

# STADT TORNESCH BEBAUUNGSPLAN NR. 108

## 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 Allgemeines Wohngebiet (§ 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 störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO und § 1 Abs. 5 BauNVO:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

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

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

##### **1.2 Anzahl der Wohneinheiten**

In dem Teilgebiet WA 5 sind je Einzelhaus und Doppelhaushälfte maximal 1 Wohneinheit zulässig. In den übrigen Teilgebieten (WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 6) sind je Einzelhaus und Doppelhaushälfte maximal 5 Wohneinheiten zulässig.

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

##### **2.1 Firsthöhen**

Für die Teilgebiete werden maximal zulässig Firsthöhen festgesetzt.

WA 1, WA 3, WA 6 = FHmax. 10,00 m

WA 2 = FHmax. 12,00 m

WA 4 = FHmax. 12,50 m

WA 5 = FHmax. 7,50 m

## **2.2 Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)**

Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen der Höhe der baulichen Anlagen in der 1. sowie 2. Baureihe ist die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Straße „Friedrichstraße“, gemessen in Gebäudemitte senkrecht zur Friedrichstraße.

## **2.3 Grundstückszufahrten**

Je Grundstück ist nur eine Zufahrt von der Friedrichstraße in einer maximalen Breite von 3,50 m zulässig. Zusätzlich zulässig sind die planzeichnerisch verorteten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.

## **2.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Es werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in einer Breite von 3,00 m zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

## **2.5 Zulässigkeit von Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)**

Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der planzeichnerisch festgesetzten Zonen mit Ausschluss von Garagen und Nebenanlagen unzulässig.

## **3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)**

### **3.1 Bauweise**

Für die Teilgebiete WA 1 und WA 3 wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Gebäudelängen mit Orientierung zur Friedrichstraße bis zu 10,00 Metern. Der seitliche Grenzabstand von min. 3,00 m gemäß LBO ist einzuhalten.

## **4 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)**

### **4.1 Verkehrslärm**

(1) Durch Anordnung der Baukörper und/ oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Fenster von Schlafräumen im Plangebiet den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Fenster von Schlafräumen einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind diese Schlafräume mit schallgedämmten Lüftungseinrichtung zu versehen. Durch diese ist eine ausreichende Belüftung sicherzustellen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, geeigneten Weise sichergestellt werden kann. Die Schalldämmung der Lüftungen/ Lüftungselemente ist so auszuwählen, dass das angegebene resultierende Bauschalldämm-Maß der Umhüllungsflächen nicht unterschritten wird. Aus hygienischen Gründen ist ein Luftaustausch von 20 bis 30 m<sup>3</sup> je Person und Stunde für Schlafräume erforderlich. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

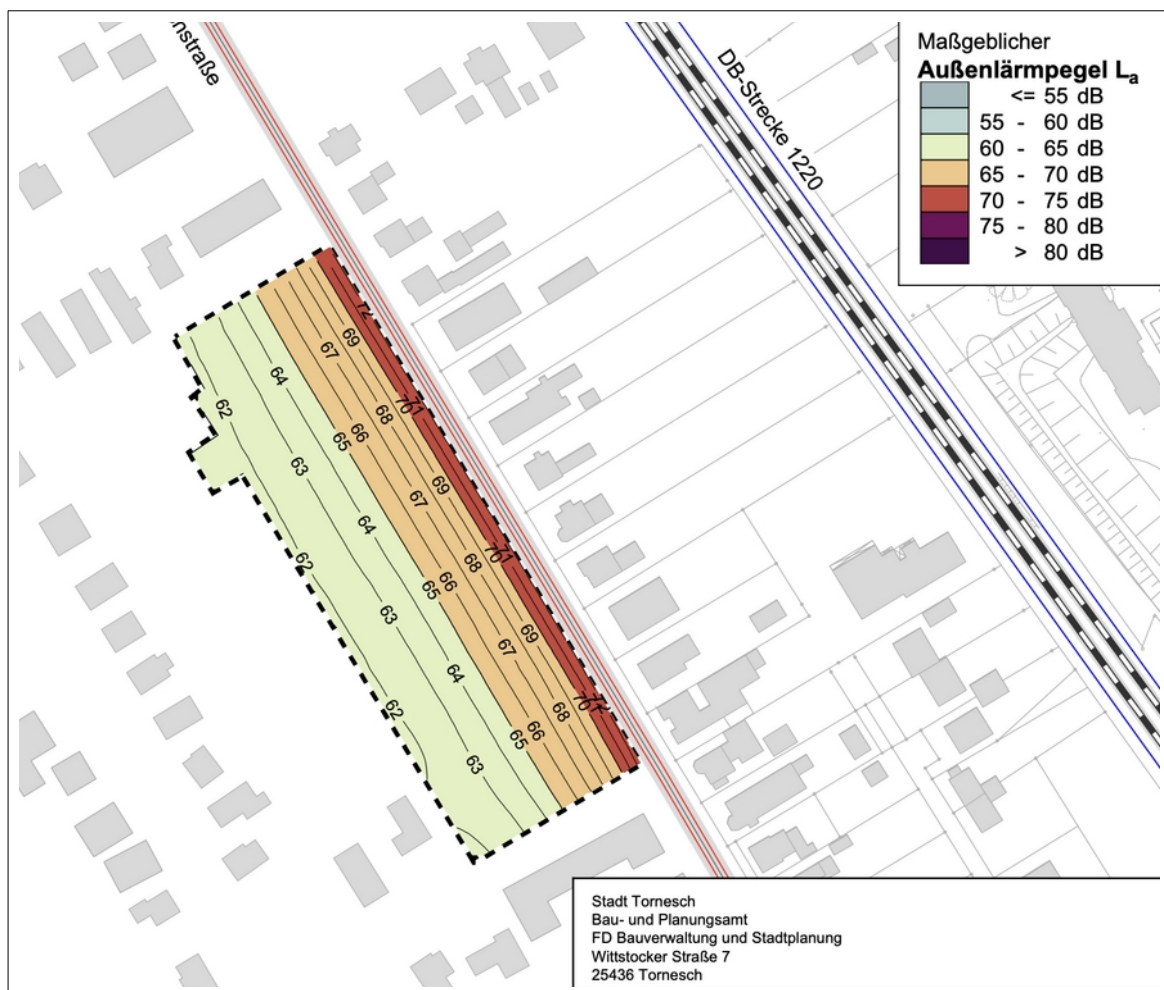
(2) Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist nach Gleichung 6 der DIN 4109: 2018-01, Teil 1 (Kapitel 7.1) zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und des Baufreistellungsverfahrens nachzuweisen. Zur Umsetzung von Satz 1 sind die maßgeblichen Außen-

lärmpegel gemäß DIN 4109-1: 2018-01 und DIN 4109-2: 2018-01 in der Nebenplan 1 (Anlage 3a) für Räume, die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, und in Nebenplan 2 (Anlage 3b) für die Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, festgesetzt.

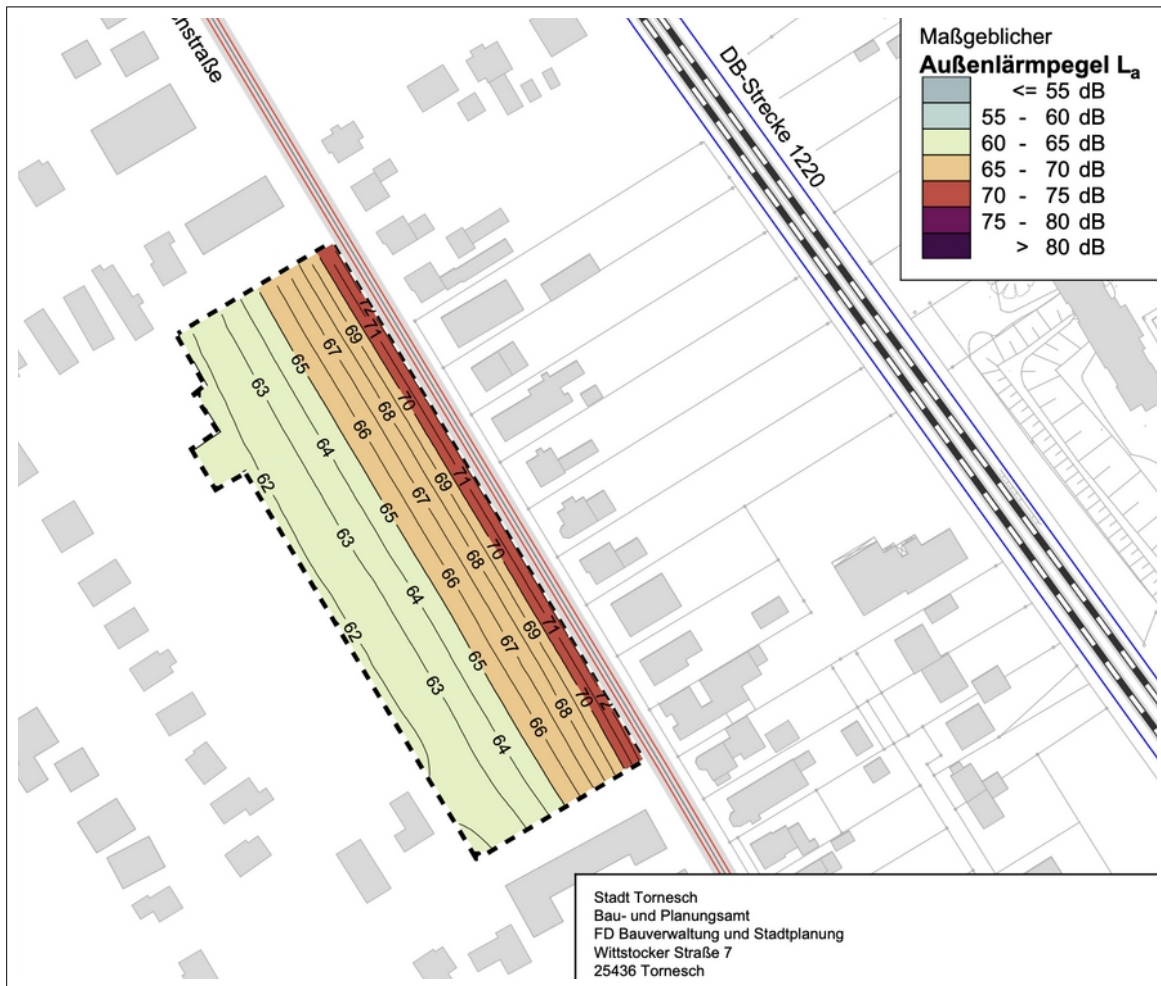
(3) Von der Festsetzung (1) kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

(4) Gilt für den Bereich  $>60$  dB(A) am Tag, vgl. Anlage: Für einen Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 60 dB(A) erreicht wird.

Hierüber ist ein schalltechnischer Nachweis in Form eines Gutachtens über die Wirksamkeit der schallabschirmenden Bauwerke (wie z.B. verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen) zu führen.



Nebenplan 1: Anlage 3a - Maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden können in dB(A)



Nebenplan 2: Anlage 3b - Maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können in dB(A)

## **II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 15,20 und 25 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 4 LNatSchG)**

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

Je Grundstück ist mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum als Hochstamm, 3xv. mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen. Es sind regionale Obstbaum-Sorten zu verwenden. Bestandsbäume werden angerechnet.

### **6 Ausschluss von Schottergärten und Steinbeeten**

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder Steinbeete sind unzulässig. Die Verwendung von Gartenfolien ist generell unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

### **7 Dachbegrünung**

Im allgemeinen Wohngebiet WA 5 sind Dächer (von Hauptgebäuden wie Nebenanlagen) mit einer Dachneigung bis 20° mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 13 cm ist vorzusehen.

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

#### **8.1 Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Das im WA 5 auf den Grundstücken Friedrichstraße 37 bis Nr. 47 anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

#### **8.2 Rückhaltung von Niederschlagswassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Für das in WA 5 auf den Grundstücken Friedrichstraße 27 bis 35 anfallende Niederschlagswasser wird eine Versickerung ausgeschlossen.

Die Ab- und Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers hat gedrosselt mit einer Abflussspende  $q = 25,0 \text{ l/(s*ha)}$  in den Regenwasserkanal der Friedrichstraße zu erfolgen.

#### **8.3 Boden und Grundwasserhaushalt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 20 BauGB)**

Nicht überdachte Stellplätze, Zufahrten und Wege sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Der Abflussbeiwert dieser Flächen darf maximal 0,6 betragen.

#### **8.4 Biologische Baubegleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 20 BauGB)**

Vor Beginn jeglicher Bautätigkeiten ist ein Maßnahmenplan für Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen und für eine biologische Baubegleitung bei der Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen mit folgenden Inhalten durch einen Gutachter zu erarbeiten:

- Erarbeitung eines Rückbauplanes für den Abriss der Gebäude und Anlagen
- Berücksichtigung der Artenschutzmaßnahmen in der Ausschreibung für die Abrissarbeiten
- Konkretisierung der Ausgestaltung und Lage der erforderlichen Ersatzlebensräume für Brutvögel ( und Fledermäuse und Reptilien
- Abstimmung des Maßnahmenplanes mit der zuständigen Fachbehörde

### **III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO)**

#### **9 Dächer**

##### **9.1 Dachneigung und Dachform**

Die Dächer der Hauptgebäude in den Teilbereichen WA 1, WA 2, WA 3 und WA 6 sind nur als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° bis 45° zulässig. In WA 4 sind Dächer mit einer Dachneigung bis 45° zulässig. Folgende Dachformen sind zulässig: Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer sowie Zwerchdächer.

In dem Teilbereich WA 5 sind nur flach geneigte Dächer bis 20° zulässig.

##### **9.2 Staffelgeschosse**

In den Baufeldern des WA 1, WA 2, WA 3 und Wa 6 ist die Ausbildung von Staffelgeschossen oder ein Zurückspringen des Obergeschosses gegenüber dem Erdgeschoss unzulässig.

##### **9.3 Dachdeckung**

Zulässig sind nur Dacheindeckungen in anthraziter Farbgebung (WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 6). In dem allgemeinen Wohngebiet WA 5 sind nur begrünte Dächer zulässig. Darüber hinaus zulässig sind verglaste Dachteile im baulichen Zusammenhang mit Wintergärten.

Solar- / Photovoltaikanlagen sind generell zulässig.

#### **10 Materialien der Außenwände / Fassaden**

Im gesamten Geltungsbereich ist die Gestaltung der Außenwände ausschließlich mit Sichtmauerwerk, Putz, Holz oder als bepflanzte Fassade herzustellen. Ausgenommen sind Wintergärten. Fassaden in Rund- und Blockbohlenbauweise sind unzulässig.

#### **11 Einfriedung**

Einfriedungen zum öffentliche Straßenraum und öffentlichen Wegen sind nur in Form von frostbeständigen Hecken aus standortgerechten Laubholzarten, in einer Mindesthöhe von 70 cm, zulässig.

Grundstücksseitig hinter der Heckenpflanzung sind Zäune zulässig. Die Zaunhöhe darf die Höhe der Hecke nicht überschreiten.

Einfriedungen an Zufahrten dürfen ohne Einverständnis der Straßenbaulastträger eine Höhe von 70 cm in den Mindestsichtfeldern nicht überschreiten.

## 12 Artenschutzrechtliche Vermeidungs-, Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen (§ 44 BNatSchG)

Tiergruppe	Relevante Beeinträchtigungen	Maßnahmen (Vermeidung, Ausgleich, CEF)
<b>Brutvögel: Gebäudebrüter</b>	Schädigungen im Zuge möglicher erforderlicher Gebäudeabrissse oder baulicher Veränderungen.	<b>Bauzeitenregelung:</b> Abriss, bzw. bauliche Veränderungen der Gebäude außerhalb der Brutzeit. <b>Bauverbotszeit: 15.03. bis 31.08.</b>
<b>Brutvögel: Gehölzbrüter</b>	Schädigungen im Zuge möglicher erforderlicher Beseitigung von Gehölzen.	<b>Bauzeitenregelung:</b> Beseitigung der Gehölze außerhalb der Brutzeit. <b>Bauverbotszeit: 01.03. bis 30.09.</b> Umhängen von bestehenden Nistkästen innerhalb des Plangebietes.
<b>Fledermäuse mit Quartierstandorten in Gebäuden und Gehölzen</b>	Verletzungen/Tötungen im Zuge möglicher erforderlicher Gebäudeabrissse oder baulicher Veränderungen.	<b>Bauzeitenregelung:</b> <b>A) Gehölzbestand (Tagesquartiereignung, Balzquartiereignung)</b> Gehölzbeseitigung außerhalb der Aktivitätszeit im Zeitraum <b>01.12. bis 28.02.</b> <b>B) Fassade eines Bestandsgebäudes auf Flurstück 788/217 (keine Winterquartiereignung)</b> Bauzeitenregelung ohne begleitende Maßnahmen bei Inanspruchnahme: Abbruch des Gebäudes, bzw. bauliche Veränderungen im Zeitraum <b>01.12. bis 28.02.</b> <b>C) Nebengebäude auf Flurstück 792/217 (Winterquartiereignung, Ganzjahresnutzung)</b> Bauzeitenregelung mit begleitenden Maßnahmen bei Inanspruchnahme: Abbruch bzw. Beseitigung der Quartierpotenziale des Gebäudes innerhalb der aktiven Zeit im Zeitraum <b>15.03. bis 30.04. oder im Zeitraum 15.08. bis 10.10.</b> jeweils <u>manuell</u> und unter Einhaltung weiterer bestimmter Vorgaben

<b>Fledermäuse mit Quartierstandorten in Gebäuden und Gehölzen</b>	Vorhabensbedingter Verlust der ökologischen Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang (Verlust von Lebensstätten durch Gebäudeabriss, bzw. bauliche Veränderungen)	<b>Ausgleichsmaßnahmen bei Inanspruchnahme des Quartierpotenzials auf Flurstück 792/217:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 Kästencenter, wobei ein Kästencenter aus 2 Spaltenkästen und 1 Großraumhöhle besteht. Bei Brutvogel-Konkurrenz 1 Fledermauskasten + 1 Vogelkasten.</li> <li>• 2 selbstreinigende Fledermaus Fassaden-Ganzjahresquartiere möglichst an Gebäuden innerhalb des Plangebietes (Typ FFGJ von Hasselfeldt GmbH oder vergleichbar).</li> <li>• 3 selbstreinigende Fledermaus-Winterquartiere zur Anbringung oder zum Einbau an und in Fassaden (Typ 1WQ oder 1WI von SCHWEGLER Vogel- u. Naturschutzprodukte GmbH oder Vergleichbar).</li> </ul> <b>Ausgleichsmaßnahmen bei Inanspruchnahme des Quartierpotenzials auf Flurstück 788/217:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 4 selbstreinigende Fledermaus-Universal-Sommerquartiere, möglichst an Gebäuden innerhalb des Plangebietes (Typ 1FTH oder 2FTH von SCHWEGLER Vogel- u. Naturschutzprodukte GmbH oder Vergleichbar)</li> </ul> <b>Erforderliche Nachuntersuchungen:</b> Bei Inanspruchnahme (baulichen Veränderungen oder Gebäudeabrissen) von Gebäuden außerhalb des Untersuchungsgebietes für Fledermäuse (östliches Plangebiet sowie Flurstück 217/308 komplett, vgl. Abbildung 4), hat im Zuge einer Nachuntersuchung eine Gebäudeinspektion, eine Potenzialabschätzung und eine Konfliktbewertung mit ggf. erforderlichen Bauzeitenregelungen und weiteren artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen zu erfolgen.
--	--	---