

Planzeichenerklärung (BauNVO 2023, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

M₁₂ Mischgebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,6 Grundflächenzahl - Dezimalzahl

TH1 max. 7,00 m
TH2 max. 9,00 m Traufhöhe als Höchstmaß, über Gehweg

FH max. 11,00 m Firsthöhe als Höchstmaß, über NNN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise

— Baugrenze

Verkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie

A Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Anliegerstraße

Sonstige Planzeichen

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans
"Südlicher Ortseingang"

LPB III
LPB IV Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LPB)

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und gem. § 6 BauNVO)

1.1 Mischgebiet (M1)

Die gem. § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen

- Einzelhandelsbetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Vergnügungsstätten

sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Passiver Lärmschutz - Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109,

Der Plangeltungsbereich befindet sich im vom Verkehrslärm vorbelasteten Bereich. Gegenüber dem Verkehrslärm der Hauptstraße (B 244) ist passiver Schallschutz gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorzunehmen. Der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße erf. R_w,res für die Gesamtaußenbauteile ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen, bzw. im Zuge der Planung zu berücksichtigen.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel La dB(A)
III	60 - 65

2.1. Aktiver Lärmschutz - bauliche Anordnung

2.1.2 Für schutzbedürftige Räume wie z. B. Schlafräume und Kinderzimmer ist der Einbau von Lüftungsanlagen, schallgedämmten Lüftungsöffnungen, etc. erforderlich, sofern nicht sichergestellt ist, dass vor den für die Raumlüftung maßgeblichen Fenstern ein Immissionswert von 45 dB(A) in der Nachtzeit (22.00 Uhr - 06.00 Uhr) unterschritten wird. Das Einfügungs-Dämpfungsmaß der Lüftungsöffnungen hat dem Schalldämmmaß der Fenster für den entsprechenden Lärmpegelbereich zu entsprechen.

2.1.3 Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und gem. § 16 und § 19 (3) BauNVO)

3.1 Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße wie folgt festgelegt:

- a) In Wohngebäuden ist je angefangenen 145 m² Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig.
- b) Es dürfen maximal 20 Wohnungen je Wohngebäude errichtet werden.

4. Höhe baulicher Anlagen (gem. § 16 Abs.2 BauNVO)

- 4.1 Bezugspunkt für die Höhenangaben im M12 ist die Höhenlage der an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie, der der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt. Steigt oder fällt das Gelände vom jeweiligen Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.
- 4.2 Im M12 darf eine maximale Firsthöhe von 11,00 m über dem Bezugspunkt nicht überschritten werden. Gebäudeoberkante im Sinne der Festsetzung ist der höchste äußere Punkt des Gebäudes. (Dachfirst bei geneigten Dächern).
- 4.3 Die Traufhöhe TH 1 im M12 darf eine Höhe von maximal 7,00 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Die Traufhöhe TH 2 in einer Höhe von max. 9,00 m über dem Bezugspunkt, gilt nur im Zusammenhang mit der Traufhöhe TH 1 und bezieht sich auf maximal 3,00 m breite Dachgauben im Dachgeschoss, deren Gesamtlänge 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten darf. Die Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dachhaut.
- 4.4 Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen darf ausnahmsweise von technischen Anlagen, wie z. B. Schornsteinen, Fahrstuhlbauteilen, konstruktiv bedingten Bauteilen und Lüftungsanlagen überschritten werden, soweit die Überschreitung nicht mehr als 3,00 m beträgt und sich auf einen untergeordneten Teil der Grundfläche beschränkt.

5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, gem. § 9 Abs.2 NBauO)

5.1 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB im M12 sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V. § 9 Abs.2 NBauO als Grünflächen auszubilden. Kies- /Schotterflächen gelten nicht als Grünflächen im Sinne dieser Festsetzungen.

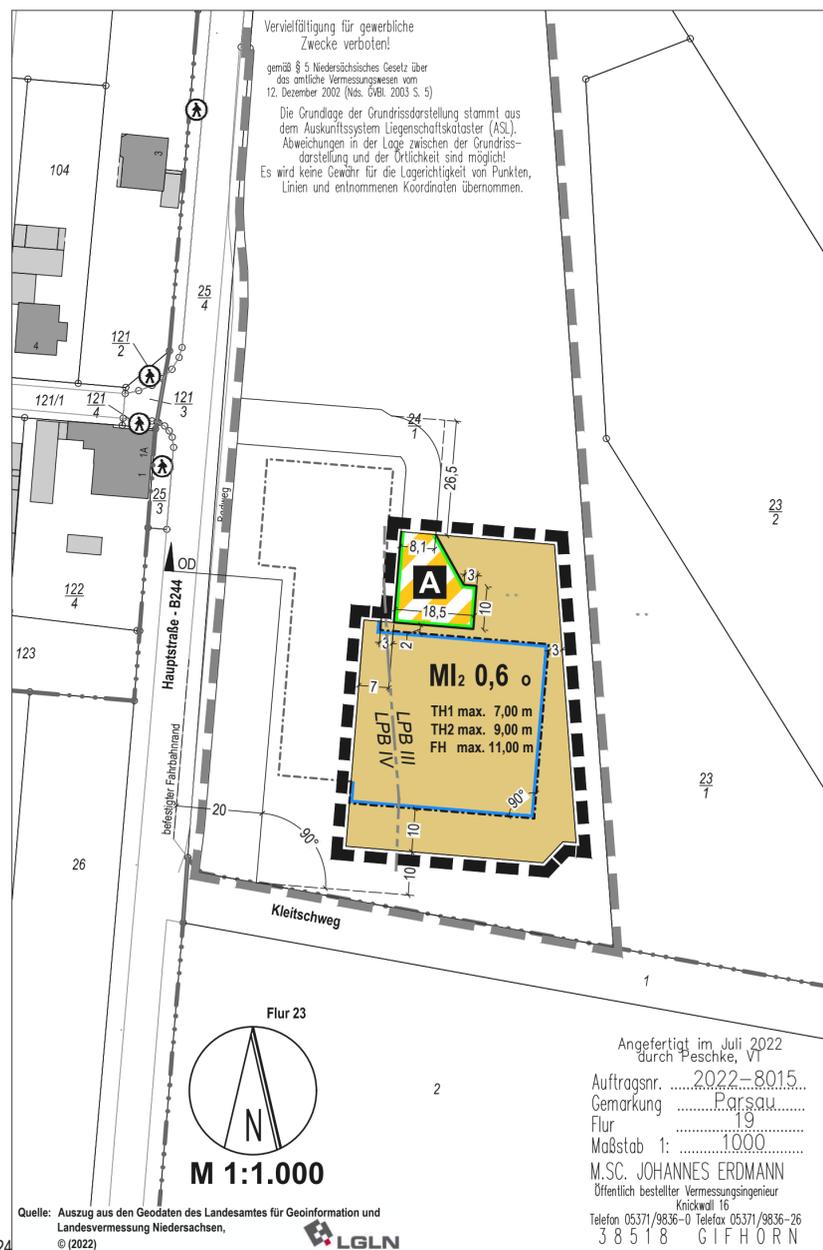
6. Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO)

6.1 Innerhalb der Mischgebietes M12 sind Nebenanlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, außerhalb der Baugrenzen unzulässig.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- 7.1 Innerhalb der Mischgebiete M12 ist pro 300 m² Grundstücksfläche mindestens 1 heimischer, standortgerechter, mittelkroniger Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen. Davon sind insgesamt mindestens 8 Bäume, hier: Carpinus betulus 'Frans Fontaine' (Säulenhainbuche) auf den Parkplatzzflächen zu pflanzen. Hier ist je Baum eine offene Vegetationsfläche von mindestens 2 m Breite und in der Regel 9 m² Fläche (Baumscheibe) vorzusehen. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen (Schutz vor Feuchtigkeitsverlust und Bodenabtrag) und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Die Baumscheiben können ausnahmsweise auch mit Baumschutzrost als Schutz für den Wurzelraum und Gestaltungselement versehen werden. Möglicherweise auch als belüftetes Pflanzgrubensystem. Hier gilt auch, auf eine ausreichende Größe zu achten. Für die zu pflanzenden Gehölze gelten folgende Mindestpflanzqualitäten:
 - Laubbäume: H, 3xv, mit Db, 18 -20 cm Stammumfang, gerader Wuchs, unbeschädigte Rinde, keine Scheuerstellen
 - Sträucher: vStr, mind. 2 x verpflanzt, mindestens 3 Triebe
 Die Hochstämme sind mit einem Dreibeck mit Querverlattung und weißem Stammanstrich ((FLL- und ZTV-Baumpflege-Richtlinien, als Sonnenschutz oder Schutz vor Spannungsrissen bei Frost), die Sträucher mit einer Zwei Pfahl-Verankerung zu versehen. In das Pflanzloch ist ein Wühlmausschutz aus unverzinktem Draht einzubringen.
- 7.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB innerhalb der Mischgebietes M12 sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V. § 9 Abs.2 NBauO als Grünflächen mit insektenfreundlichen Bodendeckern wie z.B. Vinca minor (- Alba, -Rubra oder -Blau) und/oder Lithospermum purpurocaeruleum auszubilden.
- 7.3 Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Verkehrsflächen herzustellen. Sie sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft in ihrem natürlichen Habitus zu erhalten und bei Abgang spätestens in der folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

780/400



Gemeinde Parsau

Südlicher Ortseingang 1. Änderung

Bebauungsplan

Stand: § 3 (1) BauGB