

# B-Plan 'Bahnhof-Loh', Textliche Festsetzungen

## I. Textliche Festsetzungen

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

#### 1.1 Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO

Die gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung

- Ziffer 3: Anlagen für sportliche Zwecke ist gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

Die gem. § 4 Abs. 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Ziffer 3: Anlagen für Verwaltungen
  - Ziffer 4: Gartenbaubetriebe
  - Ziffer 5: Tankstellen
- sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.

#### 1.2 Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO

Die gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

- Ziffer 6: Gartenbaubetriebe,
  - Ziffer 7: Tankstellen und
  - Ziffer 8: Vergnügungsstätten
- sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

Die gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

- Ziffer 5: Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

Die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Gebietsteile sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.

#### 1.3 Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO

Die gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

- Ziffer 3: Tankstellen und
  - Ziffer 4: Anlagen für sportliche Zwecke
- sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

Die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Ziffer 3: Vergnügungsstätten
- sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.-

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit innenstadt- und zentrenrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Sortimentsschwerpunkten unzulässig. Verkaufsstellen, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder Kleingewerbebetrieben stehen und nicht mehr als 300 qm Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben, sind zulässig.

### 2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

#### 2.1. Offene Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

- siehe Planeintrag -

#### 2.2 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Die abweichende Bauweise wird wie folgt definiert:

Es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude-längen über 50m Länge zulässig.

### 3. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO)



Bezugsgrundlage für die Bemessung der Gebäudehöhen ist die Ausbauplanung für die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen. Gemessen wird im rechten Winkel zum der Hauptfassade zugewandten Fahrbahnrand.



(Die Definition der Bezugspunkte der Gebäudehöhen dient der Illustration und ist keine Festsetzung)

### 4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

- 4.1 Stellplätze, Carports und Garagen sind in den Baufenstern und auf den festgesetzten Flächen (ST bzw. ST/CA) zuässig.
- 4.2 Stellplätze, Carports und Garagen sind in den WA 1-5 und MI 1-4 außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im seitlichen Grenzabstand und auf den speziell festgesetzten Flächen (Ga, St) zulässig. Im GE gilt diese Regelung nicht.
- 4.3 Private PKW-Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Porestein oder sonstiges wasserdurchlässiges Material wie Pflasterung mit Resenfugen, wassergebundener Decke, Schotterrassen) auszuführen.

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

- 5.1 Maßnahme 1 (M 1) – Sukzessionsfläche ehemalige Gleistrasse und Böschungsbereiche  
Die Flächen der Maßnahme 1 sind der Sukzession zu überlassen.
- 5.2 Maßnahme 2 (M 2) – Freiflächen entlang der Hattinger Straße  
Auf den Flächen für die Maßnahme 2 ist auf den rückwärtigen Wiesenflächen ein Strauchsaum zu entwickeln. Die vorhandenen Gehölzstrukturen (Platanenreihe) sind zu erhalten und in die Maßnahme zu integrieren. Pflanzenarten und -qualitäten sind der Pflanzliste 3 zu entnehmen.
- 5.3 Maßnahme 3 (M 3) – wasserdurchlässige Befestigung  
Private Stellplatzzufahrten, Stellplatz- und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

## 6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 6.1 Straßenbegrünung  
Im öffentlichen Straßenraum sind mindestens 26 Bäume als Hochstamm (vgl. Planzeichnung) zu pflanzen. Der Stamm, gemessen in 1,0 m Höhe, muß im Pflanzzustand einen Mindestumfang von 18 cm haben. Die Größe der unversiegelten Baumscheibe darf 6,0 qm nicht unterschreiten. Die offene Bodenfläche ist dauerhaft zu begrünen. Pflanzenarten und -qualitäten sind der Pflanzliste 1 zu entnehmen.
- 6.2 Begrünung von Stellplatzanlagen  
Stellplatzanlagen (ab 3 Stellplätzen) sind zu begrünen. Je 5 Stellplätze ist ein heimischer, großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Der Stamm, gemessen in 1,0 m Höhe, muß im Pflanzzustand einen Mindestumfang von 18 cm haben. Die Größe der unversiegelten Baumscheibe darf 6,0 qm nicht unterschreiten. Die offene Bodenfläche ist dauerhaft zu begrünen. Pflanzenarten und -qualitäten sind der Pflanzliste 1 zu entnehmen.
- 6.3 Stellplatzanlagen (ab 3 Stellplätze) sind mit einer Hecke einzufassen. Einfriedungen entlang der hinteren und seitlichen Grundstücksgrenzen sind als Hecken auszuführen. Pflanzenarten und -qualitäten sind der Pflanzliste 2 zu entnehmen.
- 6.4 Öffentliche Grünflächen  
Die öffentlichen Grünflächen sind auf mindestens 30% der Fläche mit Bäumen und Sträuchern fachgerecht zu bepflanzen. Auf der öffentlichen Grünfläche sind mindestens 10 Bäume als Hochstamm zu pflanzen. Pflanzenarten und -qualitäten sind der Pflanzliste 3 zu entnehmen.
- 6.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen in den Wohn- und Mischgebieten  
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist je 250 qm Grundstücksfläche mindestens 1 Baum als Hochstamm zu pflanzen. Pflanzenarten und -qualitäten sind der Pflanzliste 3 zu entnehmen.
- 6.6 Einfriedungen entlang der hinteren und seitlichen Grundstücksgrenzen sind als Laubhecken auszuführen. Pflanzenarten und -qualitäten sind der Pflanzliste 3 zu entnehmen.
- 6.7 Pflanzgebot "a"  
Die mit dem Pflanzgebot "a" gekennzeichneten Fläche sind mit freiwachsenden Hecken zu begrünen. Pflanzenarten und -qualitäten sind der Pflanzliste 3 zu entnehmen.
- 6.8 Pflanzgebot "b"  
Die mit dem Pflanzgebot "b" gekennzeichneten Flächen sind mit Ausnahme der erforderlichen Grundstückszufahrten und Grundstücksausfahrten mit Hecken zu begrünen. Pflanzenarten und -qualitäten sind der Pflanzliste 2 zu entnehmen.

## 7. Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- 7.1 Die mit einer Pflanzbindung gekennzeichnete Flächen sind in ihrem Bestand zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln und bei Ausfall zu ersetzen. Pflanzenarten und -qualitäten sind der Pflanzliste 3 zu entnehmen.

## 8. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG (§ 9 Abs. 4 Nr. 24 BauGB)

- 8.1 Passive Schallschutzmaßnahmen bzw. Grundrissanordnung:  
Zum Schutz vor Schallimmissionen sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den mit LBP gekennzeichneten Gebäudesseiten erforderlich. Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung der erforderliche Immissionschutz erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens den Anforderungen des Lärmpegelbereichs III-V (LPB III-V) der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau erfüllen. Entsprechend der Raumgeometrie sind Korrekturwerte gemäß DIN 4109, Tabelle 9, in Ansatz zu bringen. Die in Klammern gesetzten Werte bezeichnen die Schallschutzklassen der Fenster.

Das resultierende Schalldämmmaß beträgt:

Lärmpegelbereich	Schalldämmmaß für Aufenthaltsräume in Wohnungen u. ä. dB(A)		res. Schalldämmmaß für Büroräume u. ä. dB(A)	
	Wand/Dach	Fenster/Tür	Wand/Dach	Fenster/Tür
LPB III	40	30 (2)	35	25 (1)
LPB IV	45	35 (3)	40	30 (2)
LPB V	50	40 (4)	45	35 (4)

Von den hier festgelegten Anforderungen kann durch Einzelfallnachweis abgewichen werden, wenn sich durch eine Neuberechnung der Geräuschimmissionen unter Berücksichtigung des konkreten Bauvorhabens andere Beurteilungspegel an den verschiedenen Fassaden ergeben.

- 8.2 Innerhalb der GE-Flächen ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. Dämmung der Gebäude, Anordnung der baulichen Anlagen etc.) sicherzustellen, dass in den westlich des GE gelegenen Mischgebieten der Richtwert von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts durch die von den GE-Flächen ausgehenden Schallemissionen nicht überschritten wird.
- 8.3 Innerhalb der GE-Flächen ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. Dämmung der Gebäude, Anordnung der baulichen Anlagen etc.) sicherzustellen, dass in den nordwestlich des GE gelegenen Allgemeinen Wohngebieten der Richtwert von 55 dB (A) tags und 40 dB(A) nachts durch die von den GE-Flächen ausgehenden Schallemissionen nicht überschritten wird.

8.4 Innerhalb der GE-Flächen ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. Dämmung der Gebäude, Anordnung der baulichen Anlagen u. a.) sicherzustellen, dass in den nördlich des GE gelegenen Reihengebieten an der R.-Frese-Straße der Richtwert von 50 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts durch die von den Gewerbeflächen ausgehenden Schallemissionen nicht überschritten wird.

8.5 An den mit 'KF-SO-Richtung' gekennzeichneten Fassaden im Mischgebiet 3 sind keine zu öffnenden Fenster von Räumen zulässig, die zum dauernden Aufenthalt von Personen (Wohn- und Schlafräume) bestimmt sind. Bei Büronutzungen gelten diese Einschränkungen nicht.

## II. Örtliche Bauvorschriften

1. Die Fassaden und die Dachflächen baulich zusammenhängender Gebäude (Doppelhäuser) sind in Farbe, Material und Neigung einheitlich auszuführen.
2. Die Dacheindeckung ist mit unglasierten Dachmaterialien auszuführen.
3. Sämtliche Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
4. Entlang der rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen sind als Einfriedungen lediglich Hecken zulässig. Innerhalb der gewerblichen Bauflächen sind Hecken mit einem in der Pflanzung liegenden Zaun zulässig. Pflanzenarten und -qualitäten sind der Pflanzliste 3 zu entnehmen.