

VII Anhang

Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzung 1

Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Textliche Festsetzung 2

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA2 wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen muss an die seitlichen Grundstücksgrenzen über alle Geschosse herangebaut werden, sofern nicht durch Baulinien und Baugrenzen etwas anderes bestimmt wird.

Ausnahmsweise kann im Bereich der rückwärtigen Anbauten von einer seitlichen Grenzbebauung abgesehen werden.

Textliche Festsetzung 3

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Textliche Festsetzung 4

Innerhalb der Flächen für Stellplätze ist pro Grundstück ein Stellplatz zulässig. Innerhalb der Flächen für Stellplätze und Garagen ist pro Grundstück die Anlage eines Stellplatzes oder einer Garage zulässig. Bei der Errichtung einer Garage ist ein Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten, der dem Abstand der auf dem Grundstück vorhandenen straßenseitigen Baulinie bis zur Straßenbegrenzungslinie entspricht.

Textliche Festsetzung 5

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile

- der nach Norden orientierten Fassaden der Gebäude Onkel-Herse-Straße 3/7 sowie der Giebelseite des Gebäudes Onkel-Herse-Straße 3,
- der nach Osten orientierten Fassaden der Gebäude Buschkrugallee 180/212, Malchiner Straße 64, Dömitzer Straße 58 sowie der Giebelseiten Buschkrugallee 180, 184, 186, 204, 206,
- der nach Süden orientierten Fassaden der Gebäude Parchimer Allee 34, 36, 40, 48/52, 58/62, Malchiner Straße 64, 65, Dömitzer Straße 53, 58, Fritz-Reuter-Allee 73,
- der nach Westen orientierten Fassaden der Gebäude Malchiner Straße 65, Dömitzer Straße 53, Fritz-Reuter-Allee 73

resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von

- 35 Dezibel(A) tags und 30 Dezibel(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen / Bettenräumen in Krankenstationen, Alten- und Pflegeheimen sowie Sanatorien / Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten,
 - 35 Dezibel(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,
 - 40 Dezibel(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen,
- nicht überschritten wird.

Die Bestimmung der erf. $R'_{w,res}$ erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von der Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 Dezibel geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel außen für den Tag L_r,T und für die Nacht L_r,N sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990, geändert am 18. Dezember 2014, zu berechnen.

Textliche Festsetzung 6

Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in Gebäuden entlang der Buschkrugallee und der Parchimer Allee mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zu den lärmabgewandten Seiten ausgerichtet sein. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.

In Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) beziehungsweise in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 Dezibel(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird

Textliche Festsetzung 7

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind entlang der Buschkrugallee und der Parchimer Allee mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (zum Beispiel Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zum Blockinnenbereich ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.

Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur entlang der Buschkrugallee sowie der Parchimer Allee orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.

Textliche Festsetzung 8

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig.

Textliche Festsetzung 9

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Textliche Festsetzung 10

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Absatz 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.