

# Teil B - Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung  
Im allgemeinen Wohngebiet WA\* sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. Maß der baulichen Nutzung  
Gem. § 16 Abs. 2 bzw. § 18 Abs. 1 BauNVO wird bestimmt:
  - 2.1 Die Traufhöhe wird mit 6 m über Bezugspunkt als Höchstmaß festgesetzt. Sie wird gemessen zwischen den Höhen des Bezugspunktes und dem äußeren Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Unterseite der Dachhaut.
  - 2.2 Die Firsthöhe wird mit 12 m über Bezugspunkt als Höchstmaß festgesetzt.
  - 2.3 Bezugspunkt für Höhenangaben ist die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche des Plangebietes an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie, der der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.
3. Schallschutz  
Das allgemeine Wohngebiet WA\* ist durch Verkehrslärm vorbelastet. Als bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt:
  - 3.1 Die Flurstücke 10185, 10186, 10187 und 10188 befindet sich im Lärmpegelbereich LPB III. Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume sind so auszuführen, dass die Luftschalldämmung der Außenbauteile ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß von erf.  $R'_{w,res} = 35$  dB erfüllt.
  - 3.2 Die Flurstücke 10190, 10191, 10192 und 10193 befinden sich teilweise im Lärmpegelbereich LPB IV. Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume hinter den West-, Süd- und Ostfassaden sind so auszuführen, dass die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß von erf.  $R'_{w,res} = 40$  dB erfüllt.
  - 3.3 Gemäß DIN 4109-2: 2016-07, Nummer 4.4.5.1 dürfen Außenbauteile schutzbedürftiger Räume hinter den Nordfassaden möglicher Wohnbebauungen um 5 dB(A) gemindert werden.
  - 3.4 Für schutzwürdige Räume gemäß DIN 4109-1:07-2016, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, bspw. Schlaf- und Kinderzimmer, und in schutzbedürftigen Räumen mit Sauerstoff verbrauchenden Energiequellen (Kamine) ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen vorzunehmen.
  - 3.5 Für die Bemessung von Decken unter nicht ausgebauten Dachräumen ist DIN 4109-1, Abschnitt 7.3 zu beachten.
  - 3.6 Schutzbedürftige Außenwohnraum, wie Terrassen und Balkone, sind im Bereich der Eigenabschirmung auf der Nordseite der Gebäude zulässig. Zusätzliche Außenraumnutzungen, wie weitere Terrassen und Balkone, sind auch an anderen Stellen zulässig.
  - 3.7 Ein Abweichen von vorstehenden Festsetzungen ist nach entsprechendem Ergebnis eines schalltechnischen Einzelnachweises zulässig.
4. Grünordnung  
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB werden folgende Pflanzgebote festgesetzt:
  - 4.1 Je Flurstück im allgemeinen Wohngebiet WA\* ist mindestens ein mittelkroniger, standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen.
  - 4.2 Je angefangene 100 m<sup>2</sup> Grundfläche im allgemeinen Wohngebiet WA\* sind mindestens 3 m<sup>2</sup> mit standortgerechten, heimischen Sträuchern zu bepflanzen.

Stadt Gommern

**Zerbster Chaussee 1. Änderung**