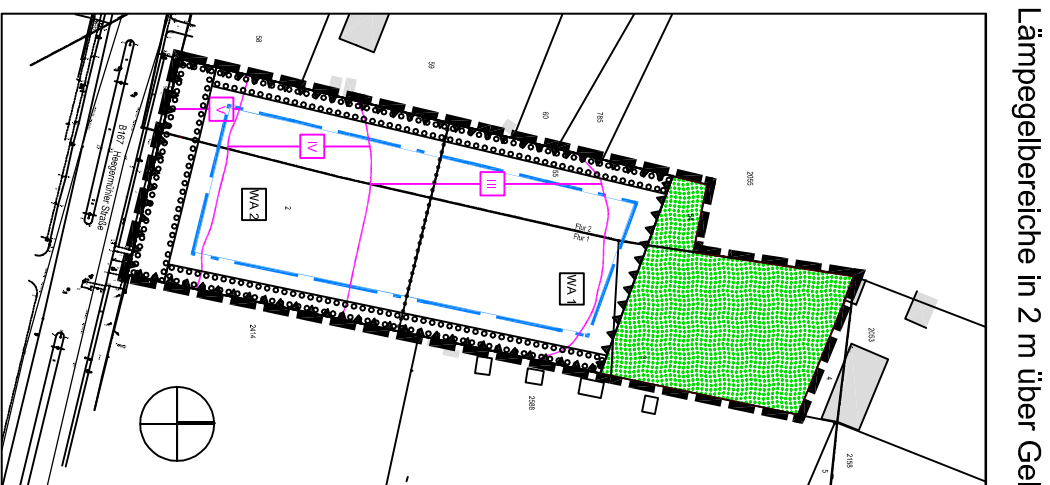


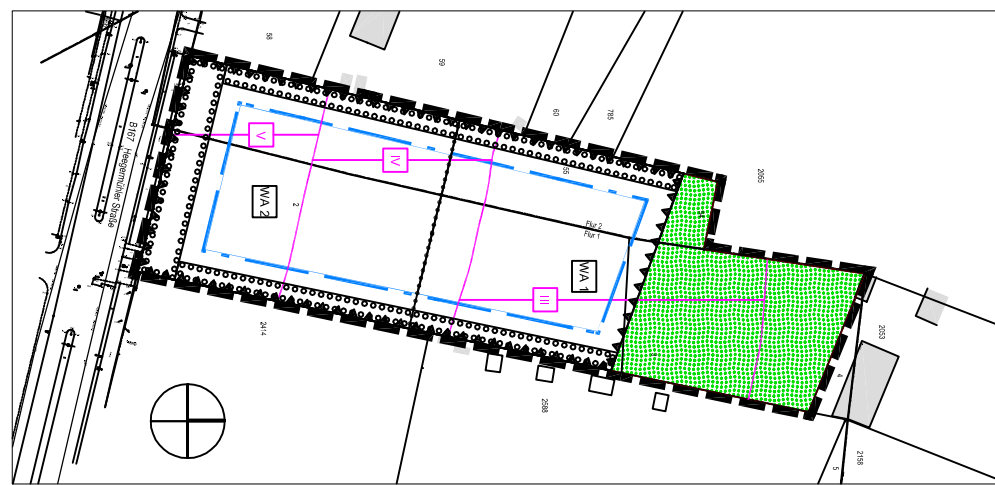
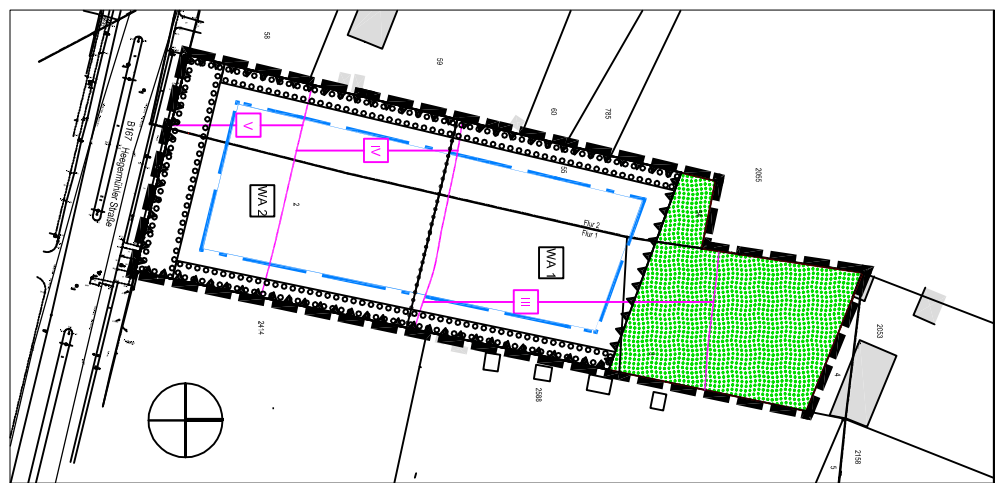
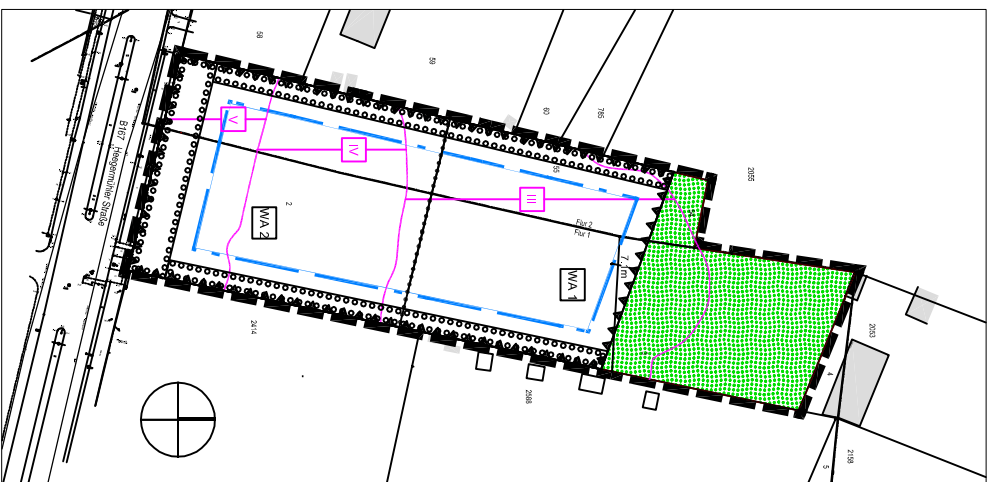
Nebenzzeichnung Festsetzung der Schallschutzmaßnahmen entsprechend der Lärmpegelbereiche



Maßstab 1:2.000

Grundlage: Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft

WA	Allgemeines Wohngebiet
VI	Lärmpegelbereich, hier VI



Rechtsgrundlagen

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.07.2017 (BGBl. I S. 2808),
- die Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plaminhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),

- die Brandenburgerische Bauordnung (BbbBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl. I Nr. 14)
- die Kommunaleverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerrf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S.286), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl. I Nr. 32),
- das Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 8 des Gesetzes vom 25.01.2016 (GVBl. I Nr. 5).

Teil B: Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 4 BaunVO
 - Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BaunVO

Das allgemeine Wohngebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 BaunVO in folgende Teilbereiche gegliedert:

WA 1 und WA 2

- In dem allgemeinen Wohngebiet zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Gemäß § 1 Abs. 5 BaunVO sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BaunVO nicht zulässig.
- Nicht Bestandteile des Bebauungsplanes werden in dem allgemeinen Wohngebiet:
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen. (§ 1 Abs. 6 BaunVO).

- Maß der baulichen Nutzung** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 16 -21a BaunVO
 - Bei der Ermittlung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BaunVO ist die Grundfläche von Teilgaragen, deren Überdachung dauerhaft begrünt ist, nur zu 50 v.H. anzurechnen.
- Bei der Ermittlung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BaunVO ist die Grundfläche von Teilgaragen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BaunVO, die mit dauerhaft wasser- und luftdurchlässigen Materialien hergestellt werden, nur zu 50 v.H. anzurechnen.
- Die zulässige Geschossfläche erhöht sich um die Flächen der Garagen und Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden (§ 21a Abs. 5 BaunVO).
- Technische Anlagen, wie Schornsteine und Lüftungsrohre, sind gemäß § 16 Abs. 6 BaunVO von der Pflicht zur Einhaltung der festgesetzten Gebäudehöhe ausgenommen.

- Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe)** gemäß § 9 Abs. 3 BauGB
 - Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFF EG) und dem obersten Dachbalken.
- Flächen für Vorkernungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-w Immissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkernungen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB
 - Innerhalb der mit "III" bis "V" zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereiche sind mindestens 50 v.H. der Aufenthaltsräume in Richtung Norden auszurichten, Schlafräume in Richtung Osten sind auszuschießen. Ist diese Grundrissoausrichtung nicht möglich, sind die Aufenthaltsräume und Schlafräume mit schallgedämmten Dauerlufteinrichtungen oder anderen Maßnahmen mit gleicher Wirkung vorzusehen. Wird ein geringerer Lärmpegel nachgewiesen, kann auf die Grundrissoausrichtung, die schallgedämmten Dauerlufteinrichtungen oder anderen Maßnahmen mit gleicher Wirkung verzichtet werden.
 - Innerhalb der mit "III" gekennzeichneten und zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereiche ist für Fassaden und für Fassaden von Gebäuden mit Büroräumen das bewertete Schalldämmmaß von R_{w,ress}= 30 dB einzuhalten.
 - Innerhalb der mit "IV" gekennzeichneten und zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereiche ist für Fassaden von Gebäuden mit Aufenthalts- und Unterlichtsräumen das bewertete Schalldämmmaß von R_{w,ress}= 40 dB und für Fassaden von Gebäuden mit Büroräumen das bewertete Schalldämmmaß von R_{w,ress}= 45 dB einzuhalten.
 - Wird ein geringerer Lärmpegel nachgewiesen, können die Fassaden mit einem geringeren bewerteten Schalldämmmaß ausgestattet werden.
 - Verfügen Wohnungen innerhalb der mit "IV" und "V" gekennzeichneten und zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereiche ausschließlich über einen mit dem Gebäude verbundenen Außenwohnbereich (z. B. Loggia, Balkon, Terrasse), der zur Heegermühler Straße ausgrichtet ist, ist der Außenwohnbereich nur als verglaste Vorbau oder verglaste Loggia zulässig. Bei Wohnungen mit mehr als einem baulich verbundenen Außenwohnbereich, die zur Heegermühler Straße ausgerichtet sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaste Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.

- V Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist eine Befestigung von wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau mit einem Fugenanteil von mindestens 30 % herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Belieferungen, sind unzulässig.
 - Das auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf dem Grundstück zu versickern, sofern eine Verunreinigung nicht zu besorgen ist (§ 54 Abs. 4 BbgVG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB).
- Abgrabungen und Aufschüttungen sind in der festgesetzten privaten Grünfläche ausschließlich bis zu einer Tiefe bzw. Höhe von maximal 1 m zulässig.
- Die baulichen Anlagen sind insgesamt zwölf Mauerstegler- Nisthilfen in einer Höhe von mindestens sieben Metern zu integrieren.

VI Flächen mit Gebot für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Innerhalb der mit "A" gekennzeichneten Fläche sind parallel zur Heegermühler Straße mindestens 5 großkronige Laubbäume gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen. Vorhandene Bäume können angerechnet werden. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zufahrten und Wege sind bis zu einer Flächengröße von insgesamt 115 m² zulässig.

- Innerhalb der mit "B" gekennzeichneten Fläche sind mindestens 5 m breite und mindestens dreifelhig bepflanzte baumüberstandene Hecken anzulegen. Dabei sind jeweils mindestens 10 Laubbäume gemäß Pflanzliste 2 und mindestens 300 Sträucher gemäß Pflanzliste 4 zu pflanzen. Vorhandene Bepflanzung wird angerechnet. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

- Innerhalb der mit "C" gekennzeichneten Fläche sind mindestens 5 m breite und mindestens dreifelhig bepflanzte Hecken anzulegen. Dabei sind jeweils mindestens 10 Laubbäume gemäß Pflanzliste 2 und mindestens 300 Sträucher gemäß Pflanzliste 4 zu pflanzen. Vorhandene Bepflanzung wird angerechnet. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zufahrten und Wege sind bis zu einer Flächengröße von insgesamt 50 m² zulässig.

- Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten privaten Grünfläche ist auf einer Fläche von mindestens 450 m² eine dreifelhige Hecke in einer Mindestbreite von 3 m breit anzulegen. Dabei sind je 100 m² Fläche 5 Heister und 30 Sträucher gemäß Pflanzliste 4 zu pflanzen. Vorhandene Bepflanzung wird angerechnet. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zusätzlich sind mindestens 18 Bäume gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen, davon mindestens 10 großkronige Laubbäume. Vorhandene Bäume werden angerechnet. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Wege sind bis zu einer Flächengröße von insgesamt 200 m² ausschließlich in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau und mit einem Fugenanteil von mindestens 30 % zulässig.

- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind auf den nicht überbauten Grundstücksflächen außerhalb der mit "A" -"C" gekennzeichneten Flächen mindestens 10 Laubbäume der Pflanzliste 3 zu pflanzen. Vorhandene Bäume können angerechnet werden. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes hergestellte bauliche Anlagen unterhalb der Oberfläche (Bspw. Teilgaragen) sind zu mindestens 50 % zu begrünen. Die Begrünung ist nur als Intensivbegrünung auf einer mindestens 60 cm starken Substratschicht zulässig. Im Bereich von Baumpflanzungen ist eine Substratschicht mit einer Schiefe von mindestens 80 cm vorzusehen.

- Die Dachflächen von Hauptgebäuden sind zu mindestens 50 v.H. mit einer Graskütlensaat oder einer Sedum-Sprossensaat auf einer mindestens 6 cm starken Substratschicht zu begrünen.

Pflanzlisten:
Pflanzliste 1 - Laubbäume
Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Trauben-Eiche (Quercus petraea), Winter-Linde (Tilia cordata), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Trauben-Eiche (Quercus petraea), Winter-Linde (Tilia cordata).

Pflanzliste 2 - Laubbäumen
Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Trauben-Eiche (Quercus petraea), Winter-Linde (Tilia cordata), Feld-Ulme (Ulmus minor), Flatter-Ulme (Ulmus laevis), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Rot-Buche (Fagus sylvatica), Sommer-Linde (Tilia platyphyllos), Stiel-Eiche (Quercus robur), Schanlach-Roskastanie (Aesculus x carnea), Apfelfeldorn (Crataegus laevalis 'Carnifera'), Blüten-Eiche (Fraxinus ornus), Sal-Weide (Salix caprea), Eberesch (Sorbus aucuparia), Faldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Sand-Birke (Betula pendula), Vogel-Kirsche (Prunus avium), Wild-Äpfel (Malus sylvestris), Wild-Birne (Pyrus communis), Obstgehölze in Arten und Sorten.

Pflanzliste 3 - Laubbäume
Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Trauben-Eiche (Quercus petraea), Winter-Linde (Tilia cordata), Feld-Ulme (Ulmus minor), Flatter-Ulme (Ulmus laevis), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Rot-Buche (Fagus sylvatica), Sommer-Linde (Tilia platyphyllos), Stiel-Eiche (Quercus robur), Schanlach-Roskastanie (Aesculus x carnea), Apfelfeldorn (Crataegus laevalis 'Carnifera'), Blüten-Eiche (Fraxinus ornus), Sal-Weide (Salix caprea), Eberesch (Sorbus aucuparia), Faldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Sand-Birke (Betula pendula), Vogel-Kirsche (Prunus avium), Wild-Äpfel (Malus sylvestris), Wild-Birne (Pyrus communis), Obstgehölze in Arten und Sorten.

Pflanzliste 4 - Sträucher
Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Haselnuss (Corylus avellana), Wein-Rose (Rosa rubiginosa), Biberneln-Rose (Rosa pimpinillifolia), Himbeere (Rubus idaeus), Hundstose (Rosa canina), Komplexkirsche (Cornus mas), Liguster (Ligustrum vulgare), Purpurl Kreuzdorn (Rhamnus cathartica), Roter Hartleipel (Cornus sanguinea), Schliehe (Prunus spinosa), Schwarzler Holunder (Sambucus nigra), Stachelbeere (Ribes uva-crispa), Wasser-Schneeball (Viburnum opulus).

VII Örtliche Bauvorschriften gemäß § 87 BbgBO

- Das oberste zulässige Vollgeschoss (Dachgeschoss) ist als Stieflgeschoss auszubilden. Die Außenwände des Stieflgeschosses müssen allseitig um jeweils mindestens 1,5 m hinter die Außenwandflächen des darunterliegenden Vollgeschosses zurücktreten.
- VIII Nachrichtliche Übernahme**
- Trinkwasserschutzzone
- Das Plangebiet befindet sich innerhalb der weiteren Schutzzone III des Wasserwerkes Eierswale 1 - Stadtsee, für die keine eigene Wasserschutzgebietsverordnung existiert. In dem nach DDR-Wasserschutzgesetzlichen Verbotle und Nutzungsbeschränkungen gemäß § 8 der 3. Durchführungsvorordnung zum Wassergesetz vom 2. Juli 1982. Danach ist in der weiteren TWSZ III der Umgang mit radioaktiven Stoffen sowie das Einleiten und Versenken von Abwasser und Wasserschadstoffen verboten. Einschränkungen bzgl. der Anlage von Wohngebieten sind in dieser Durchführungsverordnung nicht enthalten.

IX Hinweise

- Bodenlenkmaße
Innerhalb des Geltungsbereiches sind derzeit keine Bodenlenkmaße bekannt. Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z. B. Steinsetzungen, Mauernwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalgeschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodenlenkmaße und die Entdeckungssätze sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige auf Verlangen des Denkmalgeschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefährten für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Die Bausuchführenden sind über diese gesetzlich vorgeschriebenen Aufgaben und Befugnisse der Fachbehörde für Bodendenkmale als Träger öffentlicher Belange (§ 17BbgDSchG).

2 Kampfmittel

Für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches können Kampfmittelkunde nicht ausgeschlossen werden. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreiheitsbescheinigung bezubünnen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdecktskarte.