **Baugrenze und Baulinie** bestimmt. Die überbaubare Grundstücksfläche wurde so festgesetzt, dass entsprechend der Planzielsetzung eine einheitliche bzw. besondere Betonung des Straßenraumes entsteht, die gegenseitige Verschattung der geplanten Gebäude gemindert und gleichzeitig die Nutzung der Sonnenenergie ermöglicht wird. Bei den ostorientierten Grundstücken ist im Gegensatz zu den süd- und westorientierten, auf denen mit einer Ausnahme (13,5 m) durchweg ein 14,00 m breites Baufenster festgesetzt ist, eine bis zu 19 m tiefe überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen. Mit der Festsetzung von großzügigen Baufenstern auf den ostorientierten Grundstücken soll die Voraussetzung dafür geschaffen werden, dass ein nach Westen bzw. Südwesten orientierter Wohnungsgrundriss mit Garten und Terrasse realisiert werden kann.

Im Bereich der „baulichen Mitte“ ist entlang der Platzanlage und der Erschließungsstraße eine Baulinie festgesetzt. Im Gegensatz zur Baugrenze muss auf der Baulinie gebaut werden, sodass alle an die Platzanlage grenzenden Gebäude auf dieser Linie bzw. in einer Flucht errichtet werden und der Quartiersplatz rundum mit einer geschlossenen Bebauung baulich gefasst wird.

Der Zielsetzung des Bebauungsplanes: Schaffung einer überwiegend aufgelockerten Einfamilienhausbebauung entsprechend, wird **"Offene Bauweise"** festgesetzt, sodass keine Baukörper entstehen, die breiter als 50 m sind.

Mit der Festsetzung hinsichtlich der Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche zur Errichtung eines **Wintergartens** soll der Nutzung von regenerativen Energien (Sonnenenergienutzung) Rechnung getragen werden.

Durch die Festsetzung der **Hauptfirstrichtung** im Bereich der „baulichen Mitte“ und im Eingangsbereich des zukünftigen Wohngebietes soll zusammen mit der Festsetzung der Geschosigkeit und der Gebäudehöhen eine traufenständige und weitgehend einheitlich hohe und homogene Bebauung entstehen.

### 6.4 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze

Entsprechend der Gartennutzung in den umliegenden bestehenden Wohngebieten und, um den zukünftigen Grundstückseigentümern genügend Flexibilität bei der Nutzung und Gestaltung ihre Grundstücke zu ermöglichen, ist die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und von Garagen sowie überdachten Stellplätzen gem. § 12 BauNVO im Plangebiet nicht eingeschränkt.

### 6.5 Verkehrsfläche

Die **äußere Anbindung / Erschließung** des Wohngebietes erfolgt über die Anbindung an die Kreisstraße 45 (Straße „Kruggenberg“). Diese schließt südlich des Plangebietes an die K 44 an, welche zum Einkaufszentrum -EKZ- (ca. 500m) und über die B 265 zur Autobahnanschlussstelle Erfstadt (A 1/ A 61) führt. In Richtung Norden führt die K 45 (Straße: Kruggenberg) unmittelbar in die Ortslage Liblar und zum Bahnhof Liblar (ca.500 m).

Die **innere Erschließung** besteht aus einer größeren Schleife, die in Richtung Norden durch zwei Stichstraßen ergänzt wird. Die Stichstraßen dienen der späteren Erschließung des 2. Bauabschnittes nördlich und westlich des Plangebietes. Die Erschließungsschleife mündet unmittelbar im Eingangsbereich in eine platzbildende „bauliche Mitte“ (Quartiersplatz), der eine Größe von 16,00 x 35,00 m hat. Die Erschließungsschleife soll im Mischprofil in einer Breite von 4,50 m mit

einseitigem Längsparkstreifen (2,00 m) bzw. 5,00 m ohne Längsparkplatz ausgebaut werden.

Die nordöstliche Stichstraße die der Erschließung des 2. Bauabschnittes dient, soll als Anliegerstraße in einer Breite von insgesamt 8,00 m mit einem Bürgersteig (1,50 m) und Längsparkplätzen (2,00 m) ausgebaut werden.

Die **öffentlichen Parkplätze** sind gleichmäßig verteilt über das gesamte Plangebiet in Form von seitlich angeordneten Längsparkplätzen vorgesehen. Insgesamt sind 33 Parkplätze ausgewiesen. Bei ca. 50 bis ca. 65 geplanten bzw. möglichen Wohneinheiten steht somit für je zwei Wohneinheiten mindestens ein öffentlicher Stellplatz zur Verfügung.

Mit den im öffentlichen Straßenraum festgesetzten **Baumpflanzungen** soll der Straßenraum sowie die öffentlichen Stellplätze optisch gliedert und aufgelockert werden.

Im Südwesten ist ein **Fuß- und Radweg** als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Darüber hinaus sind innerhalb der im Westen des Plangebietes geplanten Grünfläche und des Spielplatzes, der in der Verlängerung der baulichen Mitte geplant ist, weitere Rad- und Fußwege vorgesehen. Sie bilden ein Nord-Süd und Ost-West verlaufendes Netz, das an die Rad- und Fußwege entlang der Kreisstraßen K 45 und K 44 anbindet und die gebietsinternen Straßen ergänzt. Die im Bebauungsplan vorgesehene Wegeführung ist eingebunden in das städtebauliche Gesamtkonzept der geplanten Bebauung an der Waldorfschule. Das bestehende Netz besteht aus einem Fuß- und Radweg, der zwischen dem Einkaufszentrum und dem Bahnhof verläuft und nördlich des Plangebiets liegt, den Rad- und Fußwegen entlang der Kreisstraßen K 45 und K 44 sowie den Fußwegen bzw. Wirtschaftswegen entlang der Kleingartenanlage (im Westen), des Lauerbuschs (im Süden) und westlich der Waldorfschule. Außerdem ist das Plankonzept so ausgelegt, dass parallel zu jedem Fuß- und Radweg eine beleuchtete Straße verläuft, die bei Dunkelheit alternativ genutzt werden kann.

## 6.6 Grünfläche, Baumanpflanzung

Das Grünflächenkonzept besteht aus dem im Westen gelegenen und in Nord- Südrichtung verlaufenden Grünzug mit Spielplatz, dem Grünstreifen östlich der Lärmschutzanlage entlang der K 45 und im Südosten des Plangebietes, der Eingrünung des Versickerungsbeckens im Südwesten und den Straßenbäumen.

Der **Grünzug** im Westen soll als wohnungsnaher Grünfläche mit entsprechender Aufenthaltsqualität (Möblierung) ausgestattet werden. Er wird parkähnlich mit größeren Rasenflächen und stufig aufgebauten Baum- und Strauchgruppen begrünt. Zur Abschirmung des Geländes der Waldorfschule ist innerhalb des Grünzuges ein ca. 1,5 m hoher Erdwall vorgesehen. Die den Grünzug erschließenden Wege dienen zudem der Ergänzung des bestehenden Rad- und Fußwegenetzes und sollen ausreichend beleuchtet werden. Der Grünzug ist dementsprechend als „Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Parkanlage“ festgesetzt.

Der geplante **Spielplatz** (ca. 500 qm) dient vorrangig der Versorgung der Kinder im Bebauungsplangebiet. Im zweiten Bauabschnitt ist ein größerer Spielplatz vorgesehen, der auch der Deckung des Fehlbedarfes im Stadtteil Liblar Rechnung tragen soll. Der Spielplatz ist als „Öffentliche Grünfläche: Zweckbestimmung: Spielplatz“ festgesetzt.

Der im Osten und Südosten des Plangebietes geplante Lärmschutz, der als Wall- Wandkombination geplant ist, soll zur einen Hälfte den Baugrundstücken zugeordnet und zur anderen Hälfte als **Grünstreifen** mit Sträuchern heimischer Art bepflanzt werden.

Die im Südwesten festgesetzte **Versickerungsanlage** (Versickerungsbecken) wird mit einer he-

ckenartigen Bepflanzung entsprechend eingegrünt.

Die festgesetzten **Bäume** sollen der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Zielsetzung -der Entwicklung eines gestalterisch und ökologisch höherwertigen Wohngebietes- Rechnung tragen. Die Baumanpflanzungen innerhalb der Verkehrsfläche dienen zum einen der Gliederung bzw. Betonung des Straßenraums, welcher die Aufenthaltsqualität für die Bewohner des Baugebietes erhöht und zum anderen dem ökologischen Ausgleich der versiegelten Flächen (siehe auch Anlage 1, Umweltbericht) dient.

## **6.7 Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (Verkehrs- und Freizeitlärm)**

Für den Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung der Verkehrslärmimmissionen (Straße, Schiene und Parkplatz) durchgeführt (siehe auch „Schalltechnische Untersuchung“ – Anlage der Begründung-). Im Rahmen dieser Untersuchung wurden die Verkehrslärmimmissionen, hervorgerufen durch den Straßenverkehr auf den Kreisstraßen K 44 und K 45, der Schienenstrecke Köln – Trier und dem Parkplatz auf dem Gelände der Waldorfschule, untersucht. Im Gutachten unberücksichtigt blieb die Sporthalle auf dem Gelände der Waldorfschule, die ausschließlich dem Schulsport dient, so dass die Schallimmissionen dieser Nutzung nicht zu berücksichtigen sind. Auch der Basketballplatz auf dem Gelände der Waldorfschule ist baurechtlich nicht genehmigt und wird ebenfalls bei den Immissionsberechnungen nicht berücksichtigt. bzw. der nächstgelegenen geplanten Wohnbebauung für das Plangebiet vernachlässigt werden.

Bei der Beurteilung der Parkplatznutzung kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm am Tag und in der Nacht im Bereich der geplanten Wohnbebauung an allen Immissionsorten eingehalten werden.

Im Bezug auf die Verkehrslärmimmissionen durch die das Plangebiet tangierenden Straßen und Schienenstrecke Köln - Trier kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 für „Allgemeines Wohngebiet“ ((tags 55 dB (A) u. nachts 45 dB (A)) entlang der Kreisstraße 45 an den straßenseitigen Fassaden bzw. zugewandten Baugrenzen der geplanten Gebäude überschritten werden. Tagsüber sind danach bis zu 65 dB (A) an der straßenseitigen Baugrenze und nachts bis zu 58 dB (A) zu erwarten. Die Lärmbelastungen gehen jedoch mit zunehmender Entfernung von der Kreisstraße 45 zurück. Aufgrund dieser hohen Überschreitungen wird entlang der östlichen Plangebietsgrenze ein Lärmschutz in Form einer Wall-Wandkonstruktion in einer Höhe von 3,5 m festgesetzt.

Zusätzlich sind auch passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Aus diesem Grund sind mit zwei Ausnahmen für das gesamte Plangebiet passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Anforderungen gemäß Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 vorgegeben. Eine Ausnahme stellen die Ostfassaden der beiden im Eingangsbereich des Plangebietes festgesetzten Baufenster dar, die die Anforderung des Lärmpegelbereiches IV einhalten müssen. Bei der verbleibenden ersten und der gesamten zweiten Baureihe entlang der Kreisstraße ist die Belüftung von Ruheräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) an der östlichen Seite bzw. Fassade in Form schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen vorzunehmen. Der Bebauungsplan enthält entsprechende Festsetzungen.

## **7. Umweltbericht**

### **7.1 Einleitung**

#### **7.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans**