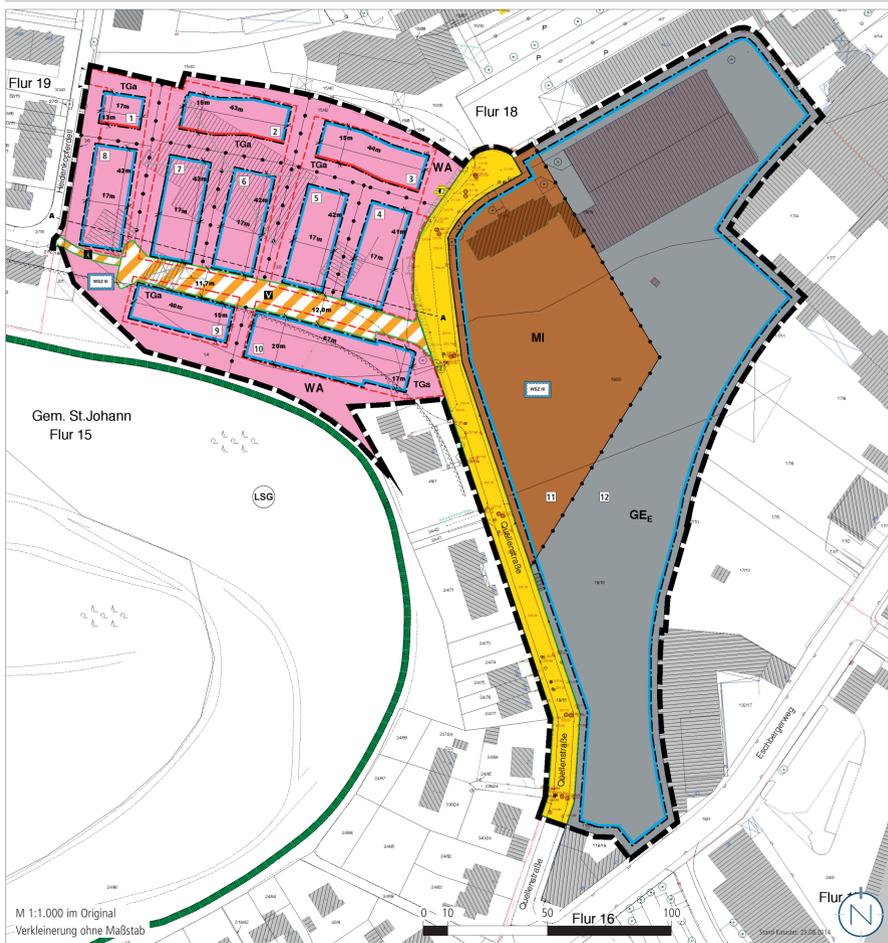


TEIL A: PLANZEICHNUNG



NUTZUNGSSCHABLONEN

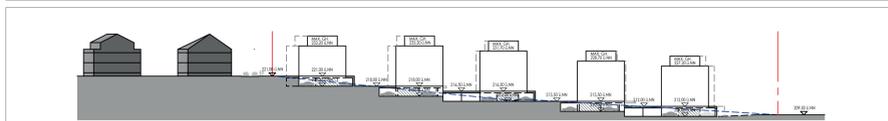
Baugetb.	Vollgeschosse	1	WA 1	III	2	WA 2	IV	3	WA 3	IV	4	WA 4	IV	5	WA 5	IV	6	WA 6	IV
GRZ	Höhe bau-licher Anlagen	0,3 / 0,8	OK _{max} = 234,0 m ü NN	0,3 / 0,6	OK _{max} = 234,0 m ü NN	0,3 / 0,5	OK _{max} = 229,5 m ü NN	0,4 / 0,8	OK _{max} = 228,0 m ü NN	0,4 / 0,9	OK _{max} = 229,5 m ü NN	0,5 / 0,9	OK _{max} = 229,5 m ü NN	0,5 / 0,9	OK _{max} = 229,5 m ü NN	0,5 / 0,9	OK _{max} = 229,5 m ü NN	0,5 / 0,9	OK _{max} = 229,5 m ü NN
GFZ	Bauweise	1,2	a	1,2	a	1,2	a	1,2	a	1,8	a	1,8	a	1,8	a	1,8	a	1,9	a

7	WA 7	IV	0,4 / 0,9	OK _{max} = 234,0 m ü NN	1,8	a
8	WA 8	III	0,5 / 0,8	OK _{max} = 234,0 m ü NN	1,6	a
9	WA 9	IV	0,3 / 0,6	OK _{max} = 234,0 m ü NN	1,3	a
10	WA 10	IV	0,3 / 0,6	OK _{max} = 230,0 m ü NN	1,2	a
11	MI	IV	0,6 / 0,8	OK _{max} = 12m	a	
12	GE _e	IV	0,8	OK _{max} = 12m	a	

PLANZEICHNERLÄUTERUNG

	GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)		VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: FUSS- UND RADWEG (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
	ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 4 BAUNVO)		BEREICH FÜR EIN- UND AUSFAHRTEN; HIER: ZUFUHR FÜR TIEFGARAGE IM BEREICH DER HEIDENKOPFERDELL (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
	MISCHGEBIET (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 6 BAUNVO)		FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN MIT DER ZWECKBESTIMMUNG ELEKTRIZITÄT (§ 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB)
	INGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET GE _e (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 8 BAUNVO)		UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS; HIER: LANDSCHAFTSCHUTZGEBIET (BENACHBART) (§ 19 ABS. 1 BAUGB)
	OBERKANTE BAUALIEN UND SONSTIGER ANLAGEN ALS HOCHSTMASS; HIER: OBERER ABSCHLUSS DES DACHES (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 18 BAUNVO)		FLÄCHEN MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN; HIER: WASSERSCHUTZZONE III „SCHEIDER TAL“ (§ 9 ABS. 6 BAUGB)
	GRZ OBERGRENZE FÜR HAUPTGEBÄUDE / HAUPTANLAGEN (§ 17 ABS. 1 BAUNVO)		UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND; HIER: 30 METER ZWISCHEN WALDRENZE (LANDSCHAFTSCHUTZGEBIET) UND AUSSENWAND DES GEBÄUDES (§ 9 ABS. 6 BAUGB)
	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 20 ABS. 2 BAUNVO)		ABRISS DES GEBÄUDEBESTANDES
	OFFENE BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 2 BAUNVO)		SCHMITTLINIE
	ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 2 BAUNVO)		ZUORDNUNG DER NUTZUNGSSCHABLONEN
	BAULINIE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 2 BAUNVO)		
	BAUGRENZE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)		
	FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)		
	FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGEN MIT ZUFUHR (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)		
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)		
	VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: VERKEHRSBEREHRIGTER BEREICH (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)		

SCHNITT A-A (Quelle: Focht+Partner GmbH Saarbrücken, ohne Maßstab, Stand: 14.04.2016)



TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB + BAUNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 4, 6 UND 8 BAUNVO

1.1 ALLGEMEINE WOHNGEBIETE WA GEM. § 4 BAUNVO

- Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO
- Wohngebäude, dazu bedingte Zulässigkeit gem. § 9 Abs. 2 BauGB,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (s. dazu bedingte Zulässigkeit gem. § 9 Abs. 2 BauGB).

- Unzulässig sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO I.V.M. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

Unzulässig sind gem. § 4 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO I.V.M. § 1 Abs. 9 BauNVO Läden mit Geschäfts- und Verkaufsfächen für Sexartikel (Sexshops und Videothek) und sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden (Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnprostitution).

Bedingte Zulässigkeit empfindlicher Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB:

Westlich der Quellenstraße im Allgemeinen Wohngebiet, dessen Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (bestätigte Altlast), sind gem. 4 Abs. 2 BauNVO I.V.M. § 1 Abs. 5 BauNVO und gem. 4 Abs. 3 BauNVO I.V.M. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Wohngebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Diese sind gem. § 9 Abs. 2 BauGB erst nach Abschluss der Bodensanierungsmaßnahme zulässig, wenn eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen ausgeschlossen ist. Das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz erteilt die Freigabe.

1.2 MISCHGEBIET MI GEM. § 6 BAUNVO

- Zulässig sind gem. 6 Abs. 2 BauNVO
- Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

- Unzulässig sind gem. 6 Abs. 2 BauNVO I.V.M. § 1 Abs. 5 BauNVO
- Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen,
 - Vergnügungstätten (auch Spielhallen, Wettbüros).

Unzulässig sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO I.V.M. § 1 Abs. 9 BauNVO Läden mit Geschäfts- und Verkaufsfächen für Sexartikel (Sexshops und Videothek) und sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden (Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnprostitution).

Unzulässig sind gem. § 6 Abs. 3 BauNVO I.V.M. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Vergnügungstätten

1.3 INGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET GE, GEM. § 8 BAUNVO I.V.M. § 1 ABS. 4 BAUNVO

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE_e sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind.

- Zulässig sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO I.V.M. § 1 Abs. 4 BauNVO
- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 8 Abs. 3 BauNVO

- Wohnungen für Aufsicht- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Unzulässig sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO I.V.M. § 1 Abs. 5 BauNVO Tankstellen und gem. § 8 Abs. 2 BauNVO I.V.M. § 1 Abs. 9 BauNVO Läden mit Geschäfts- und Verkaufsfächen für Sexartikel (Sexshops und Videothek) und sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden (Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnprostitution).

Unzulässig sind gem. § 8 Abs. 3 BauNVO I.V.M. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Vergnügungstätten (auch Spielhallen, Wettbüros).

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 - 21A BAUNVO

2.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN

Siehe Plan, gem. § 16 Abs. 2, § 18 BauNVO.

Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen (Antika, etc.). Der maßgebende oberer Bezugspunkt kann der jeweiligen Nutzungsschablone entnommen werden. Der Anschlusspunkt der geplanten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ des Allgemeinen Wohngebietes an die Quellenstraße liegt bei 210 m ü NN.

Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe im Eingeschränkten Gewerbegebiet und im Mischgebiet ist die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen (Antika, etc.). Der maßgebende obere Bezugspunkt kann der jeweiligen Nutzungsschablone entnommen werden. Unterer Bezugspunkt ist die Höhe der angrenzenden Straße (Quellenstraße), gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte.

Die zulässige Oberkante kann durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten, etc.) auf max. 10 % der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 2,0 m überschritten werden, wenn ein Abstand von mind. 1,5 m bis zur Gebädekante eingehalten wird. Durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile kann die zulässige Oberkante alternativ bis auf max. 40 % der Grundfläche überschritten werden, wenn ein Abstand von mind. 2,0 m bis zur Gebädekante eingehalten wird. Dachaufbauten auf den Vollgeschossen sind unzulässig, wenn ein Staffgeschoss errichtet wird. Eine Überschreitung der Gebädeoberkante durch Dachaufbauten oder ähnliches für die Errichtung von Werbeanlagen ist nicht zulässig.

2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

Siehe Plan. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB I.V.M. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 19 Abs. 1 BauNVO wie folgt festgesetzt:

WA 1, WA 2, WA 3, WA 9, WA 10	0,3
WA 4, WA 5, WA 7	0,4
WA 6, WA 8	0,5
MI	0,6
GE _e	0,8

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Der Grundstücksfläche i.S.v. § 19 Abs. 3 BauNVO sind Flächenanteile an Gemeinschaftsanlagen hinzu-zurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (s. § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO) im Mischgebiet MI bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet WA ist der Nutzungsschablone zu entnehmen.

2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

Siehe Plan. Für die Teilgebiete wird die Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt. Unter der Geländeoberfläche ist ein Untergeschoss zulässig. Garagengeschosse (Tiefgarage) sind auf die Zahl der Vollgeschosse nicht anzurechnen (§ 21 Abs. 1 BauNVO).

2.4 GESCHOSSFLÄCHENZAHL

Siehe Plan, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB I.V.M. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO. Die Tiefgarage ist bei der Ermittlung der GFZ nicht anzurechnen.

3. BAUWEISE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO

Siehe Plan.

In der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, die Länge der Baukörper darf 20 m nicht überschreiten (Tiefgaragen / oberirdische Garagengeschosse) im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO I.V.M. § 9 Abs. 2 BauGB. Der Geltungsbereich ist in diesem Teilbereich vollständig betroffen. Hierbei handelt es sich um Ehemaliges Betriebsgelände der Chemischen Fabrik Widemeyer / ehemaliges Betriebsgelände der Firma SHD Saar-Hochdruck GmbH, Quellenstraße, 66123 Saarbrücken

4. OBERBAUBARE UND NICHT OBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 2 BauNVO muss auf der Baulinie gebaut werden. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die

Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen und Baulinien definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugbiet gelegenen Grundstücke oder des Baugbietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend, (s. ergänzend auch Festsetzung der Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen)

5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND TIEFGARAGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Tiefgaragen / Garagengeschosse ausschließlich in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Zusätzlich sind Stellplätze in einem Bereich von 5 m beidseits der Straßbegrenzungslinie der neu geplanten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und zwischen Baugrenzen und Straßenverkehrsfläche der Quellenstraße zulässig.

Innerhalb des Mischgebietes und des Eingeschränkten Gewerbegebietes sind Stellplätze, Garagen und Carports in Anwendung des § 12 Abs. 1 BauNVO innerhalb der Baugrenzen und im seitlichen Grenzabstand allgemein zulässig.

Davon ausgenommen sind jeweils Stellplätze für Menschen mit Behinderung.

Die Errichtung und Bewirtschaftung gewerblich genutzter Stellplätze über den Stellplatzbedarf der zulässigen zu errichtenden Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet hinaus, ist unzulässig.

Fahrradabstellanlagen, Zugänge, Wege, Rampen (auch zwischen den Tiefgaragen), Notausgänge sowie Optionflächen für Lüftungsschächte, etc. dürfen auch außerhalb der Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

(s. ergänzend auch Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen)

6. STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, HIER: VERKEHRSBEREHRIGTER BEREICH

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist im Bereich der neu geplanten Erschließungsstraße eine Verkehrsmöglichkeit herzustellen.

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, HIER: FUSS- UND RADWEG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.

ANSCHLUSS AN VERKEHRSFLÄCHEN; HIER: EIN- UND AUSFAHRTBEREICH

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan. An der im Plan durch Symbol gekennzeichneten Stelle im Bereich der Straße Heidenkopferdell (Allgemeines Wohngebiet) ist ein Ein- und Ausfahrtbereich zur Tiefgarage zulässig. Weitere Tiefgaragenzufahrten sind im Bereich der Straße Heidenkopferdell nicht zulässig. Weitere Ein- und Ausfahrtbereiche außerhalb der Straße Heidenkopferdell werden von der Festsetzung nicht erfasst (Im Übrigen erfolgen die Zufahrten zu den Tiefgaragen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes von der Quellenstraße bzw. der noch herzustellenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“).

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, ZWECKBESTIMMUNG ELEKTRIZITÄT

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB

Der Standort einer Trafostation wird als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt.

8. UNTERIRDISCHE VERSORGSLEITUNG, HIER: FERNWÄRME

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

Im Bereich der Parzelle 1/6 verläuft eine Fernwärmeleitung (Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung).

9. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB

Die Stellplätze sind zu begrünen. Hierzu ist pro 4 oberirdischer Stellplätze (gilt nur für Stellplätze, die nicht in einem Garagengeschoss untergebracht werden) mindestens ein standortgerechter Laubbauhochstamm gemäß Pflanzliste / Artenliste (Pflanzqualität: 3xx, StU 16/18) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nach zu pflanzen.

Pro Baumstandort ist nach Maßgabe der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn („Empfehlungen für Baumpflanzungen“) eine offene, dauerhaft wasser- und luft-durchlässige Fläche von mindestens 6 m² Grundfläche und 12 m³ Gesamtvolumen mit einer Tiefe von mindestens 1,50 m vorzuzulassen.

Die folgende Artenliste stellt eine Auswahl der zu pflanzenden Baumarten dar:

- Pflanzliste Hochstämme:
 - Spitzahorn (Acer platanoides)
 - Sieleiche (Quercus robur)
 - Hainbuche (Carpinus betulus)
 - Winterlinde (Tilia cordata)

Bei beengten Platzverhältnissen sind klein- oder schmalkronige Sorten der vorgenannten Arten zu verwenden.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Je 150 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens 1 standortgerechter Laubbauhochstamm Stammbruch zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nach zu pflanzen (Pflanzqualität: 3xx, StU 16/18).

Gem. Pflanzliste Hochstämme, zusätzlich:

- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Spiereiche (Sorbus domestica)
- Holländische (Malus domestica)
- Vogelkirsche (Prunus avium)

10. AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 17 UND 26 BAUGB

Im Zuge der Altlastensanierung erforderliche Geländemodellierungen sind zulässig. Die erforderlichen Böschungen sowie Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen nach der Geländemodellierung der Altlastensanierung bis zu einer Höhe von 2 m errichtet / angelegt werden.

11. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BAUNVOZIESESZETZES

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB

Das resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauweise muss einem Wert von mindestens

$$R'_{w,ext} = 35 \text{ dB}$$

entsprechen.

In den im Folgenden aufgeführten Fassaden sind in schutzbedürftigen Räumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer) Schallschützelemente mit innoergiedämmen schalldämmfähigen Lüftung einzubauen, die mindestens der Schalldämmzahl 3 der VDI 2719 entsprechen.

- Nord- und Ostfassade der Gebäude im Baufenster 3
- Nord- und Ostfassade der Gebäude im Baufenster 4

Das oben geforderte resultierende bewertete Schalldämm-Maß der Außenbauweise gilt einschließlich der Lüftungselemente, die dazu entsprechend schalldämmfähig ausgeführt sein müssen.

Die relevanten Fassaden können der beigefügten Abbildung entnommen werden.



Quelle: Schalltechnisches Gutachten, SGS-TÜV Saar GmbH, Stand: 01.06.2017 Revision C (redaktionelle Anpassung Planungsglieder Bild 2 und 3 des Gutachtens, ersetzt Rev. B von 13.12.2016)

Die Tiefgaragenzufahrt ist so auszuführen, dass an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden (geignete technische Maßnahmen sind z.B. die Einhausung der Zufahrt, die schallschaltabsorbierende Ausführung der Inneneinwände der Rampe, etc.).

Der geforderte Schallschutz ist jeweils im betreffenden Antrag auf Baugenehmigung nachzuweisen.

12. KOMPENSATIONSMASSNAHME

GEM. § 9 ABS. 1 A BAUGB

Durch die Planung kommt es zu einer Umwandlung von Wald in einer Größe von 0,31 ha nach LWaldG. Der forstliche Ausgleich mit einer Größe von 0,31 ha ist nachzuweisen (Erfassungsausschnitt an anderer Stelle).

13. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Siehe Plan.

FESTSETZUNGEN AUFGRNND LDESRECHTLICHER VORSCRIFTEN (GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. LBO UND SWG)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB I.V.M. §§ 49-54 Landeswassergesetz)

- Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern.
- Schmutzwasser und