

1. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.1 Lärmschutzwand

An der Südgrenze des Änderungsbereiches ist gemäß Einzeichnung in der Planzeichnung eine lückenlose, mindestens 2,5 m hohe Lärmschutzwand (Flächengewicht mindestens 10 kg / qm) zu errichten. Die Lärmschutzwand kann als Rückwand in geschlossene oder offene Garagen einbezogen werden. Lärmschutzwand bzw. Garagen sind als Grenzbebauung zulässig. Die Lärmschutzwand ist beidseitig dauerhaft mit Schling- und / oder Kletterpflanzen zu begrünen, soweit sie nicht als Rückwand in Garagen einbezogen wird; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.

1.2 ... *(Trifft für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nicht zu.)*

1.3 Baulicher Schallschutz

Wohnungen im Gewerbegebiet, die zur Heidgrabener Straße orientiert sind, sind mit einem baulichen Schallschutz gemäß den Bestimmungen der DIN 4109 (Abschnitt 5) zu versehen. Maßgeblich sind die in folgender Tabelle genannten Lärmpegelbereiche.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen:

Abstand zur Heidgrabener Straße: bis 5,60 m
Lärmpegelbereich: IV
Maßgeblicher Außenlärmpegel: 66 - 70 dB(A)
Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß bei Wohnungen: 40 dB

Abstand zur Heidgrabener Straße: über 5,60 m bis 17,5 m
Lärmpegelbereich: III
Maßgeblicher Außenlärmpegel: 61 - 65 dB(A)
Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß bei Wohnungen: 35 dB

... *(Trifft für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nicht zu.)*

Der Abstand zur jeweiligen Straße wird gemessen ab der Mitte der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten befestigten Fahrbahn.

Für die straßenabgewandte Rückseite der Gebäude gilt der jeweils nächstniedrige Lärmpegelbereich.

Die Anforderungen sind auch von Decken von Aufenthaltsräumen, die den oberen Gebäudeabschluss bilden, sowie von Dächern und Dachschrägen von ausgebauten Dachräumen zu erfüllen.

Soweit ein baulicher Schallschutz gemäß Lärmpegelbereich III oder IV vorzusehen ist, sind Schlafräume und Kinderzimmer mit lärmgedämmten Zuluftelementen zu versehen.

2. Gliederung von Baugebieten (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

2.1 In den Gewerbegebieten Nr. 1.1 und 1.2 dürfen je Quadratmeter folgende flächenbezogene Schalleistungspegelwerte L_w nicht überschritten werden:

tagsüber 60 dB(A)/qm

nachts 45 dB(A)/qm.

- 2.2 In dem Gewerbegebiet Nr. 3 dürfen je Quadratmeter folgende flächenbezogene Schallleistungspegelwerte L_W nicht überschritten werden:

tagsüber 55 dB(A)/qm
nachts 40 dB(A)/qm.

3 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

a = offene Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der Gebäudelänge.

4., 5. und 5a. ... (Treffen für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nicht zu.)

6. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht im Kronenbereich von zum Erhalt festgesetzten Bäumen, auf Flächen zum Erhalt von Anpflanzungen sowie auf Flächen für Neuanpflanzungen. Von öffentlichen Verkehrsflächen müssen Nebenanlagen einen Abstand von mindestens 3,0 m einhalten.

7. Garagen und Stellplätze (§ 12 Abs. 4 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig, jedoch nicht im Kronenbereich von zum Erhalt festgesetzten Bäumen, auf Flächen zum Erhalt von Anpflanzungen sowie auf Flächen für Neuanpflanzungen. Von öffentlichen Verkehrsflächen müssen Garagen und Stellplätze einen Abstand von mindestens 3,0 m einhalten. (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).

8. ... (Trifft für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nicht zu.)

9. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

9.1 Erhaltung von Bäumen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Die DIN 18920 und die Richtlinien für die Anlage von Straßen RAS - LG 4, sind zu beachten. Bei Abgang der Bäume ist gleichwertiger Ersatz an gleicher Stelle und / oder im Plangebiet zu leisten. Als gleichwertiger Ersatz ist je begonnene 40 cm Stammumfang des betroffenen Baumes, gemessen in 1 m Höhe, ein Baum der gleichen Art mit einem Stammumfang von 20 - 25 cm zu pflanzen. Ab einem Stammumfang des betroffenen Baumes von mehr als 200 cm ist die Zahl der Ersatzbäume zu verdoppeln. Alternativ zu je zwei Ersatzbäumen, Stammumfang 20 – 25 cm, kann ein Ersatzbaum, Stammumfang 25 – 30 cm, gepflanzt werden.

9.2 Erhaltung von sonstigen Gehölzen

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzte Gehölzfläche (Hecke mit eingestreuten Bäumen) ist dauerhaft zu erhalten. Die DIN 18920 und die Richtlinien für die Anlage von Straßen RAS - LG 4, sind zu beachten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz an gleicher Stelle zu leisten.

9.3 ... (Trifft für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nicht zu.)

9.4 Begrünung von Stellplatzflächen

Stellplatz- und Garagenanlagen sind so zu gliedern, dass je angefangene fünf Stellplätze durch die Pflanzung eines heimischen Laubbaumes mit Baumscheibe einer Breite von mindestens 2,50 m und einer Fläche von mindestens 12 qm unterbrochen werden. Verwendet werden dürfen nur heimische, standortgerechte Gehölzarten. Die Vegetationsflächen sind gegen das Befahren zu sichern.

Auswahlvorschläge:

Kastanie	Aesculus hippocastanum
Linde	Tilia i. S.
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Stieleiche	Quercus robur

9.5 und 9.6 ... (Treffen für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nicht zu.)

9.7 Anpflanzungen im Gewerbegebiet

Die auf der Planzeichnung festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Hierbei sind im Abstand von maximal 12 m ein Baum als Hochstamm (Stammumfang mindestens 18 - 20 cm) und Sträucher (eine Pflanze, 2 x verpflanzt, pro qm) zu verwenden.

9.8, 9.9 und 9.10 ... (Treffen für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nicht zu.)

9.11 Stellplätze und Zufahrten

Nicht überdachte PKW-Stellplätze und die Zufahrten von Garagen und Stellplätzen auf den Baugrundstücken sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Der Abflussbeiwert solcher Flächen darf maximal 0,5 betragen.