

STADT ECKERNFÖRDE

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 78

„Domstag / Auf der Höhe“

Teil B: Text zum Entwurf

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (mit Ausnahme von Räumen und Gebäuden für Ferienwohnungen)

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:

- Räume oder Gebäude für Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Stellplätze, Mittelgarage und Nebenanlagen (§ 12 Abs. 1 und § 14 BauNVO)

Stellplätze, Mittelgarage und Müllstandorte sowie Fahrradabstellanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der entsprechenden Zweckbestimmung zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

2.1 Höhenbezugsebene (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Als Höhenbezugsebene werden maßgebliche Höhenbezugspunkte in der Planzeichnung festgesetzt. Für die geplante Bebauung sind jeweils die im jeweiligen Baufenster festgesetzten Höhenbezugspunkte zu wählen.

3 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder zur Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.1 Schutz vor Verkehrslärm

In den Häusern 1, 2 und 3 sind Schlafräume bzw. Kinderzimmer mit einer schallgedämpften Belüftungseinrichtung auszustatten.

Die Schalldämmmaße sind durch alle Außenbauteile eines Raumes gemeinsam zu erfüllen und in Abhängigkeit des Verhältnisses der Außenwandfläche zur Grundfläche gegebenenfalls mit Korrekturfaktoren zu versehen (siehe DIN 4109-2, Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen).

Die Berechnung des zu erbringenden bewerteten Schalldämmmaßes der Umfassungsbauteile eines Raumes ist jeweils für das tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen (Architekt, Bauphysiker) zu berechnen. Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass gleichwertige Maßnahmen ausreichen.

An der Westfassade von Haus 1 bzw. der Nordfassade von Haus 3 wird festgesetzt, dass die offenen Flure und Hauswirtschaftsräume mit Fenstern in Richtung L 42 bzw. L 265 in Richtung Wohnzimmer durch eine Tür zu trennen sind.

Zudem wird festgesetzt, dass die der Erholung dienenden Außenbereiche (Terrassen und Balkone) im Haus 1 durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel einer verglasten Loggia oder einer massiven Wand in Richtung Norden zu schützen sind.

Die mit den vorliegenden Beurteilungspegeln verbundenen Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile ergeben sich aus den Vorgaben der baurechtlich eingeführten DIN 4109. Die hierfür maßgeblichen Außenlärmpegel L_a im Plangebiet betragen zwischen 44 dB(A) und 72 dB(A). Dementsprechend beträgt das erforderliche gesamte bewertete Schalldämmmaß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen zwischen 30 dB(A) und 42 dB(A).



Anlage 1 zeigt Vorhabenstand 11/2021. Aktueller Vorhabenstand 04/2022 weist eine aktualisierte Freiraumplanung auf; die städtebauliche Konzeption ist unverändert. Es ergeben sich keine Änderungen für die schalltechnische Begutachtung.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

4 Dächer

4.1 Dachdeckung

Für Hauptgebäude sind ausschließlich Tonziegel in roten Farbtönen zulässig.
Solaranlagen, mit Ausnahme von aufgeständerten Solaranlagen, sind zulässig.

4.2 Dachneigung

Für Hauptgebäude sind ausschließlich Dächer mit einer Dachneigung von 40° bis 48° zulässig.
Für untergeordnete Dachflächen und Nebenanlagen sind ausschließlich flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis 15° zulässig.

5 Fassaden

5.1 Außenwände

Für Außenwände der Hauptgebäude sind ausschließlich Fassaden in rotem Sichtmauerwerk zulässig. Die Begrünung von Fassaden ist zulässig.

5.2 Fenster

Fensterelemente sind zur Außenfassade hin ausschließlich in Grautönen zulässig.

5.3 Balkone und Terrassen

Die Balkone von Haus 1 dürfen die Baugrenzen um bis zu 0,45 m überragen. Insgesamt dürfen die Balkone von Haus 1 eine maximale Tiefe von 0,75 m nicht überschreiten.
Balkone und Terrassen der Häuser 2 und 3 dürfen die Baugrenzen um bis zu 1,70 m überragen.
Balkone sind ausschließlich in verglaster Optik zulässig.

III. Hinweise

6 Vermeidung von Lichtemissionen

Zur Vermeidung von Lichtemissionen (Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Tierwelt) sind bei einer Beleuchtung außerhalb der Gebäude ausschließlich folgende Leuchtmittel zu verwenden: LED-Lampen mit einer Wellenlänge von über 540 nm und einer Farbtemperatur unter 2700 K. Es sind Lampen mit vollständig geschlossener Bauweise zu verwenden, die keinen Einflug von Insekten ermöglichen. Die Abstrahlung von Licht nach oben sind durch die Verwendung von Lichtleitblechen vollständig zu unterbinden. Es sind möglichst wenig Gehölze anzustrahlen. Lichtpunkthöhen > 8 m über Gelände sind ebenfalls unzulässig.

7 Artenschutzrechtliche Bauzeitenregelungen

Tiergruppe	Relevante Beeinträchtigungen	Maßnahmen (Vermeidung, Ausgleich, CEF)
Brutvögel: Gehölzbrüter	Schädigungen im Zuge der baubedingt erforderlichen Beseitigung von Gehölzen.	Bauzeitenregelung: Beseitigung der Gehölze außerhalb der Brutzeit. Bauverbotszeit: 01.03. bis 30.09.
Fledermäuse mit Tagesquartierstandorten in Gebäuden und Gehölzen	Verletzungen/Tötungen im Zuge der Bautätigkeit.	Bauzeitenregelung: <u>A) Gehölzbestand (Tagesquartiere, Balzquartiere)</u> Gehölzbeseitigung außerhalb der Aktivitätszeit im Zeitraum 01.12. bis 28.02. <u>B) Bestandsgebäude (Tagesquartiere, Balzquartiere)</u> Bauzeitenregelung ohne begleitende Maßnahmen: Abbruch der Gebäude im Zeitraum 01.12. bis 28.02.