

Textliche Festsetzungen

Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

TF 9

Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung:

$$R_{w, ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
 $L_a =$ der maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.5.5 der DIN 4109-2

Mindestens einzuhalten sind:

$R_{w, ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von $R_{w, ges} > 50$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w, ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018), 4.4.1. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass - insbesondere bei gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere für das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R_{w, ges}$ erforderlich sind.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften

TF 10

In den Sondergebieten SO1 und SO2 sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Zulässig sind Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche bis zu 3 m² und einer Höhe von max. 4 m über Oberkante des Gebäudes. Dies gilt nicht für Werbeanlagen, die mit der Fassade verbunden sind und nicht über die Oberkante des Gebäudes hinausragen. Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtungen sind unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 9 BbgBO)

TF 11

Im allgemeinen Wohngebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Zulässig sind Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche bis zu 3 m² und einer Höhe von max. 1 m über Oberkante des Erdgeschosses. Dies gilt nicht für Werbeanlagen, die mit der Fassade verbunden sind und nicht über die Oberkante des Erdgeschosses hinausragen. Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtungen sind unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 9 BbgBO)

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern;

TF 12

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei Abgang von Bäumen durch äußere Einflüsse sind diese an selber Stelle nachzupflanzen. Dies gilt nicht bei Vorliegen von gutachterlich festgestellten ungünstigen Standort- und Anwuchsbedingungen. Es sind die Arten der Pflanzlisten 1 und 2 zu verwenden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

TF 13

Im allgemeinen Wohngebiet sind ebenerdige Stellplatzflächen durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je acht Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen. Die Pflanzung der Bäume als Baumgruppe ist zulässig. Sie hat im Bereich der Stellplätze zu erfolgen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Nr. 25 a) BauGB)

TF 14

In den Sondergebieten SO1 und SO2 sind die Dächer zu begrünen. Dabei sind die Dachflächen mit einer Erdschicht/Substratschicht von mindestens 15 cm zu überdecken. Dies gilt nicht für sich auf den Dachflächen befindliche technische Einrichtungen und Belichtungsflächen. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Nr. 25 a) BauGB)

Maßnahmen für die Erzeugung aus erneuerbarer Energie

TF 15

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB)

TF 16

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB)

Bebauungsplan Nr. 52

"Ergänzende Wohnbebauung und Parkhäuser an der Albert-Schweitzer-Straße"

Stand: August 2025

Fassung: Satzung