

Teil A - Planzeichnung



Planzeichenerklärung (BauNVO 2017, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 1, 3 und 4

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH 6 m Traufhöhe als Höchstmaß, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 2

FH 12 m Firsthöhe als Höchstmaß, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 2

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsfächen

Straßenverkehrsfächen, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 4

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A/B Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, mit Kennzeichnung, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 4

Sonstige Planzeichen

LPB III / **LPB IV** Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

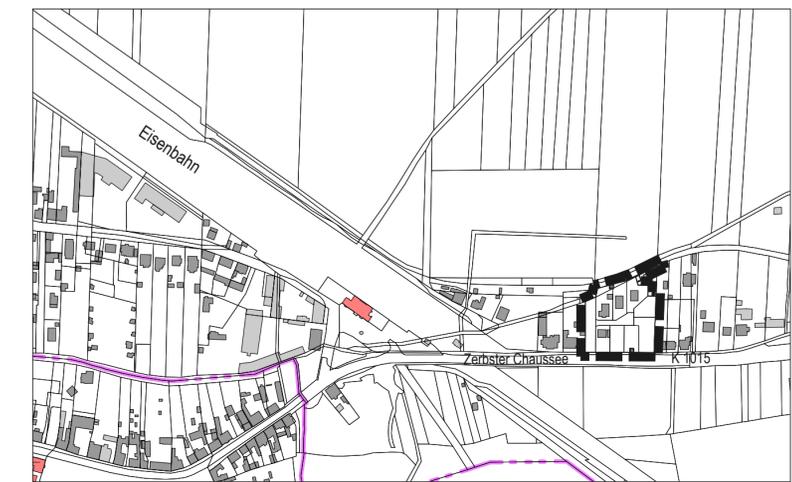
[Dashed Box] Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Nachrichtliche Übernahme

AW Abwasserleitung, unterirdisch

Teil B - Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
Im allgemeinen Wohngebiet WA* sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Maß der baulichen Nutzung
Gem. § 16 Abs. 2 bzw. § 18 Abs. 1 BauNVO wird bestimmt:
 - 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.
 - Die Firsthöhe wird mit 12 m über Bezugspunkt als Höchstmaß festgesetzt.
 - 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.
- 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:
 - 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.
 - 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.
 - 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.
 - 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 schalldämmten Lüftungseinrichtungen vorzunehmen.
 - Für die Bemessung von Decken unter nicht ausgebauten Dachräumen ist DIN 4109-1, Abschnitt 7.3 zu beachten.
 - 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.
 - Ein Abweichen von vorstehenden Festsetzungen ist nach entsprechendem Ergebnis eines schalltechnischen Einzelnachweises zulässig.
- Grünordnung
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB werden folgende Pflanzgebote festgesetzt:
 - Je Flurstück im allgemeinen Wohngebiet WA* ist mindestens ein mittelkroniger, standortgerechter, heimischer Laubb Baum zu pflanzen.
 - Je angefangene 100 m² Grundfläche im allgemeinen Wohngebiet WA* sind mindestens 3 m² mit standortgerechten, heimischen Sträuchern zu bepflanzen.
 - In der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit dem Buchstaben **A** sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und die bisher nicht mit Gehölzen bestandene Fläche mit drei mittelkronigen, standortgerechten, heimischen Laubbäumen sowie mit standortgerechten, heimischen Sträuchern als zweireihige Strauch-Baum-Hecke zu bepflanzen.
 - In der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit dem Buchstaben **B** ist eine zweireihige Strauch-Baum-Hecke aus standortgerechten, heimischen Sträuchern sowie je Grundstück aus zwei mittelkronigen, standortgerechten, heimischen Laubbäumen anzulegen. Die Pflanzpflichten gem. Ziffern 4.1 und 4.2 dürfen angerechnet werden.
 - In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist entlang der Grenzen eine Einfriedung des jeweiligen Flurstücks zulässig.
 - Die gem. dieser textlichen Festsetzung Ziffer 4 vorzunehmenden Gehölzpflanzungen sind auf den Flurstücken spätestens im auf die Fertigstellung des Hauptbaukörpers folgenden Kalenderjahr vorzunehmen. Sie sind zu pflegen und zu erhalten sowie im Falle ihres Abganges entsprechend vorstehender textlicher Festsetzung zu ersetzen.



Kartengrundlage: Amtliche Liegenschaftskarte © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2018, Az.: B22-5011723-18 Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGEO LSA.

Stadt Gommern

Zerbster Chaussee 1. Änderung

Bebauungsplan

Stand: §§ 3 (2)/ 4 (2) BauGB