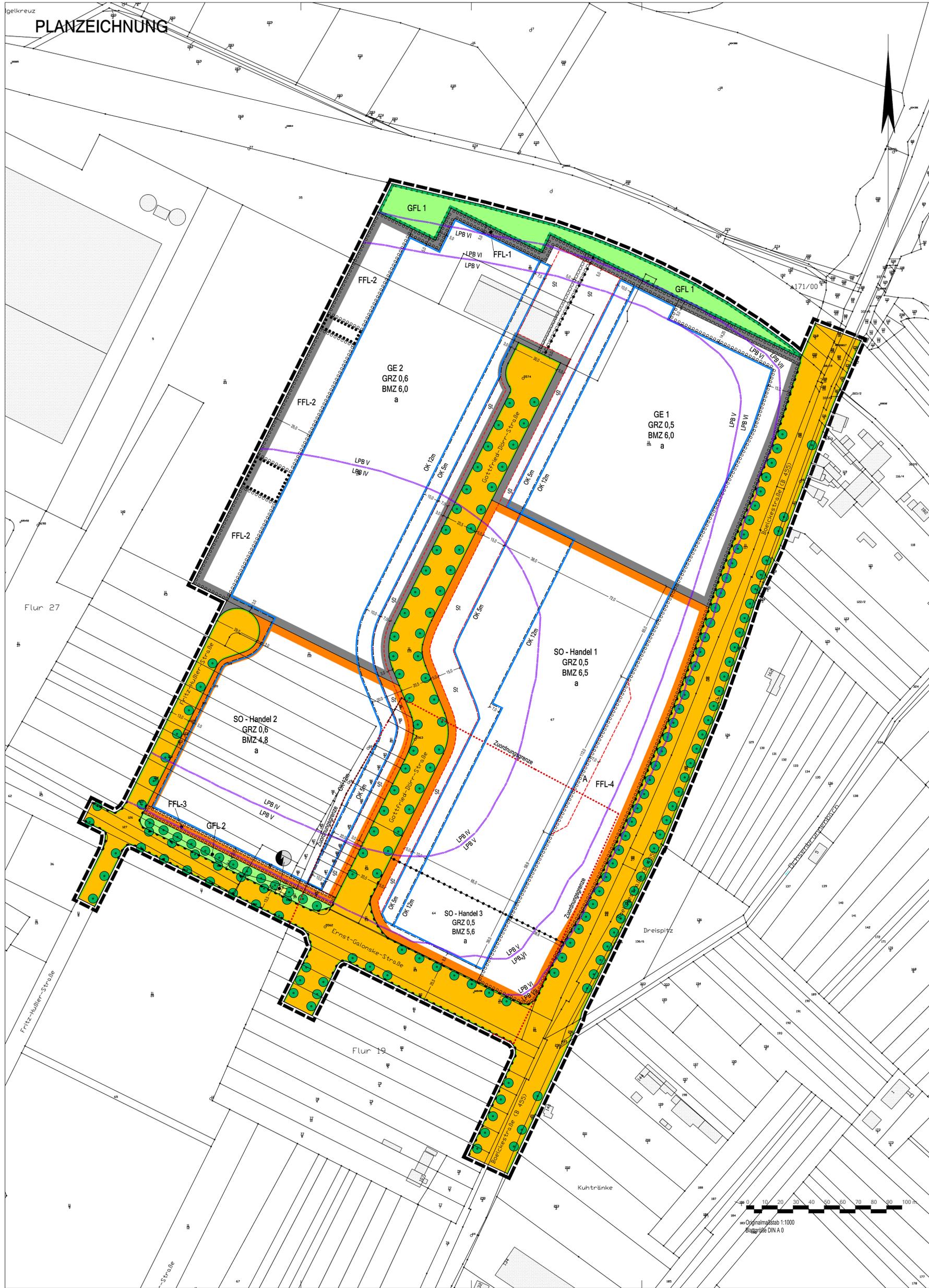


PLANZEICHNUNG

ZEICHENERKLÄRUNG



Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiete



Sondergebiete

Maß der baulichen Nutzung

GRZ

Grundflächenzahl

BMZ

Baumassenzahl

OK

Maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a

Abweichende Bauweise



Baugrenze

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Versorgungsflächen



Flächen für Versorgungsanlagen



Zweckbestimmung: Elektrizität

Grünflächen



Öffentliche Grünflächen



Qualifizierung der Zweckbestimmung der Grünfläche (siehe textliche Festsetzungen)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Qualifizierung der Zweckbestimmung der Freifläche (siehe textliche Festsetzungen)



Anpflanzen von Bäumen



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze



Umgrenzung von Flächen zur Andienung



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger



Abgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen



Lärmpegelbereich IV: 66 bis 70 dB (A) (siehe textliche Festsetzungen)



Lärmpegelbereich V: 71 bis 75 dB (A) (siehe textliche Festsetzungen)



Lärmpegelbereich VI: 76 bis 80 dB (A) (siehe textliche Festsetzungen)



Lärmpegelbereich VII: > 80 dB (A) (siehe textliche Festsetzungen)



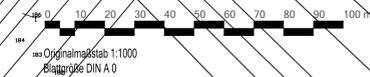
Zuordnungsgrenze (siehe textliche Festsetzungen)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Bauaufsichtsverordnung (BauAUVO))

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 bis 15 BauAUVO)

1.1 SO 1 - Sondergebiet Handel - Bau- und Heimwerkermarkt (§ 11 Abs. 3 BauAUVO)

Das Sondergebiet „Handel - Bau- und Heimwerkermarkt“ dient der Unterbringung eines Bau- und Heimwerkermarktes (größtflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 Ziff. 2 BauAUVO) mit einer Gesamtverkauffläche von maximal 12.000 qm. Ausnahme kann innerhalb der zulässigen Gesamtverkauffläche handelsgering- und auch eine Schank- und Speisewirtschaft – auch als gesonderter Betrieb – mit max. 100 qm Verkaufsfläche zugelassen werden.

Zulässig sind zentrenrelevante Sortimente gem. der Sortimentliste des RPS 2010 (siehe Pkt. 1.5) als Hauptsortimente.

Davon sind gem. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise als branchenübliche Randsortimente folgt zulässig:

- Zentrenrelevante Sortimente gem. Sortimentliste des RPS 2010 (siehe Pkt. 1.5) bis zu maximal 800 qm Verkaufsfläche.

1.2 SO 2 - Sondergebiet Handel - Gartencenter (§ 11 Abs. 3 BauAUVO)

Das Sondergebiet „Handel - Gartencenter“ dient der Unterbringung eines Gartencentermarktes (größtflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 Ziff. 2 BauAUVO) mit einer Gesamtverkauffläche von maximal 7.000 qm. Ausnahme kann innerhalb der zulässigen Gesamtverkauffläche handelsgering- und auch eine Schank- und Speisewirtschaft – auch als gesonderter Betrieb – mit max. 100 qm Verkaufsfläche zugelassen werden.

Zulässig sind zentrenrelevante Sortimente gem. der Sortimentliste des RPS 2010 (siehe Pkt. 1.5) als Hauptsortimente.

Davon sind gem. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise als branchenübliche Randsortimente wie folgt zulässig:

- Zentrenrelevante Sortimente gem. Sortimentliste des RPS 2010 (siehe Pkt. 1.5) bis zu maximal 800 qm Verkaufsfläche.

1.3 SO 3 - Sondergebiet Handel - Möbelnahmemarkt (§ 11 Abs. 3 BauAUVO)

Das Sondergebiet „Handel - Möbelnahmemarkt“ dient der Unterbringung eines Möbel- und Einrichtungshauses (größtflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 Ziff. 2 BauAUVO) mit einer Gesamtverkauffläche von maximal 1.500 qm. Ausnahme kann innerhalb der zulässigen Gesamtverkauffläche handelsgering- und auch eine Schank- und Speisewirtschaft – auch als gesonderter Betrieb – mit max. 100 qm Verkaufsfläche zugelassen werden.

Zulässig sind zentrenrelevante Sortimente gem. der Sortimentliste des RPS 2010 (siehe Pkt. 1.5) als Hauptsortimente.

Davon sind gem. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise als branchenübliche Randsortimente wie folgt zulässig:

- Zentrenrelevante Sortimente gem. Sortimentliste des RPS 2010 (siehe Pkt. 1.5) bis zu maximal 300 qm Verkaufsfläche.

1.4 GE 1 und GE 2 - Gewerbegebiet (§ 8 BauAUVO)

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Nicht erheblich belastende Gewerbebetriebe aller Art
- Lagerhäuser und Lagerplätze

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsbetriebe
- Tankstellen
- Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugerechnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Zulässig sind:

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungstätten
- Schank- und Speisewirtschaft
- Einzelhandelsbetriebe

Davon sind gem. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zulässig:

- Beim produzierenden Gewerbe, im Dienstleistungsgewerbe sowie im Handwerk der Verkauf an Endverbraucher von selbst hergestellten Waren, die nach Art und Umfang im Einzelhandel im Rahmen der Einzelverteilung, Belebten des Niederlagerrahmens ist auf den Grundstück zuzuerhalten und gedrosselt mit 12 Liter je Sekunde und Hektar der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

1.5 Zentrenrelevante Sortimente (Sortimentliste des Regionalplans Südhessen RPS 2010)

Grund- und Mehrwertsteuergüter für den täglichen Bedarf

- Lebensmittel, Getränke
- Drogens, Pharmazeutika
- Haushaltswaren, Wasch- und Putzmittel
- Zeitschriften, Zeitschriften, Schreivaren, Schulbedarf
- Schreibwaren
- Güter für den mittel- und langfristigen Bedarf
- Bekleidung, Wäsche, Lederwaren, Schuhe
- Baby- und Kinderartikel
- Sanitärwaren, Parfümerie
- Torflanzern, Zierartikel, Tierhaltung
- Maler- und Heimtextilien, Gärten und Zubehör, Stoffe
- Karuzen, Spielwaren, Spielzeug
- Bücher, Papier, Büroorganisation (ohne Möbel)
- Foto, Video, Optik, Akustik
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel
- Kunst und Kunstgewerbe, Bilder, Antiquitäten, Bastelartikel
- Bekleidungskörper, Lampen
- Musikalien, Musikinstrumente, Bild- und Tonträger
- Spielwaren, Sportartikel und -bekleidung, Campingartikel
- Fahrräder und Zubehör
- Trafen und Jagdbedarf
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Unterhaltungselektronik, Computer und Kommunikationselektronik
- Elektronik- und großgeräte

Nicht zentrenrelevante Sortimente (Sortimentliste des Regionalplans Südhessen RPS 2010)

- Bad-, Sanitärerichtung und -zubehör
- Baumaterialien, Baustoffe
- Beschläge, Eisenerware
- Bodenbeläge, Teppiche
- Büro- und Zubehör
- Brennstoffe, Mineralölzeugnisse
- Büromöbel- und -maschinen
- Erde, Tonf
- Fahrzeuge aller Art (ohne Fahrräder) und Zubehör
- Farben, Lacke und Tapeten
- Fleisen
- Gartenhäuser, -geräte
- Installationsmaterial, Heizung, Ofen
- Möbel, Küchen
- Pflanzen und -gefäße
- Rollstühle, Markisen
- Werkzeuge

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauAUVO)

SO 1SO 3 und GE 1

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt.

Eine Überschreitung der zulässigen überbaubaren Fläche durch die in § 19 Abs. 4 BauAUVO genannten Anlagen ist bis zu einer GRZ von 0,7 zulässig.

SO 2 und GE 2

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Eine Überschreitung der zulässigen überbaubaren Fläche durch die in § 19 Abs. 4 BauAUVO genannten Anlagen ist bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

2.2 Baumassenzahl (§ 16 und 21 BauAUVO)

Die Baumassenzahl wird für die Baugebiete wie folgt festgesetzt:

SO 1	6,5
SO 2	4,8
GE 1 und GE 2	6,0

2.3 Höhe Bauwerke (§§ 16 und 18 BauAUVO)

Die in der Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzten Gebäudehöhen werden gemessen zwischen der Oberkante der Akke bzw. dem Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Oberkante Dachstuhl bzw. des Firstes und der im Mittel gemessenen Oberkante der erschließenden Straßeneinfriedung (Gottfried-Dör-Strasse). Die Gebäudehöhe gilt den höchsten Punkt der Dachhaut an.

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Abwechslende Bauweise (§ 22 BauAUVO)

In der abwechslenden Bauweise a sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Länge von über 50 m zulässig.

3.2 Überbauung Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Überschreitung von Baugrenzen (§ 23 BauAUVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Ausnahmsweise sind zulässigen Grundstücksflächen zulässige Flächenstreifen und -wege die Überschreitung der Baugrenzen bis zu einer Tiefe von maximal 1,0 m zulässig.

5 Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 12 und 14 BauAUVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauAUVO sowie Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in dem entsprechend festgesetzten Flächen für Stellplätze bzw. Flächen zur Andienung zulässig.

3.3 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1 Die bestehenden und geplanten Verkehrsflächen werden als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Straßenraumteilung innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen ist unter straßenbetrieblichen Gesichtspunkten festzulegen.

6.2 Grundstückszufahrten sind nur von der Gottfried-Dör-Strasse sowie der Fritz-Husler-Strasse zulässig. Von der Einmündung der Gottfried-Dör-Strasse auf die Ernst-Galonske-Strasse ist auf der östlichen Seite mindestens auf einer Länge von 35 Metern die Ein- und Ausfahrt auf die Grundstücke aus verkehrlicher und betrieblicher Sicht nicht zulässig.

6.3 Von der Brückstraße sowie der Ernst-Galonske-Strasse sind Ein- und Ausfahrten auf die Grundstücke aus verkehrlicher und betrieblicher Sicht nicht zulässig.

7 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Der Standort der zweierseitig festgesetzten Versorgungsanlage mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation) innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist unter Beibehaltung der Flächengröße variabel und kann entsprechend der Freiflächenplanung in Abstimmung mit dem Versorgungsanbieter festgelegt werden.

8 Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

9 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie Nr. 25a BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen GFL 1 und 2 sind wie folgt herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

0.1 Grünfläche GFL 1: Gehholz-, Strauch- und extensive Wiesenfläche

In der Grünfläche GFL 1 sind die vorhandenen Flächen und Sträucher zu schützen, zu erhalten und so zu entwickeln, dass 60 % der Fläche gelbblühend ist. Es sind Gehölze der Pflanzliste 1 „Heimische Laubbäume“ zu pflanzen. Die verbleibende Fläche ist als extensive Wiesenfläche zu entwickeln.

0.2 Grünfläche GFL 2: Wiesenfläche mit Baumreihen

Die gekennzeichneten Baumstandorte sind mit Sommerlinde zu bepflanzen. In die Grünfläche kann das Regenwasser der angrenzenden Straßen flächig versickert werden.

10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10.1 Straßen- und Außenbereichspflege

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmitel (LED-Leuchten, Natrium-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin (neutralweiße Lichtfarbe) Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.

10.2 Versickerung von auf privaten Flächen anfallendem Niederschlagswasser

Im Plangebiet ist das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser neu errichteter Dachflächen, privater Verkehrsflächen und sonstiger befestigter Flächen der privaten Baugrubenfläche, sofern es nicht gesammelt oder versickert wird und weder wasserrechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen, zu verickern und/oder gefiltert abzulassen. Die Dimensionierung der Rückhalteanlagen erfolgt nach Vorgaben der Entwurfsarbeiten im Rahmen der Einzelverteilung. Belebtes Niederschlagswasser ist auf den Grundstück zuzuerhalten und gedrosselt mit 12 Liter je Sekunde und Hektar der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (UIm) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

11.1 Lastfall für die objektbezogenen (passiven) Schutzmaßnahmen

Die nachfolgend festgesetzten objektbezogenen (passiven) Maßnahmen „Maßgebliche Außenlärmpegel, Lärmpegelbereiche“ und „schallmindernde Lüftungsgebelte“ zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärmwirkungen gelten für den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Lastfall, der wie folgt definiert ist: - freie Schallausbreitung nachts - Immissionshöhe 4,0 m über Gelände.

11.2 Maßgebliche Außenlärmpegel, Lärmpegelbereiche

Bei der Änderung oder der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenlärmpegel entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderung“ und DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Richtwerte Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ an die Lärmbelastung auszuweisen. Grundzüge hierzu sind die im Plan gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegel L_{eq} bzw. Lärmpegelbereiche, die gemäß Tab. 7 der DIN 4109-1:2018-01 einander wie folgt zugeordnet sind:

Spalte 1	1	2
Zelle	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L _{eq} (dB(A))
4	IV	66 bis 70
5	V	71 bis 75
6	VI	76 bis 80
7	VII	> 80

* für maßgebliche Außenlärmpegel L_{eq} (dB(A)) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzusetzen.

Die erforderlichen Schallschirm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungart und der Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzusehen.

Von der Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude). Die Anforderungen an die Schallschirmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.

11.3 Schallschirmende Lüftungsrichtungen

Bei der Errichtung oder der Änderung von Schlaf- und Kinderzimmern von ausnahmsweise zulässigen Wohnungen in den Baugebieten GE 1 und GE 2 sind schallschirmende Lüftungsrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale schallschirmende Lüftungsrichtungen sind zu verzichten, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schallschirmender Luftaustausch gewährleistet ist.

Von dieser Festsetzung kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorliegt.

12 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

12.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Freifläche FFL 1)

Im Bereich der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „FFL 1“ ist eine Gehölzfläche und extensive Wiesenfläche zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Jeweils 60 % der Fläche sind mit Gehölzen der Pflanzliste 1 „Heimische Laubbäume - II. Ordnung“ mit einem Mindeststammumfang von 18 bis 20 cm - gemessen in 1 m Höhe - sowie mit Sträuchern der Pflanzliste 2 „Heimische Sträucher“ zu bepflanzen und 40 % der Fläche als extensive Wiesenfläche anzulegen.

12.2 Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Freifläche FFL 2)

Im Bereich der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „FFL 2“ ist eine extensive Wiesenfläche mit Obstgehölzen oder Kleinbäumen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Je 250 qm Fläche ist mindestens ein Laubbolz oder sind zwei Obstgehölze der Pflanzliste 1,2 „Heimische Laubbäume - II. Ordnung“ mit einem Mindeststammumfang von 18 bis 20 cm - gemessen in 1 m Höhe - zu pflanzen. Entlang der Baugrenze sind Strauchpflanzungen vorzusehen. Je 250 qm Fläche ist ein Strauch der Pflanzliste 2 „Heimische Sträucher“ zu pflanzen.

12.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Freifläche FFL 3)

Die bestehenden und geplanten Verkehrsflächen werden als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Straßenraumteilung innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen ist unter straßenbetrieblichen Gesichtspunkten festzulegen.

12.4 Grundstückszufahrten sind nur von der Gottfried-Dör-Strasse sowie der Fritz-Husler-Strasse zulässig. Von der Einmündung der Gottfried-Dör-Strasse auf die Ernst-Galonske-Strasse ist auf der östlichen Seite mindestens auf einer Länge von 35 Metern die Ein- und Ausfahrt auf die Grundstücke aus verkehrlicher und betrieblicher Sicht nicht zulässig.

12.5 Von der Brückstraße sowie der Ernst-Galonske-Strasse sind Ein- und Ausfahrten auf die Grundstücke aus verkehrlicher und betrieblicher Sicht nicht zulässig.

7 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Der Standort der zweierseitig festgesetzten Versorgungsanlage mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation) innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist unter Beibehaltung der Flächengröße variabel und kann entsprechend der Freiflächenplanung in Abstimmung mit dem Versorgungsanbieter festgelegt werden.

8 Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

9 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie Nr. 25a BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen GFL 1 und 2 sind wie folgt herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

0.1 Grünfläche GFL 1: Gehholz-, Strauch- und extensive Wiesenfläche

In der Grünfläche GFL 1 sind die vorhandenen Flächen und Sträucher zu schützen, zu erhalten und so zu entwickeln, dass 60 % der Fläche gelbblühend ist. Es sind Gehölze der Pflanzliste 1 „Heimische Laubbäume“ zu pflanzen. Die verbleibende Fläche ist als extensive Wiesenfläche zu entwickeln.

0.2 Grünfläche GFL 2: Wiesenfläche mit Baumreihen

Die gekennzeichneten Baumstandorte sind mit Sommerlinde zu bepflanzen. In die Grünfläche kann das Regenwasser der angrenzenden Straßen flächig versickert werden.

10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10.1 Straßen- und Außenbereichspflege

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmitel (LED-Leuchten, Natrium-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin (neutralweiße Lichtfarbe) Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.

10.2 Versickerung von auf privaten Flächen anfallendem Niederschlagswasser

Im Plangebiet ist das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser neu errichteter Dachflächen, privater Verkehrsflächen und sonstiger befestigter Flächen der privaten Baugrubenfläche, sofern es nicht gesammelt oder versickert wird und weder wasserrechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen, zu verickern und/oder gefiltert abzulassen. Die Dimensionierung der Rückhalteanlagen erfolgt nach Vorgaben der Entwurfsarbeiten im Rahmen der Einzelverteilung. Belebtes Niederschlagswasser ist auf den Grundstück zuzuerhalten und gedrosselt mit 12 Liter je Sekunde und Hektar der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (UIm) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

11.1 Lastfall für die objektbezogenen (passiven) Schutzmaßnahmen

Die nachfolgend festgesetzten objektbezogenen (passiven) Maßnahmen „Maßgebliche Außenlärmpegel, Lärmpegelbereiche“ und „schallmindernde Lüftungsgebelte“ zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärmwirkungen gelten für den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Lastfall, der wie folgt definiert ist: - freie Schallausbreitung nachts - Immissionshöhe 4,0 m über Gelände.

11.2 Maßgebliche Außenlärmpegel, Lärmpegelbereiche

Bei der Änderung oder der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenlärmpegel entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderung“ und DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Richtwerte Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ an die Lärmbelastung auszuweisen. Grundzüge hierzu sind die im Plan gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegel L_{eq} bzw. Lärmpegelbereiche, die gemäß Tab. 7 der DIN 4109-1:2018-01 einander wie folgt zugeordnet sind:

Spalte 1	1	2
Zelle	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L _{eq} (dB(A))
4	IV	66 bis 70
5	V	71 bis 75
6	VI	76 bis 80
7	VII	> 80

* für maßgebliche Außenlärmpegel L_{eq} (dB(A)) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzusetzen.

Die erforderlichen Schallschirm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungart und der Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzusehen.

Von der Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude). Die Anforderungen an die Schallschirmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.

11.3 Schallschirmende Lüftungsrichtungen

Bei der Errichtung oder der Änderung von Schlaf- und Kinderzimmern von ausnahmsweise zulässigen Wohnungen in den Baugebieten GE 1 und GE 2 sind schallschirmende Lüftungsrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale schallschirmende Lüftungsrichtungen sind zu verzichten, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schallschirmender Luftaustausch gewährleistet ist.

Von dieser Festsetzung kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorliegt.

12 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

12.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Freifläche FFL 1)

Im Bereich der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „FFL 1“ ist eine Gehölzfläche und extensive Wiesenfläche zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Jeweils 60 % der Fläche sind mit Gehölzen der Pflanzliste 1 „Heimische Laubbäume - II. Ordnung“ mit einem Mindeststammumfang von 18 bis 20 cm - gemessen in 1 m Höhe - und der Bodenreste mit einem Mindeststammumfang von 18 bis 25 cm - gemessen in 1 m Höhe - und einen Anpflanzenbereich von mindestens 6 qm je Baumstamm und dauerhaft zu erhalten. Abhängig sind gleichwertig zu erhalten.

Die Auswahl der Gehölzart erfolgt gemäß der Pflanzliste 1.1 „Heimische Laubbäume“. Aus technischen Erfordernissen (u. a. Grundstücksfläche- und -aufnahmen, Straßeneinbauverhältnisse, Straßeneinbauten, Straßeneinbauten, Straßeneinbauten) sind Verschaltungen von Baumstandorten zulässig.

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Abwechslende Bauweise (§ 22 BauAUVO)

In der abwechslenden Bauweise a sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Länge von über 50 m zulässig.

3.2 Überbauung Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Überschreitung von Baugrenzen (§ 23 BauAUVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Ausnahmsweise sind zulässigen Grundstücksflächen zulässige Flächenstreifen und -wege die Überschreitung der Baugrenzen bis zu einer Tiefe von maximal 1,0 m zulässig.

5 Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 12 und 14 BauAUVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauAUVO sowie Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in dem entsprechend festgesetzten Flächen für Stellplätze bzw. Flächen zur Andienung zulässig.

3.3 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1 Die bestehenden und geplanten Verkehrsflächen werden als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Straßenraumteilung innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen ist unter straßenbetrieblichen Gesichtspunkten festzulegen.