

## **Textliche Festsetzungen**

### **1 Art der baulichen Nutzung**

#### **1.1 Zulässigkeit von Nutzungen im Mischgebiet (MI)**

- 1.1.1 Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass im Mischgebiet die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) nicht zulässig sind.
- 1.1.2 Gemäß § 1(6) BauNVO wird festgesetzt, dass im Mischgebiet Vergnügungsstätten gemäß § 6 (3) BauNVO auch nicht ausnahmsweise zulässig sind.
- 1.1.3 Im Mischgebiet sind Wohnungen nur oberhalb der Erdgeschosszone zulässig.

### **2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **2.1 Grundfläche**

Ein Überschreiten der festgesetzten Grundfläche durch bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig.

#### **2.2 Höhe baulicher Anlagen**

- 2.2.1 Unterer Bezugspunkt ist die Fahrbahnoberkante der Hauptstraße, gemessen lotrecht von der Gebäudemitte an der der Hauptstraße zugewandten Seite. Dieser Punkt, der mit einer Höhe von 3,59 m ü NN aufgemessen wurde, wird als Nullpunkt festgesetzt.
- 2.2.2 Oberer Bezugspunkt für die Festlegung der Höhe baulicher Anlagen ist bei Flachdächern die Attika (oberster Abschluss der Wand) und bei geneigten Dächern der First (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante).
- 2.2.3 Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Höhen baulicher Anlagen durch untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Schornsteine, Fahrstuhl, Schächte und Antennenträger um max. 2 m ist zulässig.

### **3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

#### **3.1 Abweichende Bauweise**

Innerhalb des Mischgebiets ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Entlang der festgesetzten Baulinie müssen gemäß § 22 (4) BauNVO Gebäude an die Grundstücksgrenzen herangebaut werden. Zur Grundstücksgrenze entlang der Hauptstraße darf gemäß § 22 (4) BauNVO herangebaut werden.

#### **3.2 Baulinie / Baugrenze**

Die in der Planzeichnung festgesetzte Baulinie gilt nur für oberirdische Bauteile. Bauteile unterhalb der Geländeoberfläche, Tiefgaragen und untergeordnete technische Einrichtungen, die der Tiefgarage dienen, sind in einem Abstand von mindestens 3 m zur festgesetzten Baulinie zu errichten.

### **4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind

ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten "Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen" zulässig.

**5. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten folgende Schallschutzanforderungen:

In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, je nach Lärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß der nachfolgend dargestellten Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe November 1989 für Wohn- bzw. Büroräume einhalten.

Lärmpegelbereich (LPB)	Außenpegel (außen)	resultierendes Schalldämmmaß (erf. R` w. res.)	
		Wohn- und Übernachtungsräume	Büroräume und ähnliches *
I	bis 55 dB	30	-
II	56 bis 60 dB	30	30
III	61 bis 65 dB	35	30
IV	66 bis 70 dB	40	35

\* 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.

Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sind die Grundrisse von Wohnungen und Häusern so zu gestalten, dass Schlafräume und Kinderzimmer auf der dem Straßen und Schienenverkehr abgewandten Gebäudeseiten (in Richtung Südosten) angeordnet werden. Andernfalls, bei einem Außengeräuschpegel von über 50 dB(A) in der Nacht, ist der Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen oder einer Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage vorzusehen. Hausnahe Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkone) sollten auf der dem Straßen- und Schienenverkehr abgewandten Gebäudeseiten (in Richtung Südosten) angeordnet werden. Andernfalls, bei einem Außengeräuschpegel von über 60 dB(A) (LPB III und IV) ist eine Kompensation durch verglaste Loggien oder Wintergärten vorzusehen. Von den Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte ein geringerer Lärmpegel vorliegt.