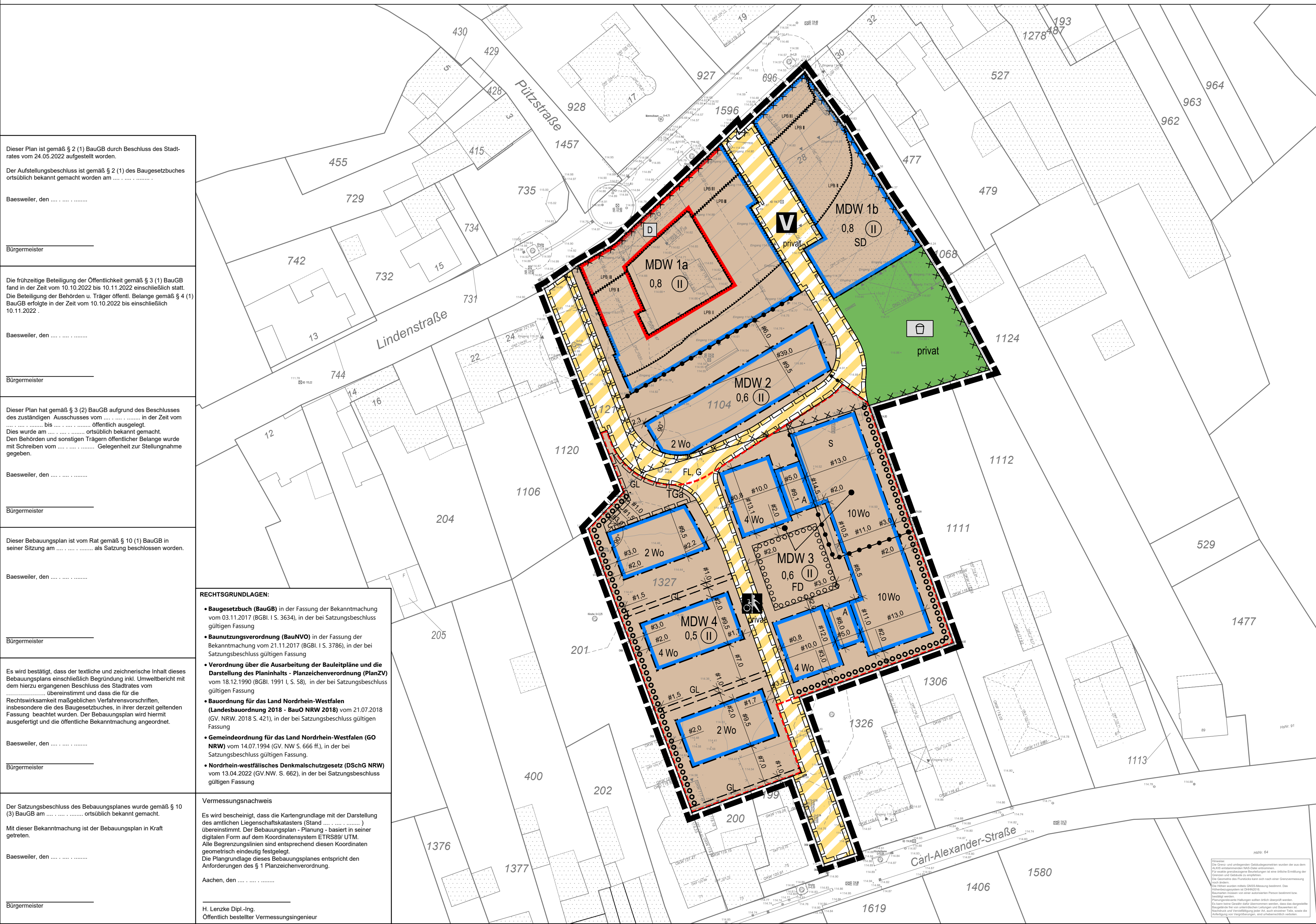


Stadt Baesweiler - Bebauungsplan Nr. 115 „Quartiersentwicklung alte Brauerei / südlich Lindenstraße“



Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Stadtrates vom 24.05.2022 aufgestellt worden.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches öffentlich bekannt gemacht worden am ...

Baesweiler, den ...

Bürgermeister

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 10.10.2022 bis 01.11.2022 einschließlich statt.

Die Beteiligung der Behörden a. Trägers öffentl. Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 10.10.2022 bis einschließlich 10.11.2022.

Baesweiler, den ...

Bürgermeister

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB aufgrund des Beschlusses des zuständigen Ausschusses vom ... in der Zeit vom ... öffentlich bekannt gemacht.

Dem Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom ... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Baesweiler, den ...

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist vom Rat gemäß § 10 (1) BauGB in seiner Sitzung am ... als Satzung beschlossen worden.

Baesweiler, den ...

Bürgermeister

Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplans einschließlich Begründung mtl. Umweltbericht mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Stadtrates ... übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgeblichen Besondere Bestimmungen insbesondere die des Baugesetzbuches, in ihrer derzeit geltenden Fassung, beachtet wurden. Der Bebauungsplan wird hiermit ersatzlos und die öffentliche Bekanntmachung entsprechend.

Baesweiler, den ...

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wurde gemäß § 10 (3) BauGB am ... öffentlich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Baesweiler, den ...

Bürgermeister

- RECHTSGRUNDLAGEN:
• Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.
• Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.
• Verordnung über die Ausarbeitung der Baueckpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichnungsverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I S. 58), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.
• Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - Bau-NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.
• Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NW S. 666 ff.), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.
• Nordrhein-westfälische Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) vom 13.04.2022 (GV. NW. S. 862), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.
Vermessungsnachweis
Es wird bescheinigt, dass die Kartengrundlage mit der Darstellung des amtlichen Längenskalenmaßstabes (Stab ...) übereinstimmt. Die Bebauungspläne sind in der Form auf dem Koordinatensystem ETRS89 UTM, als Begrenzungslinien sind entsprechend diesen Koordinaten eindeutig festgelegt. Die Planungsdetails des Bebauungsplans entsprechen den Anforderungen des § 1 Planzeichnungsverordnung.
Aschen, den ...
H. Lenzke Dipl.-Ing. Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Textliche Festsetzungen

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

1.1 DÖRFICHE WOHNBELEBTE MDW GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

1.1.1 Dörfliche Wohngebiete MDW1a und MDW1b

- (1) Zulässige Arten von Nutzungen gem. § 5a Abs. 2 BauNVO:
- Wohngebäude,
- Wirtschaftskeller land- und forstwirtschaftlicher Nebenbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzflächen,
- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
- die der Versorgung dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
(2) Nicht zulässige Arten von Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 und § 9 BauNVO:
- Bauland- und baulandartige Nutzungen, Erdöl-, Fachkräfte- und Shop-Stores,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Wirtschaftskeller land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.1.2 Dörfliche Wohngebiete MDW2, MDW3 und MDW4

(1) Zulässige Arten von Nutzungen gem. § 5a Abs. 2 BauNVO:

- (1) Zulässige Arten von Nutzungen gem. § 5a Abs. 2 BauNVO:
- Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzflächen, sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
(2) Nicht zulässige Arten von Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 und § 9 BauNVO:
- Bauland- und baulandartige Nutzungen, Erdöl-, Fachkräfte- und Shop-Stores,
- Wirtschaftskeller land- und forstwirtschaftlicher Nebenbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
- die der Versorgung dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Wirtschaftskeller land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

2.1 FACHLICHE ANFORDERUNGEN AN DIE HOHENÄHRE DER BAULICHEN ANLAGEN GEM. § 16 ABS. 1 NR. 1 U. 4, ABS. 5 SOWIE §§ 18 U. 19 BAUGB

2.1.1 Grundflächenzahl

Im MDW1a/MDW1b wird im Bereich der bestehenden Bebauung entlang der Lindestraße MDW1a und MDW1b auf 0,6 in den neu geplanten Bereichen MDW2 und MDW3 oberhalb der Geländeoberfläche auf 0,6 festgesetzt. Im MDW4 gilt oberhalb der Geländeoberfläche eine GRZ von 0,5.

Unterhalb der Geländeoberfläche wird die GRZ in den MDW3 und MDW4 auf 1,0 festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl in den MDW3 und MDW4 oberhalb der Geländeoberfläche nicht überschritten werden. Eine Überschreitung von bis zu 50 von Hundert durch Nebenanlagen und Zuwegungen ist bis maximal 0,8 zulässig.

2.1.2 Grundhöhenfläche

Bei Flachdächern muss die oberste Geschoss- Höhe (Stagflöhechthöhe) oberhalb der zulässigen Anzahl an Vollgeschossen absteigend um min. 1 m von dem darunter liegenden Vollgeschoss zunehmen.

2.1.3 Höhe baulicher Anlagen

Im MDW1a beträgt die max. zulässige Firsthöhe 126,38 m über Normal-Höhe Null (NN). Die Grenzoberflächenoberhöhe aufgrund des Denkmalschutzes höher oberhalb. Die festgesetzte max. zulässige Firsthöhe in den MDW1b, MDW2, MDW3 und MDW4 beträgt 126,00 m NN.

Die Bezugshöhe ist Normalhöhennull (NN) im System Deutsches Hauptmeridetz (DHHN2016).

Bei geneigten Dächern gilt als Firsthöhe die obere Dachkante, maßgebend ist die senkrecht durch den Firstkanten in die Oberkante des höchsten Dachschlusses die zulässige Firsthöhe. Bei Flachdächern gilt als max. zulässige Firsthöhe die Atikka des obersten Geschosses.

3. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB U. V. M. § 23 BAUGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt und durch die maximal zulässige Grundflächenzahl eingeschränkt. Fahrdrehplätze (auch überdeckte Fahrdrehplätze) siehe hierzu auch Textl. Festsetzung Nr. 5) und bauliche Anlagen, sowie sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind mit Ausnahme von Stellplätzen, Garagen und überdeckten Stellplätzen (siehe Textl. Festsetzung Nr. 5)) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen von Baulinien ist gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO großzügiggen Ausmaß zulässig. Die Baugrenzen können ausnahmsweise gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO über die überdeckten Terrassen und Balkone um bis zu maximal 2 m für offene Laubengänge, die für Erschließung dienen, um bis zu 1,2 m über zu überschreiten werden. Dies gilt nicht für Mindestgr. 1,6 BauNVO und 1,4 BauNVO MDW beiden überbaubar.

4. HÖHENÄHRE NACH § 9 ABS. 3 BAUGB

Die in A gekennzeichneten Flächen dürfen erst ab einer lichten Höhe von 3 m über der ausgebauten Geländeoberfläche überbaut werden. Eine Unterschreitung der festgesetzten Höhe durch untergeordnete Gebäudeteile wie Flachterrassen, Schornsteine etc. ist jeweils bis maximal 25 % der A gekennzeichneten Flächen zulässig.

5. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 UND ABS. 3 BAUGB U. V. M. § 14 UND § 23 BAUGB

5.1 Stellplätze, Garagen und überdeckte Stellplätze

Stellplätze, Garagen und überdeckte Stellplätze sind in den MDW1a, MDW1b und MDW2 nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Dies gilt nicht für überbaubare und nicht überbaubare Fahrdrehplätze, die in allen MDW auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind (siehe Textliche Festsetzung Nr. 3).

In den MDW3 und MDW4 sind gem. § 12 Abs. 4 BauNVO Stellplätze und Garagen nur unterhalb der Geländeoberfläche in Form von Terragen zulässig.

5.2 Terragen

Terragen sind innerhalb der überbaubaren und den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

6. DIE MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN DER ALLEIEMEHRER, EINES ERSCHELLENGSTRÄGERS ODER EINES BESCHRÄNKTER PERSONENKREISES ZU BELASTENDE FLÄCHEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB

Die privaten Verkehrsflächen der besonderen Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich sowie mit der besonderen Zweckbestimmung Fußgängerbereich werden mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie für die Erschließungsträger festgesetzt. Zusätzlich wird ein Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt.

Die Geh- und Leitungsrechte im MDW werden zugunsten der Anlieger festgesetzt.

7. FLÄCHEN, AUF DEN GANZ ODER TEILWEISE NUR WOHNBEBAUUNG, DIE MIT MITTEL DER SOZIALER WOHNBÄUWERKSTÄNDIGKEIT GEFÖRDERT WERDEN KÖNNTE, ERRICHTET WERDEN DÜRFEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 7 BAUGB

Im Bereich, der in der Planzeichnung mit § 9 Abs. 1 Nr. 7 gekennzeichnet ist, sind die baulichen und sonstigen Vorrichtungen für eine soziale Wohnraumbereitstellung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für NRW (WfNG NRW) sowie den Wohnraumbereitstellungsbestimmungen (WfB 2019) des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen zu schaffen.

8. BAULICHE MASSNÄHMEN FÜR DEN EINSATZ ERNEUERBARER ENERGIEN, HIER FÜR SOLARSTRAHLENDEN ENERGIEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 23 BAUGB

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mit Ausnahme des MDW1a die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 40 % mit Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarpflichtfläche).

Im MDW1a sind auf den von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Dachflächen die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen mit Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Umfang sowie Art und Weise sind mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

9. MASSNÄHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON DÖRFEN, NATUR UND LÄNDLICHKEIT GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

9.1 Wasserdurchlässigkeit von Gartenflächen

Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind wasserunempfindlich bzw. wasserundurchlässig zu befestigen oder herzustellen, mit offener oder bewachsenen Boden auszustatten, zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten (siehe hierzu auch Baugrundrichtlinie der Festsetzung Nr. 8.1).

Stein-, Kieps-, Splitt- und Schotterarten oder -schichtungen sind außerhalb der für die Erschließung und Terrassenanfertigung benötigten Fläche unzulässig. Wasserdrainage oder nicht durchlässige Materialien (z. B. Vlies, Folien) sind nur zur Anlage von dauerhaft wasserundurchlässigen Gartenwegen zulässig.

10. VORSCHRIFTEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB

10.1 Extensive Dachbegrünung

Haupthauskörper, Nebenanlagen und Garagen / überdeckte Stellplätze mit Flachdach mit bis ins 15° Neigung sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substratbau von mindestens 12 cm zu versehen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser- / Kräutermischung anzubereiten oder mit standortgerechten Stauden und Sedumspalten zu bepflanzen. Die Kombination der Dachbegrünung mit Dach-Photovoltaikanlagen ist zulässig.

10.2 Eingrünung durch Hecken

Am östlichen und westlichen Rand des Flangebietes (vgl. Planzeichnung) sind Schnitthecken mit lebensraumtypischen Gehölzen der Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind 3 Gehölze je laufenden Meter zu pflanzen. Die maximal zulässige Höhe von 1,80 m (siehe Textliche Festsetzung Nr. 8.1.3) ist durch regelmäßiges Rückschneiden zu gewährleisten. Die Umsetzung erfolgt in der 1. Pflanzperiode nach Baugenehmigung der Wohnhäuser.

10.3 Intensiv Begrünung der Terragenflächen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen)

Im MDW3 ist die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. zeichnerischer Festsetzung mit Ausnahme notwendiger Hauszugenänge mit einer Mindestanzahl von Terragen von 75 cm intensiv zu begrünen. Es ist darauf zu achten, dass die ausgewählten Pflanzen die für eine intensive Dachbegrünung geeigneten Gehölzen, Bodendeckern und Stauden entsprechen.

10.4 Begrünung der Stellplätze

Im Bereich der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Stellplatz sind mindestens 5 Bäume der Artenliste 1 zu pflanzen. Dies sind dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind mit einem Pfahldeckel zu sichern.

Artenliste 1:

- Artenliste 1:
Feldahorn Acer campestris „Elixi“
Feldahorn Acer platanoides „Cleveland“
Säulenahorn Acer pennsylvanicum „Summit“
Bauhahn Corylus avellana
Rothbuche Castanea sativa
Traubeneiche Quercus robur
Zierliche Quercus petraea
Sterneneiche Tilia platyphyllos „Obelisk“
Überreife Tilia tomentosa „Stratford“
Vogelkirsche Prunus avium
Stahleiche Ulmus „Columnata“

Pflanzqualität:
Hochstamm, 3 x verpfl., ohne Ballen, Höhe: 100-150 cm

Alternativ können auch regionaltypische Obstbäume als Hochstamm (3 x verpfl., mit Drahtballen, Stammumfang 12-14cm) verwendet werden.

Zudem sind 15 % der Fläche in den Obstbäumen mit Strauchgehölzen und Hecken der Artenliste 3 in einem Pflanzreife von 100 x 100 m zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Alle Arten sind in Gruppen von 3-5 zu verteilen. Die Gehölze sind vor Verbus zu schützen. Für die ersten 3 Jahre ist eine Entwicklungspflege vorzusehen.

10.5 Pflanzung von Straßenbäumen

Im Bereich der privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind mindestens 5 Straßenbäume der Artenliste 4 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Straßenbäume sind mit einem Pfahldeckel und durch einen Anlaufschutz zu sichern. Die Pflanzreife sind mit Bodendeckern zu bepflanzen. Die Umsetzung hat im Zuge des Endausbaus der Erschließungsstraße zu erfolgen.

Artenliste 4:

- Artenliste 4:
Feldahorn Acer campestris „Elixi“
Spiralhorn Acer platanoides „Cleveland“
Säulenahorn Acer pennsylvanicum „Summit“
Traubeneiche Quercus robur
Zierliche Quercus petraea
Pflanzqualität:
Hochstamm, 3 x verpfl., mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm

10.6 Wasserdurchlässigkeit der Flächen mit Geh- und Leitungsrechten im MDW4

Die Flächen mit Geh- und Leitungsrechten im MDW4 sind als Schotterarten oder in einer Aufbaumaterialie mit vergleichbarer oder höherer Wasserdurchlässigkeit zu gestalten.

11. ZUGRUNG VON FLÄCHEN UND MASSNÄHMEN ZUM AUSGANG VON EIN-GRIFEN AUSSEITERS DES GELTUNGSBEREICHES GEM. § 9 ABS. 1 A.1 U. V. M. § 14 ABS. 3 BAUGB

Der zeitliche, räumliche, optische und akustische Zugang zur Einfriedung im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgt durch Abberührung von Ökonomie „Lederer-Weg“ in Kreis Düren, Stadtgebiet Linnich.

12. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES GEM. § 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB

12.1 Schallimmissionen

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_{tr,ext} der Außenwände von schutzbedingten Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung (9) der DIN 4109, Teil 1:

R_{tr,ext} = L_w - K_{tr,ext} (6)

Dabei ist:

- K_{tr,ext} = 30 dB für Außenfahrstraßen in Wohnlagen,
K_{tr,ext} = 35 dB für Büroräume und Anwohner,
K_{tr,ext} = 40 dB für motorisierten Außenverkehr nach DIN 4109-2:2016-01, 4.4.5.

Mindestens einzuhalten sind:

- K_{tr,ext} = 40 dB für Außenfahrstraßen in Wohnlagen,
K_{tr,ext} = 45 dB für Büroräume und Anwohner,
K_{tr,ext} = 50 dB für motorisierten Außenverkehr nach DIN 4109-2:2016-01, 4.4.5.

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von R_{tr,ext} > 50 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_{tr,ext} sind in Abhängigkeit vom Verhältnis des vom Raum aus gemessenen gesamten Außenluftschalldruckpegels L_{wa} zu Grundflächendeckungsgraden des Raumes S_{ra} nach DIN 4109-2:2016-01, Gleichung (12) mit dem Korrekturfaktor K_{tr} nach Gleichung (23) zu korrigieren. Die Außenluftschalldruckpegel L_{wa} sind maßgebend die Lärmpegel im Freien (z. B. Vlies, Folien) sind nur zur Anlage von dauerhaft wasserundurchlässigen Gartenwegen zulässig.

12.2 Begrünung der Terragenflächen

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_{tr,ext} der Außenwände von schutzbedingten Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung (9) der DIN 4109, Teil 1:

R_{tr,ext} = L_w - K_{tr,ext} (6)

Dabei ist:

- K_{tr,ext} = 30 dB für Außenfahrstraßen in Wohnlagen,
K_{tr,ext} = 35 dB für Büroräume und Anwohner,
K_{tr,ext} = 40 dB für motorisierten Außenverkehr nach DIN 4109-2:2016-01, 4.4.5.

Mindestens einzuhalten sind:

- K_{tr,ext} = 40 dB für Außenfahrstraßen in Wohnlagen,
K_{tr,ext} = 45 dB für Büroräume und Anwohner,
K_{tr,ext} = 50 dB für motorisierten Außenverkehr nach DIN 4109-2:2016-01, 4.4.5.

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von R_{tr,ext} > 50 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_{tr,ext} sind in Abhängigkeit vom Verhältnis des vom Raum aus gemessenen gesamten Außenluftschalldruckpegels L_{wa} zu Grundflächendeckungsgraden des Raumes S_{ra} nach DIN 4109-2:2016-01, Gleichung (12) mit dem Korrekturfaktor K_{tr} nach Gleichung (23) zu korrigieren. Die Außenluftschalldruckpegel L_{wa} sind maßgebend die Lärmpegel im Freien (z. B. Vlies, Folien) sind nur zur Anlage von dauerhaft wasserundurchlässigen Gartenwegen zulässig.

12.3 Begrünung der Terragenflächen

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_{tr,ext} der Außenwände von schutzbedingten Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung (9) der DIN 4109, Teil 1:

R_{tr,ext} = L_w - K_{tr,ext} (6)

Dabei ist:

- K_{tr,ext} = 30 dB für Außenfahrstraßen in Wohnlagen,
K_{tr,ext} = 35 dB für Büroräume und Anwohner,
K_{tr,ext} = 40 dB für motorisierten Außenverkehr nach DIN 4109-2:2016-01, 4.4.5.

Mindestens einzuhalten sind:

- K_{tr,ext} = 40 dB für Außenfahrstraßen in Wohnlagen,
K_{tr,ext} = 45 dB für Büroräume und Anwohner,
K_{tr,ext} = 50 dB für motorisierten Außenverkehr nach DIN 4109-2:2016-01, 4.4.5.

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von R_{tr,ext} > 50 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_{tr,ext} sind in Abhängigkeit vom Verhältnis des vom Raum aus gemessenen gesamten Außenluftschalldruckpegels L_{wa} zu Grundflächendeckungsgraden des Raumes S_{ra} nach DIN 4109-2:2016-01, Gleichung (12) mit dem Korrekturfaktor K_{tr} nach Gleichung (23) zu korrigieren. Die Außenluftschalldruckpegel L_{wa} sind maßgebend die Lärmpegel im Freien (z. B. Vlies, Folien) sind nur zur Anlage von dauerhaft wasserundurchlässigen Gartenwegen zulässig.

12.4 Begrünung der Terragenflächen

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_{tr,ext} der Außenwände von schutzbedingten Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung (9) der DIN 4109, Teil 1:

R_{tr,ext} = L_w - K_{tr,ext} (6)

Dabei ist:

- K_{tr,ext} = 30 dB für Außenfahrstraßen in Wohnlagen,
K_{tr,ext} = 35 dB für Büroräume und Anwohner,
K_{tr,ext} = 40 dB für motorisierten Außenverkehr nach DIN 4109-2:2016-01, 4.4.5.

Mindestens einzuhalten sind:

- K_{tr,ext} = 40 dB für Außenfahrstraßen in Wohnlagen,
K_{tr,ext} = 45 dB für Büroräume und Anwohner,
K_{tr,ext} = 50 dB für motorisierten Außenverkehr nach DIN 4109-2:2016-01, 4.4.5.

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von R_{tr,ext} > 50 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_{tr,ext} sind in Abhängigkeit vom Verhältnis des vom Raum aus gemessenen gesamten Außenluftschalldruckpegels L_{wa} zu Grundflächendeckungsgraden des Raumes S_{ra} nach DIN 4109-2:2016-01, Gleichung (12) mit dem Korrekturfaktor K_{tr} nach Gleichung (23) zu korrigieren. Die Außenluftschalldruckpegel L_{wa} sind maßgebend die Lärmpegel im Freien (z. B. Vlies, Folien) sind nur zur Anlage von dauerhaft wasserundurchlässigen Gartenwegen zulässig.

12.5 Begrünung der Terragenflächen

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_{tr,ext} der Außenwände von schutzbedingten Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung (9) der DIN 4109, Teil 1:

R_{tr,ext} = L_w - K_{tr,ext} (6)

Dabei ist:

- K_{tr,ext} = 30 dB für Außenfahrstraßen in Wohnlagen,
K_{tr,ext} = 35 dB für Büroräume und Anwohner,
K_{tr,ext} = 40 dB für motorisierten Außenverkehr nach DIN 4109-2:2016-01, 4.4.5.

Mindestens einzuhalten sind:

- K_{tr,ext} = 40 dB für Außenfahrstraßen in Wohnlagen,
K_{tr,ext} = 45 dB für Büroräume und Anwohner,
K_{tr,ext} = 50 dB für motorisierten Außenverkehr nach DIN 4109-2:2016-01, 4.4.5.

1.3 Einfriedungen

1.3.1 Einfriedungen sind als Schreithecken heimischer Sorten, hinter denen max. gleichhohe transparente Zäune (Maschendraht, Stabgitter oder ähnlich transparente Zäune) integriert sein können, zulässig. An seitlichen und hinteren Grundstücksgeraden sind Einfriedungen bis zu 1,80 m Höhe zulässig. Entlang der Verkehrsflächen darf eine Höhe von 1,60 m nicht überschritten werden. Die jeweilige Höhe ist durch regelmäßige Rückschnitten zu gewährleisten. Bei offenen Zaunkonstruktion ist eine 10-15 cm hohe Querriegelreihe im Kleinfeld im Bodenbereich freizuhalten.

1.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen größer als 1 m² und Werbeanlagen mit beweglichem Licht oder Bildsicht sind nicht zulässig.

1.5 Nicht überbaute Grundstücksbereiche / Vorgärten

Nicht überbaute Grundstücksbereiche / Vorgärten sind gem. § 9 Abs. 1 BauNVO gärtnerisch zu gestalten und als Grünbeete / Grünflächen anzulegen. Die Begrünung muss im angrenzenden Umfang Bäume