



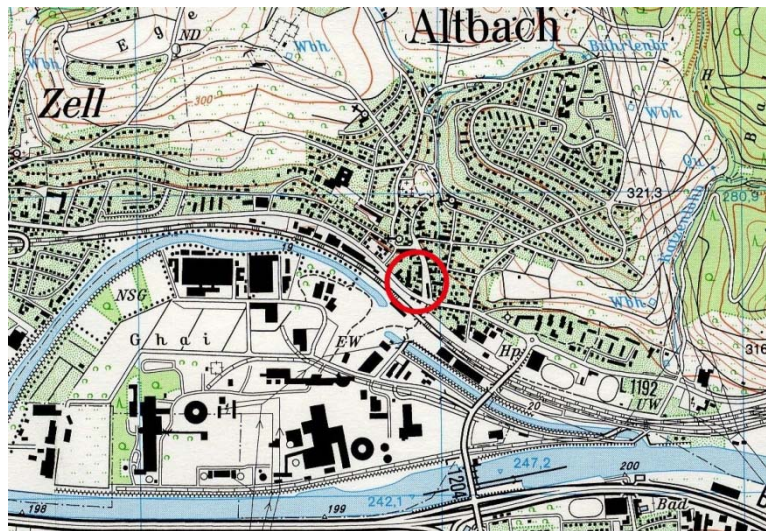
B. Bebauungsplan „Rathausareal / WGH“

Planungsrecht Textteil

gem. § 9 Abs. 1 BauGB

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Stand: 22.09.2015



Verfahrensvermerke:

- | | | |
|---|-------------------------|--------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss
§ 2 Abs. 1 BauGB | am | 10.02.2015 |
| 2. Bekanntmachung der Aufstellung
§ 2 Abs. 1 BauGB | am | 20.02.2015 |
| 3. Öffentliche Auslegung
§ 3 Abs. 2 BauGB | vom
bis | 13.04.2015
15.05.2015 |
| 4. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
§ 4 Abs. 2 BauGB | Schreiben
vom
bis | 26.03.2015
15.05.2015 |
| 5. Satzungsbeschluss
§ 10 Abs. 1 BauGB | am | 22.09.2015 |
| 6. In-Kraft-Treten
§ 10 Abs. 3 BauGB | am | 02.10.2015 |

Anlage

Schalltechnisches Gutachten (Schallimmissionsprognose, Gutachten 10374-01) der Kurz und Fischer GmbH, Winnenden, vom 03.09.2015

Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen planungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft.

Geltungsbereich

Für den Geltungsbereich gem. § 9 Abs. 7 BauGB ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes maßgebend. In Ergänzung zum Lageplan M 1 : 500 wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 1 Abs. 5 und 7 BauNVO

§ 7 BauNVO

MK – Kerngebiet

Zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Einzelhandelsbetriebe sind zulässig, soweit diese der Grundversorgung der Einwohner der Gemeinde dienen.
- Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Wohnungen gem. § 7 Abs. 2 Nr.6 und 7 BauNVO können ausnahmsweise und nur ab dem ersten Obergeschoss der jeweiligen Gebäude zugelassen werden.

Vergnügungsstätten sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig.

Tankstellen im Sinne der § 7 Abs. 2 Nr. 5 sowie § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§§ 16 – 21a BauNVO

2.1. Grundflächenzahl

§ 19 BauNVO

GRZ = 0,6

entsprechend Planeintrag als Höchstmaß.

Die Grundflächenzahl darf mit Platzbefestigungen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

2.2. Höhe baulicher Anlagen

§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und

Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Oberkante Gebäude (OK), siehe Planeintrag.

OK in Meter über NN.

Die Höhe bezieht sich auf den Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Wandabschluss oder dem Abschluss der Umweh- rung (Attika).

3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 22 BauNVO

O = Offene Bauweise

entsprechend Planeintrag.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 BauGB

§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO

Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Baulinien, siehe Planein- trag.

Oberirdische Gebäude sind nur innerhalb dieser überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Mit eingeschossigen, untergeordneten Gebäudetei- len im Erdgeschoss können die Baugrenzen mit einer Tiefe von 1,50 m und einer Länge von maxi- mal 8,00 m, bezogen auf das zugeordnete Haupt- gebäude, überschritten werden.

- 5. Garagen und Stellplätze**
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 3 BauGB
§ 12 BauNVO
- Oberirdische offene Stellplätze sind in den Baugrundstücken allgemein zulässig. Oberirdische Garagen und Carports sind gem. § 12 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
- Tiefgaragen sowie ihre Zufahrten sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf den Baugrundstücken zulässig. Auf die Unterbaumöglichkeit der öffentlichen Verkehrsfläche (Pkt. 7) wird verwiesen.
- 6. Ein- bzw. Ausfahrtsbereich**
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- Siehe Planeintrag.
- Nur innerhalb des ausgewiesenen Bereiches sind Ein- und Ausfahrten in die Tiefgarage zulässig.
- 7. Öffentliche Verkehrsflächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Öffentliche, gemischt genutzte Verkehrsfläche, siehe Planeintrag.
- Die konkrete Zonierung der Verkehrsflächen wird im Zuge der Ausführungsplanung festgelegt.
- Die öffentlichen Verkehrsflächen dürfen mit Tiefgaragen unterbaut werden.
- 8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- An den im Lageplan gekennzeichneten Fassaden sind bei der Errichtung oder Änderung von Gebäuden Vorkehrungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Die unterschiedlichen Abgrenzungen zwischen den am Tag genutzten Aufenthaltsräumen und in der Nacht genutzten Schlafräumen gemäß den Anlagen 3.1 und 3.2 der beiliegenden Schallimmissionsprognose (Gutachten 10374-01) der Kurz und Fischer GmbH gelten entsprechend.
- Maßgebend für die erforderlichen Schalldämmmaße von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die in der beigefügten schalltechnischen Untersuchung festgelegten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe 1989. Siehe nachfolgende Tabelle:

Tabelle: Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile (Tabelle 8 der DIN 4109)

	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB (A)	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsraum und ähnliches	Bürräume ¹⁾ und ähnliches
			erf. $R_{w,ext}$ des Außenbauteils in dB		
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

¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Betrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Lärmpegelbereiche für ausschließlich am Tag genutzte Aufenthaltsräume (z. B. Büros):

Bei der Errichtung oder Änderung von Gebäuden sind die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile von ausschließlich am Tag genutzten schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z. B. Büros) nach den Anforderungen der in Anlage 4.1 des schalltechnischen Gutachtens bezeichneten Lärmpegelbereiche auszubilden.

Lärmpegelbereiche für nachts genutzte Aufenthaltsräume (Schlafräume):

Im gesamten Geltungsbereich sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile von nachts genutzten Aufenthaltsräumen (Schlafräume) nach den Anforderungen der in Anlage 4.2 des schalltechnischen Gutachtens bezeichneten Lärmpegelbereiche auszubilden.

Grundlage für die Dimensionierung der Schalldämmmaße der Außenbauteile bildet die schalltechnische Untersuchung der Kurz und Fischer GmbH vom 03.09.2015 (Gutachten 10374-01), die dem Bebauungsplan beigelegt ist.

Der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße hat im Baugenehmigungsverfahren bzw.

Kenntnisgabeverfahren nach dem in der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Ausgabe 1989 vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße zu erfolgen.

Von den in der Anlage 4.1 bzw. 4.2 festgelegten Lärmpegelbereichen kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt, als in den Anlagen zur Schallimmissionsprognose dokumentierten Situation unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Innerhalb des in der Anlage 3.2 gekennzeichneten Bereichs ist durch ein geeignetes Lüftungskonzept sicherzustellen, dass der ausreichende Mindestluftwechsel von Schlafräumen auch bei geschlossenen Fenstern eingehalten werden kann.

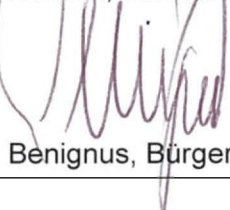
Aufgestellt: Verbandsbauamt Plochingen, 22.09.2015

Ausfertigung

Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen gemäß §§ 1 – 10 BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB und § 13 Abs. 2 und 3 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Die Übereinstimmung dieses Bebauungsplanes mit dem vom Gemeinderat beschlossenen Bebauungsplan sowie die Richtigkeit der Angaben zum Verfahren werden bestätigt.

Altbach, 30.09.2015



Benignus, Bürgermeister

Plochingen, 30.09.2015



Kissling, Verbandsbaudirektor