

Bebauungsplan Nr. 5285 – Eichelstraße – 4. Änderung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Sondergebiet (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Das Sondergebiet SO dient der planungsrechtlichen Sicherung eines Standortes für Seniorenpflegeeinrichtungen in Verbindung mit betreutem Wohnen und andere diesem Zweck dienende untergeordnete Nutzungen.

Zulässig sind alle eine Seniorenpflegeeinrichtung ergänzende seniorenorientierten Nutzungen, soweit sie sich dem Hauptzweck „Seniorenpflegeeinrichtung“ zuordnen lassen (z. B. Einrichtungen der ambulanten medizinischen Versorgung, insbesondere gerontologische Pflegeeinrichtungen; Diakonie Station, kleingewerbliche Nutzungen wie z.B. Cafeteria, Kiosk und ähnliche seniorenorientierte Dienstleistungen).

2. Lärmschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Passiver Lärmschutz

Die Baugrenzen innerhalb des festgesetzten Sondergebiets, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Bebauungsplan gekennzeichnet sind, liegen im Lärmpegelbereich III. Gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) sind zum Schutz gegen Außenlärm für Außenbauteile von Gebäuden innerhalb der vorstehend benannten Lärmpegelbereiche entsprechend des Abschnittes 5 der DIN 4109 die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB (A)	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
		erforderliche R' _{w,res} der Außenbauteile in dB		
I	bis 55	35	30	-
II	55 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40
VI	76 bis 80	²⁾	50	45
VII	> 80	²⁾	²⁾	50

¹⁾ An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenlärmpegel leisten, werden keine Anforderungen gestellt.

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

Ausnahmen von den o. g. Festsetzungen sind zulässig, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

3. Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die an der nördlichen Grundstücksgrenze stehende, ökologisch besonders wertvolle und stadtbildprägende Baumreihe (Hainbuchen mit geschlossenem Blätterdach) wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als Fläche mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen festgesetzt. Der geschützte Baumbestand ist in seiner Lage und Anordnung zu erhalten und ggf. durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

HINWEISE

- Das Gelände ist bzgl. der Regenwasserentsorgung an die städtische Regenwasserkanalisation angeschlossen. Sofern auf der Grundlage des Bebauungsplans zusätzliche Flächen versiegelt und an die Kanalisation angeschlossen werden sollen, ist im Einzelfall zu prüfen, ob der bestehende Kanal ausreichende hydraulische Kapazitäten aufweist. Ggf. ist vom Vorhabenträger in Abstimmung mit der Stadt das Regenwasser zu versickern oder auf dem eigenen Gelände eine Regenrückhaltung vorzusehen.
- Während der Bauphase muss der an die Gebäude angrenzende und durch Festsetzung geschützte Baumbestand im Stamm- und Wurzelbereich gemäß DIN 18920 vor Beschädigungen und Verdichtungen geschützt werden.
- Sind in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes mehrere unterschiedliche lineare Signaturen der Planzeichenverordnung unmittelbar parallel nebeneinander ohne Vermaßung eines zwischenliegenden Abstandes gekennzeichnet, so fallen sie als Festsetzung in einer Linie zusammen.