

Textliche Festsetzungen im Bebauungsplan 03.08 " Östliche Comesstraße "

1.0 Art der baulichen Nutzung

Im WA*-Gebiet sind gemäß §1(6) BauNVO die unter §4(3)Nr.2 ausnahmsweise zulässigen "sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe" allgemein zulässig.

2.0 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

Im WA*- Gebiet ist eine Überschreitung der durch Baugrenzen festgesetzten "überbaubaren Grundstücksfläche" im rückwärtigen Grundstücksbereich ausschließlich durch eingeschossige Anbauten, die nicht Wohnzwecken dienen, zulässig. Die zulässige Grundflächenzahl von 0.4 darf in diesem Falle bis zu max. 0.8 überschritten werden.

3.0 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Im WA - Gebiet sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

4.0 Stellplätze und Garagen gem. § 23(5) BauNVO

Im WA - Gebiet sind Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der gem. §9(1)Nr.4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig.

5.0 Passive Schallschutzmaßnahmen gem. §9(1)Nr.24 BauGB

Das gesamte Plangebiet wird als "lärmvorbelasteter Bereich" eingestuft und gekennzeichnet.

5.1 Passive Schallschutzmaßnahmen (auf der Grundlage der bestehenden Lärmsituation)

Entsprechend dem Planeintrag sind folgende Anforderungen an die Bauausführung gemäß DIN 4109 (Ausgabe November 1989) einzuhalten:

5.1.1 Lärmpegelbereich VII: maßgeblicher Außenlärmpegel > 80 dB(A)

Das resultierende Bauschalldämmmaß der Fassadenbauteile R'_w muss für Wohnräume aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festgelegt werden. Für Büroräume u. ä. sind min. 50 dB einzuhalten.

5.1.2 Lärmpegelbereich VI: maßgeblicher Außenlärmpegel 76-80 dB(A)

Das resultierende Bauschalldämmmaß der Fassadenbauteile R'_w muss für Wohnräume mindestens 50 dB(A) und für Büroräume mindestens 45 dB betragen.

5.1.3 Lärmpegelbereich V: maßgeblicher Außenlärmpegel 71-75 dB(A)

Das resultierende Bauschalldämmmaß der Fassadenbauteile R'_w muss für Wohnräume mindestens 45 dB und für Büroräume o.ä. mindestens 40 dB betragen.

5.1.4 Lärmpegelbereich IV: maßgeblicher Außenlärmpegel 66-70 dB(A)

Das resultierende Bauschalldämmmaß der Fassadenbauteile R'_w muss für Wohnräume rund 40 dB und für Büroräume o. ä. mindestens 35 dB betragen.

5.2 Passive Schallschutzmaßnahmen unter Berücksichtigung einer aktiven

Schallschutzmaßnahme (2,00 m hohe Lärmschutzwand entlang des Bahnkörpers, parallel zur östlichen Plangebietsgrenze) durch die DB-AG.

Als Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB sind unter den o. g. Voraussetzungen die wie folgt geänderten Anforderungen an die Bauausführung gemäß DIN 4109 (Ausgabe November 1989) einzuhalten:

5.2.1 Nord- und Ostfassaden im WA*-Gebiet (Comesstraße 49-53):

Die Anforderungen des Lärmpegelbereiches V nach Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe November 1989 (maßgeblicher Außenlärmpegel: 71-75 dB(A)) sind einzuhalten (siehe 5.1.3).

5.2.2 Nordfassade in WA-Gebiet (Comesstraße 45)

Die Anforderungen des Lärmpegelbereiches IV nach Tab. 8 der DIN 4109, Ausg. Nov. 89 (maßgeblicher Außenlärmpegel 66 - 70 dB(A)) sind einzuhalten (siehe 5.1.4).

Hinweis:

Da die schalldämmende Wirkung von Fenstern den geschlossenen Zustand voraussetzt, sind in den Lärmpegelbereichen IV,V,VI und VII zur ausreichenden Belüftung von Schlafräumen Fenstersysteme mit integrierten schallgedämpften Lüftungen vorzusehen. Schallbrücken durch integrierte Rolladenkästen sind bei der Bauausführung zu vermeiden.

6.0 Gestaltung von Stellplatzflächen gem. § 86 (1) Nr. 4 LBO

Die Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten sind in unversiegelter Form herzustellen.

Als Befestigungsart sind zulässig:

- Rasenschotter, - Pflaster mit Rasenfuge, Wasserdurchlässiges Pflaster und Rasengittersteine