

Textliche Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 942 - Greuel -

**7.0 Festsetzung:** Auf den mit einem Sternchen (\*) versehenen überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Einzelhäuser zulässig, die nicht mehr als eine (1) Wohneinheit aufweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

**7.1 Festsetzung:** Auf den mit zwei Sternchen (\*\*) versehenen überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Einzelhäuser dürfen nicht mehr als zwei (2) Wohneinheiten aufweisen. Doppelhaushälften dürfen nicht mehr als eine (1) Wohneinheit aufweisen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

**8.0 Hinweis:** Hinweis für alle Baugebiete: Um unterkellerte Gebäude gegen im Untergrund talabwärts fließendes Hangwasser zu schützen, werden Bauwerksabdichtungen wie schwarze (Bitumen- oder Kunststoffbahnen) oder weiße (wasserundurchlässiger Beton) Wannen empfohlen.

**9.0 Festsetzung:** Innerhalb der schraffierten nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Gebiet WA 2 sind bauliche Anlagen i. S. des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen nach Landesrecht, die innerhalb der Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können sowie Anlagen zur Versickerung von Oberflächenwasser ausgeschlossen. ( § 23 Abs. 5 BauNVO ).

**10.0 Festsetzung:** Auf der mit dem Planzeichen lfd. Nr. 4.12 versehenen und mit SA 1 (SA = Sammelausgleichsfläche) gekennzeichneten Fläche ist als Ausgleich für den durch das Baugebiet WA 1 verursachten Eingriff extensive Pflege festgesetzt (§ 9 (1) 20 BauGB).

**10.1 Hinweis:** Die Realisierung der Baurechte im WA 1- Gebiet ist bezüglich des zu leistenden Ausgleichs im Sinne des § 1a BauGB an den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages im Sinne des § 11 BauGB geknüpft. Die Planreife im Sinne des § 33 BauGB hat ebenfalls den Abschluss dieses Vertrages zur Bedingung.

**11.0 Festsetzung:** Auf der mit dem Planzeichen lfd. Nr. 4.12 versehenen und mit SA 2 (SA = Sammelausgleichsfläche) gekennzeichneten Fläche ist für den durch das Baugebiet WA 2 verursachten Eingriff das Anlegen und die dauerhafte Unterhaltung einer Streuobstwiese festgesetzt. (§ 9 (1) 20 BauGB)

**12.0 Festsetzung:** Auf den mit den Planzeichen lfd. Nr. 4.15 und lfd. Nr. 4.16 versehenen Flächen sind für die durch die überbaubaren Grundstücksflächen \*1) und \*2) verursachten Eingriffe das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. (§ 9 (1) 25 a + b BauGB).

**12.1 Hinweis:** Auf der gemäß § 9 (1) 25 a + b BauGB festgesetzten Fläche sind die Anpflanzungen in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde vorzunehmen.

**13.0 Festsetzung:** Außenbauteile sind an den mit der Signatur unter lfd. Nr. 4.14 gekennzeichneten Flächen so auszuführen, dass Schalldämmmaße entsprechend Lärmpegelbereich IV nach Tabelle 8 der DIN 4109 (s. Hinweis Nr. 13.1) nicht überschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). Eine Ausnahme ist möglich, falls geringere Anforderungen i.S. des Hinweises Nr. 13.2 zulässig sind.

**13.1 Hinweis:** Tabelle 8 zur DIN 4109

Auszug aus der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau (Tabelle 8 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen)

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegel-be-reich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume <sup>1)</sup> und ähnliches
			resultierendes Schalldämmmaß für Außenbauteile in dB(A)		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	2)	50	45
7	VII	>80	2)	2)	50

<sup>1)</sup> An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.  
<sup>2)</sup> die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

**13.2 Hinweis:** Es wurde das nach der Lärmvorbelastung erforderliche Schalldämmmaß für Wohnnutzung in den Mischgebieten zugrunde gelegt. Sollten aber gewerbliche Gebäude mit unempfindlicheren Raumnutzungen an der Berghauser Straße realisiert werden, reduziert sich das Schalldämmmaß zulässigerweise entsprechend.