

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- (1) Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten folgende Ausnahmen des § 4 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:
- Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- (2) Gemäß § 1 (5) und § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass in den Mischgebieten folgende allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 6 BauNVO nicht zulässig sind bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:
- Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

2. Anzahl der Wohnungen

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB sind in den Wohngebäuden der Allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete maximal zwei Wohnungen pro Gebäude zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet ist je 150 m² Grundstücksfläche maximal eine Wohnung zulässig.

3. Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit folgender einer Längenbegrenzung:

- In den Allgemeinen Wohngebieten sind maximal 18 m für ein Einzelhaus und maximal 10 m für eine Doppelhaushälfte zulässig.
- In den Mischgebieten sind maximal 20 m zulässig.

Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen.

4. Firsthöhe gem. § 18 BauNVO

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Firsthöhe auf 9 m und die Traufhöhe auf 4,50 m begrenzt.

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe und Traufhöhe ist die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen in Fahrbahnmitte. Bei Gebäuden, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, ist der untere Bezugspunkt die Oberkante der privaten Zufahrt, gemessen in der Mitte der Zufahrt. Grundlage ist der Deckenhöhenplan der Erschließungsplanung. Der obere Bezugspunkt der Firsthöhe ist die Oberkante des Daches. Eine Überschreitung der Firsthöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Schornsteine etc.) ist zulässig.

Oberer Bezugspunkt der Traufhöhe ist die äußeren Schnittlinie von Dachhaut und Außenwand.

5. Höhe Erdgeschossfußboden

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (oberer Bezugspunkt) darf höchstens 30 cm über dem unteren Bezugspunkt, der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen in Fahrbahnmitte, liegen. Bei Gebäuden, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, ist der untere Bezugspunkt die Oberkante der privaten Zufahrt, gemessen in der Mitte der Zufahrt.

6. Garagen und Nebenanlagen

- (1) Garagen und Carports im Sinne des § 12 (1) BauNVO und Nebenanlagen als Gebäude im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig.
- (2) Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entlang der westlichen und nördlichen Baugrenzen der Allgemeinen Wohngebiete sind Abgrabungen oder Aufschüttungen nicht zulässig.

7. Pflanzgebot von Einzelbäumen

Pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein klein- bis mittelkroniger, standortgerechter und heimischer Einzelbaum (Laub- oder Obstbaum) mit einem Stammumfang von mindestens 12 / 14 cm (gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen. Zulässige Baumarten sind der nachstehenden Pflanzliste zu entnehmen.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Feldahorn	<i>Acer campstre</i>
Moorbirke	<i>Betula pubescens</i>
Stechpalme	<i>Ilex aquifolium</i>
Wildapfel	<i>Malus silvestris</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Wildbirne	<i>Pyrus communis</i>

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

- (1) In den als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Bereichen mit Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 (WA 5) dürfen an den der Geräuschquelle zugewandten Gebäudefassaden die Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z.B. Wohnzimmer und Schlafräume) gem. DIN 4109 nicht zu öffnen sein, sodass kein Immissionsort im Sinne der TA Lärm entsteht. Alternativ können die Anforderungen an den Schallschutz durch verglaste Vorbauten erfüllt werden, sodass eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Abstand von 0,5 Meter vor dem dahinter befindlichen, zu öffnenden Fenster gewährleistet werden kann. Es ist eine ausreichende Belüftung der betroffenen Räumlichkeiten sicherzustellen. Die Schalldämmung möglicher Vorbauten muss im Zuge der Genehmigungs-/Ausführungsplanung so dimensioniert werden, dass die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte gewährleistet ist. Für Immissionsorte auf der geräuschabgewandten Gebäudefassade kann ein um 5 dB geringerer Beurteilungspegel zugrunde gelegt werden, sodass dort alternativ schutzbedürftige Aufenthaltsräume (z.B. Wohnzimmer und Schlafräume) gem. DIN 4109 angeordnet werden können.

- (2) In den Lärmpegelbereichen III, IV und V sind an die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume (z.B. Wohnzimmer und Schlafräume) gem. DIN 4109 erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen. In Abhängigkeit von den dargestellten Lärmpegelbereichen sollten die in der Tabelle aufgeführten, resultierenden Schalldämm-Maße für die Außenbauteile nicht unterschritten werden. Die Berechnung der konkreten Schalldämmwerte erfolgt im Zuge der Genehmigungs- / Ausführungsplanung unter Berücksichtigung der aktuellen DIN 4109.

Tabelle: Anforderung an die Schalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden

Lärmpegelbereich	„maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB(A)	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ für Außenbauteile in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume (falls geplant)
I	≤ 55	30	-
II	56 – 60	30	30
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71-75	45	40

- (3) In den zukünftigen Schlafräumen ist zur Nachtzeit zwischen 22.00 und 6.00 Uhr ein Schalldruckpegel von ≤ 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten. Die Schlafräume im gekennzeichneten Bereich sind vornehmlich an der geräuschabgewandten Gebäudefassade unterzubringen oder mit schallgedämmten Lüftungssystemen so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30dB(A) im Rauminneren nicht überschritten wird. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Genehmigungs-/Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren.
- (4) Im Bereich des Mischgebietes MI 2 sind die Außenwohnbereiche (Terrassen, Loggien und Balkone) auf der geräuschabgewandten Seite im direkten Schallschatten des Gebäudes anzulegen oder durch geeignete bauliche Abschirmmaßnahmen zu schützen, sodass die Orientierungswerte gem. DIN 18005 eingehalten werden. Die Dimensionierung solcher baulichen Maßnahmen ist im Zuge der Genehmigungs-/Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren.
- (5) Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren prüfbar, durch Vorlage eines Schallgutachtens, nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind die in der Tabelle aufgeführten Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu Grunde zu legen.

Hinweis: Die DIN 4109, DIN 18005 und TA-Lärm können bei der Gemeinde Apen eingesehen werden.