



Verfahren nach § 13a BauGB	Datum
1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	29.06.2010
2. Ortsliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	04.09.2012
3. Ortsliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	04.09.2012
Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom 13.09.2012 bis 12.10.2012	
4. Beschluss zur öffentlichen Auslegung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	18.12.2013
5. Ortsliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	23.12.2013
6. Satzungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	21.07.2015
7. Ausfertigung	24.08.2015
8. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Inkrafttreten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	01.09.2015

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2, Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE	WA 1	o/	o/	WA 1.1	o/	o/
GRZ	Zahl der Vollgeschosse	0,4	II	II	0,4	II	II
GRZ	Zahl der Vollgeschosse	8,00m	SD	15-22*	6,50m	FD	FD
WA 2	o/	WA 3	o	WA 4	o/	o/	o/
0,4	II	0,4	II	0,4	II	II	II
6,50m	FD	6,50m	FD	9,00m	SD		

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl

z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

z.B. III Zahl der Vollgeschosse zwingend

OK Gebäudeoberkante

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 bis 23 BauNVO)

o Offene Bauweise

E Nur Einzelhäuser zulässig

H Nur Hausgruppen zulässig

B Baugrenze

Y Straßenverkehrsfläche

Y Straßenbegrenzungslinie

Y Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

P Zweckbestimmung: Parkplatz

A Zweckbestimmung: Fußweg

V Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

--- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Y Straßenverkehrsfläche

Y Straßenbegrenzungslinie

Y Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

P Zweckbestimmung: Parkplatz

A Zweckbestimmung: Fußweg

V Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

--- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)

Y Flächen für die Abwasserbeseitigung

Y Zweckbestimmung: Regenrückhaltung

Verfahren nach § 13a BauGB

1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
 2. Ortsliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
 3. Ortsliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
 Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom 13.09.2012 bis 12.10.2012
 4. Beschluss zur öffentlichen Auslegung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
 5. Ortsliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
 6. Satzungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
 7. Ausfertigung
 8. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Inkrafttreten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

Für die Richtigkeit der Planunterlagen

Hiermit wird bescheinigt, dass die Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis (des Liegenschaftskatasters (Stand: 04.12.2013)) übereinstimmen.

Für die städtebauliche Planung

Hiermit wird bescheinigt, dass die Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis (des Liegenschaftskatasters (Stand: 04.12.2013)) übereinstimmen.

gez. Antheim
 Amt für Bodenmanagement und Geoinformation
 Trier, den 16.07.2015

gez. A. Ludwig
 Beigeordneter
 Trier, den 24.08.2015

gez. V. A. Birk
 Der Oberbürgermeister
 Trier, den 24.08.2015

6. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

G Öffentliche Grünfläche

G Zweckbestimmung: Spielplatz

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen und Bindungen an die Bepflanzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

M Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

G Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

G Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

G Erhaltung von Bäumen

8. Sonstige Planzeichen

GSt Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen und Tiefgaragen

z.B. 1 Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze

z.B. 1 Kennzeichnung des Versorgungsbereiches von Gemeinschaftsanlagen

z.B. 1 Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlieger

z.B. 1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

z.B. 1 Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

z.B. 1 Unterer Bezugspunkt für Gebäudehöhe: Hohe Fertigfußboden Erdgeschoss über NN

z.B. 1 Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

z.B. 1 Hauptfirstrichtung

P Flächen für öffentliche Stellplätze

11. Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 LB.O)

FD Flachdach

SD Satteldach

II TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA 1 bis WA 4)

a) Die im Bebauungsplan gemäß § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

b) In dem allgemeinen Wohngebiet sind folgende Arten von Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

c) In dem allgemeinen Wohngebiet sind folgende Arten von Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - nicht störende Handwerksbetriebe,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen.

d) In dem allgemeinen Wohngebiet sind folgende Arten von Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Garerbaubetriebe,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Schenk- und Speisewirtschaften,
 - Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl

(§§ 16, 17, 19 BauNVO)

s. Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) entspricht den gem. § 17 Abs. 2 BauNVO festgelegten Höchstwerten. Die festgesetzte GRZ darf entsprechend des § 19 Abs. 4 BauNVO durch die dort bezeichneten Anlagen sowie durch Terrassen überschritten werden. Weitere Überschreitungen sind unzulässig.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

(§§ 16, 20 und 21a BauNVO)

s. Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung

a) Maßgebend für die zulässige Zahl der Vollgeschosse sind die Eintragungen in den Nutzungsschablonen.

b) Garagengeschosse sind gem. § 21a Abs. 1 BauNVO auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

(§ 18 BauNVO)

s. Nutzungsschablonen und Eintragungen in der Planzeichnung

a) Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen erfolgen durch die Gebäudeoberkante (OK) (in relativer Höhe) gem. § 18 Abs. 1 BauNVO. Maßgebend sind die Eintragungen in der Planzeichnung und in den Nutzungsschablonen.

b) Für die Ermittlung der Gebäudeoberkante (OK) als oberer Bezugspunkt wird bei Gebäuden mit geneigten Dächern die Oberkante der Dachkonstruktion (Frst) bzw. bei Gebäuden mit Flachdächern die Oberkante der Attika definiert.

c) Maßgebender unterer Bezugspunkt ist der 'Fertigfußboden-Erdgeschoss' des Hauptbaukörpers. Die in der Planzeichnung angegebenen Höhen des Fertigfußbodens über NN dürfen nicht überschritten werden. Zugleich darf der untere Bezugspunkt die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße, zu messen in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudekante, nicht unterschreiten. Sind mehrere NN-Höhen angegeben, ist für das entsprechende Grundstück zwischen diesen Werten zu interpolieren.

d) Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch untergeordnete Bauteile (z.B. technische Anlagen, Photovoltaikanlagen oder Solaranlagen) sind gem. § 16 Abs. 6 BauNVO in den Bereichen WA 1.1, WA 2 und WA 3 um bis zu 1,50 m zulässig. Ausnahmen hiervon bilden Schornsteine und Lüftungskamine, sie dürfen die maximale Gebäudehöhe überschreiten, wenn dies aus brandschutztechnischen Gründen erforderlich ist.

e) Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen kann gem. § 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO für die baulichen Anlagen im Bereich WA 4 ausnahmsweise zugelassen werden, für die vor dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplans eine Baugenehmigung erteilt wurde, und zwar jeweils in dem genehmigten Maß.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und 23 BauNVO)

a) Die überbaubare Grundstücksfläche wird in allen allgemeinen Wohngebieten durch Baugrenzen festgesetzt.

b) Die Firstrichtung wird durch Eintragung in die Planzeichnung bestimmt.

c) In den Baugebieten in denen keine Firstrichtung festgesetzt wird, sind die straßenseitigen Außenwände der Gebäude auf oder parallel zur festgesetzten Baugrenze zu errichten. Untergeordnete Bauteile können gem. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise hiervon abweichen.

4. Mindestmaß für die Breite der Baugrundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Hausgruppen wird die Mindestbreite der Grundstücke mit 6,00 m festgesetzt.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen und Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB sowie § 21a BauNVO)

a) Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 15 m² sind außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Garagen, Carports, und Stellplätze sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 1.1, WA 3 und WA 4 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

b) In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 sowie diesem Wohngebiet zugeordneten Gemeinschaftsanlagen sind ausschließlich offene oder überdachte Stellplätze ohne Seitenwände (Carports) und diese nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen zulässig.

c) Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m Tiefe zur öffentlichen Verkehrsfläche hin freizuhalten.

d) Der Grundstücksfläche i. S. des § 19 Abs. 3 BauNVO sind die Flächenanteile von außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen.

6. Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Bereichen WA 1, WA 1.1 und WA 2 sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nicht mehr als 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

7. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

s. Darstellung in der Plangrafi

Als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden festgesetzt:

- verkehrsberuhigte Wohnstraße
- Parkplatz
- Fußweg

8. Öffentliche Grünflächen i. V. m. Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Nr.25)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

a) Die Signatur "Kinderspielplatz" kennzeichnet einen intensiv mit Spielgeräten ausgestatteten Bereich der öffentlichen Grünfläche.

b) Der Spielplatz ist mit 4 mittelgroßen Laubbäumen gegen die Verkehrsfläche abzugrenzen.

c) Die öffentliche Grünfläche im Südwesten mit der Erhaltungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB ist in ihrem gegenwärtigen Gehölzcharakter zu erhalten. Die vorhandenen Bäume sind durch entsprechende Erziehungs- und Pflegeschritte dauerhaft in gutem Entwicklungszustand zu erhalten und bei Abgängigkeit in der nächstfolgenden Planperiode zu ersetzen.

d) Innerhalb der öffentlichen Grünfläche längs der Erivanger Straße ist eine standortgerechte Laubbaumreihe anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

9. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB sowie § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)

a) Zur Befestigung von Einfahrten, Stellplätzen und Höflächchen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offentufiges Pflaster, Sickerpflaster, Rasengittersteine etc.) mit einem Aufbaubewert von max. 0,6 zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend durchlässig herzustellen.

b) Für Heckbepflanzungen längs der Grundstücksgrenzen sind Laubgehölze zu verwenden. Hecken aus Nadelgehölzen (z.B. Thuja) sind nicht zulässig.

c) Die auf den Baugrundstücken vorhandenen Laub- und Obstbäume und sonstigen Gehölze sind - soweit bautechnisch möglich - zu erhalten bzw. dauerhaft zu sichern. Besondere Bedeutung haben dabei die zeichnerisch als zu erhalten festgesetzten Bäume. Während angrenzender Bauarbeiten sind sie fachgerecht zu schützen. Sollte ein Erhalt der als zu erhalten festgesetzten Bäume nicht möglich sein, sind anzustattende Ersatzpflanzungen ausschließlich mit Laubbäumen vorzunehmen.

d) Je überschrittene 350 m² Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken ein Laubbäum (auch Obstbaum) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit nachzupflanzen. Laub- und Obstbäume, die nach c) auf dem Grundstück erhalten werden, können hierauf angerechnet werden.

e) Auf den Flächen für die Abwasserbeseitigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB ist die Anlage von flachen begrünten Erdmäulern, ggf. mit unterliegender Röhre, zur Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser zulässig. Sie sind entsprechend dem Charakter einer Grünfläche ohne Entwässerung anzulegen und extensiv ohne Stöckelfüllung oder Einsatz von Pflanzenschutzmitteln zu bewirtschaften. Als zu erhalten festgesetzte Bäume sind nach Möglichkeit in die Neukonzeption einzubeziehen. Sollte ihr Erhalt nicht möglich sein, sind standortgerechte Laubgehölz-Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

f) Externe Artenschutzmaßnahmen für die Fledermäuse

Städtische Wallfläche; Gem. Pfalz, Flur 1, Flurstück 366/100

Abwehrbandstand von ca. 130 Jahren Durchschrittsalter

Entwicklungsziel: Dauerhafte Herausnahme von 10 Altbäumen aus einer forstwirtschaftlichen Nutzung, behutsame und sachdienliche Freisetzung der gesicherten Einzelbäume; Kennzeichnung und Einmessung als Fledermausbaume.

g) Externe Artenschutzmaßnahmen für die Avifauna

Städtische Streuobstwiese; Gem. Pfalz, Flur 13, Flurstück 298/5; Entwicklungsziel: Reaktivierung und Sanierung der Streuobstwiese im Bereich Mäusheckerweg; Entbuschung und Freisetzung der vorh. Obstbäume (Auflichtung des Bestandes); regelmäßiger Kronenschnitt; Entfernung von Sarggehölz; Neuanpflanzung von Obst-Hochstamm im Bereich von Lücker; Entwicklung extensivem Wald mit regelmäßiger Mahd, zw. Erhaltung von Alk- und Totholz (Verkehrssicherheit entlang von Wegen); Sicherung einer dauerhaften Bewirtschaftung als extensive Streuobstwiese.

10. Zuordnung externer Ausgleichsflächen und -maßnahmen

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Dem Bebauungsplan BE 28 werden die unter Nr. 9 f) und g) festgesetzten externen Artenschutzflächen und -maßnahmen zugeordnet. Diese sind zu 90 % den baulichen (Nettobau) und zu 10 % den öffentlichen Grünflächen zugeordnet.

11. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

a) Die in der Planzeichnung festgesetzten Leitungsrechte (L) umfassen folgende Befugnisse:

- Befugnis der Träger der Ver- und Entsorgung zur Anlage und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

b) Die in der Planzeichnung festgesetzten Geh- und Leitungsrechte (GL) umfassen folgende Befugnisse:

- Getreffe zugunsten der angrenzenden Grundstücke sowie

- Befugnis der Träger der Ver- und Entsorgung zur Anlage und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen und

- Befugnis der jeweiligen Oberlieger zur Ein- und Durchleitung des von deren Grundstück abzuleitenden, nicht versickernden Niederschlagswassers. Die Oberflächennutzungen von Grundstücksangrenzern dauerhaft zu unterhalten.

c) Die in der Planzeichnung eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) umfassen folgende Befugnisse:

- Geh- und Fahrrechte zugunsten der angrenzenden Grundstücke (Stellplätze) und

- Befugnis der Träger der Ver- und Entsorgung zur Anlage und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

12. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO Rheinland-Platz)

12.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

a) Im Bereich WA 1 sind für den Hauptbaukörper Satteldächer mit einer Dachneigung von 15 bis 22° zulässig. Als Satteldächer im Sinne der Vorschriften des Bebauungsplans gelten auch die Höhe gegeneinander versetzte, zu den Gebäudeaußenwänden hin abfallende Pultdächer. Zeh-, Warm- oder Kuppelwalmächer sind keine Satteldächer im Sinne der getroffenen Vorschriften und damit unzulässig.

b) Dachaufbauten und Dachneigungen sind nur bis max. 50% der Traufhöhe je Gebäudeseite zulässig. Zwechrüstbauten dürfen 1/3 der Breite der zugehörigen Fassade nicht überschreiten.

c) Im Bereich WA 1.1, WA 2 und WA 3 sind ausschließlich Flachdächer mit Dachneigung zulässig.

d) Die Dachneigung von geneigten Dächern ist ausschließlich in schwarzem bis grauem Farbton im Rahmen der natürlichen Farbvielfalt von Schiefer zulässig. In allen allgemeinen Wohngebieten dürfen für Dachneigungen keine reflektierenden Materialien verwendet werden. Zudem sind jedoch in die Dachfläche integrierte Anlagen zur Energiegewinnung.

e) Dach- und Fassadenflächen aus den unedelschmelzenden Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

f) Flachdächer von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) und flach geneigte Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) (bis 20°) sind als Grunddach (extensive oder intensive Dachbegrünung oder Übergrünung mit Kletterpflanzen) zu gestalten.

12.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

a) Die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze (Vorgarten) ist auf den Grundstücken, die unterhalb des Höhenniveaus der Erschließungsstraße liegen, im Mittel bis auf die Höhenlage der Bordsteinoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße anzuschließen.

b) An den Grundstücksgrenzen dürfen Eintriedlungen in Form von Mauern sowie Stützmauern, die hinterlegt werden, nur bis zu einer Höhe von 1,00 m errichtet werden.

c) Soweit keine Stützmauern zur Ausführung kommen, sind Böschungen mit Neigungen von mindestens 1:1,5 oder flacher zu modellieren.

d) Aufschüttungen und Abgrabungen zwischen rückwärtiger Baugrenze und hinterer Grundstücksgrenze (Gartenbereich) sind innerhalb des WA 1 im Mittel bis zu 1,00 m zulässig. Das natürliche Gelände ist weitestgehend zu erhalten.

13. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, einzuhalten.

Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Tabelle aufgeführten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich	erforderliches Schalldämm-Maß R _w res des Außenbauteils in dB Raumarten
	Aufenthaltsräume in Wohnungen
	Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und ähnlichen
	Bürosräume und ähnliches
II	35
III	40
IV	45

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren. In Räumen, die überwiegend zum Schlafen benutzt werden, und in