

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Im Mischgebiet sind gemäß § 6 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 9,5 m begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Als Bezugshöhe gilt der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenfestpunkt mit 2,71 m ü. NHN (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

2.2 Innerhalb des Mischgebietes darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Zusätzliche Überschreitungen sind durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig, wenn diese wasserdurchlässig z. B. mit breittufig verlegtem Natursteinpflaster, mit Rasengittersteinen, Schotterrasen o. ä. befestigt sind (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

3. Immissionsschutz

3.1 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) müssen für die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, die Lärmpegelbereich III und IV gemäß DIN 4109 berücksichtigt und die entsprechenden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen erfüllt werden. Die gekennzeichneten Flächen sind durch Verkehrslärm von der Tornéestraße belastet.

Gemäß DIN 4109 sind in Abhängigkeit vom jeweiligen Lärmpegelbereich die resultierenden Schalldämmmaße der Gesamtaußenbauteile einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Außenpegel Lr (außen)	resultierendes Schalldämmmaß (erf. R'w.res.)	
		Wohn- und Über- nachtungsräume	Büroräume und ähnliches [1]
III	61 - 65 dB	35	30
IV	66 - 70 dB	30	35

[1] An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

3.2 Auf den gekennzeichneten Flächen sind bei Neubauvorhaben und wesentlichen Änderungen von Bauvorhaben passive Schallschutzmaßnahmen einzubringen. Gemäß Abschnitt 5 der DIN 4109 sind entsprechend dem jeweils geltenden Lärmpegelbereich bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Ausnahmen sind auf der Grundlage von Einzelnachweisen zulässig.