

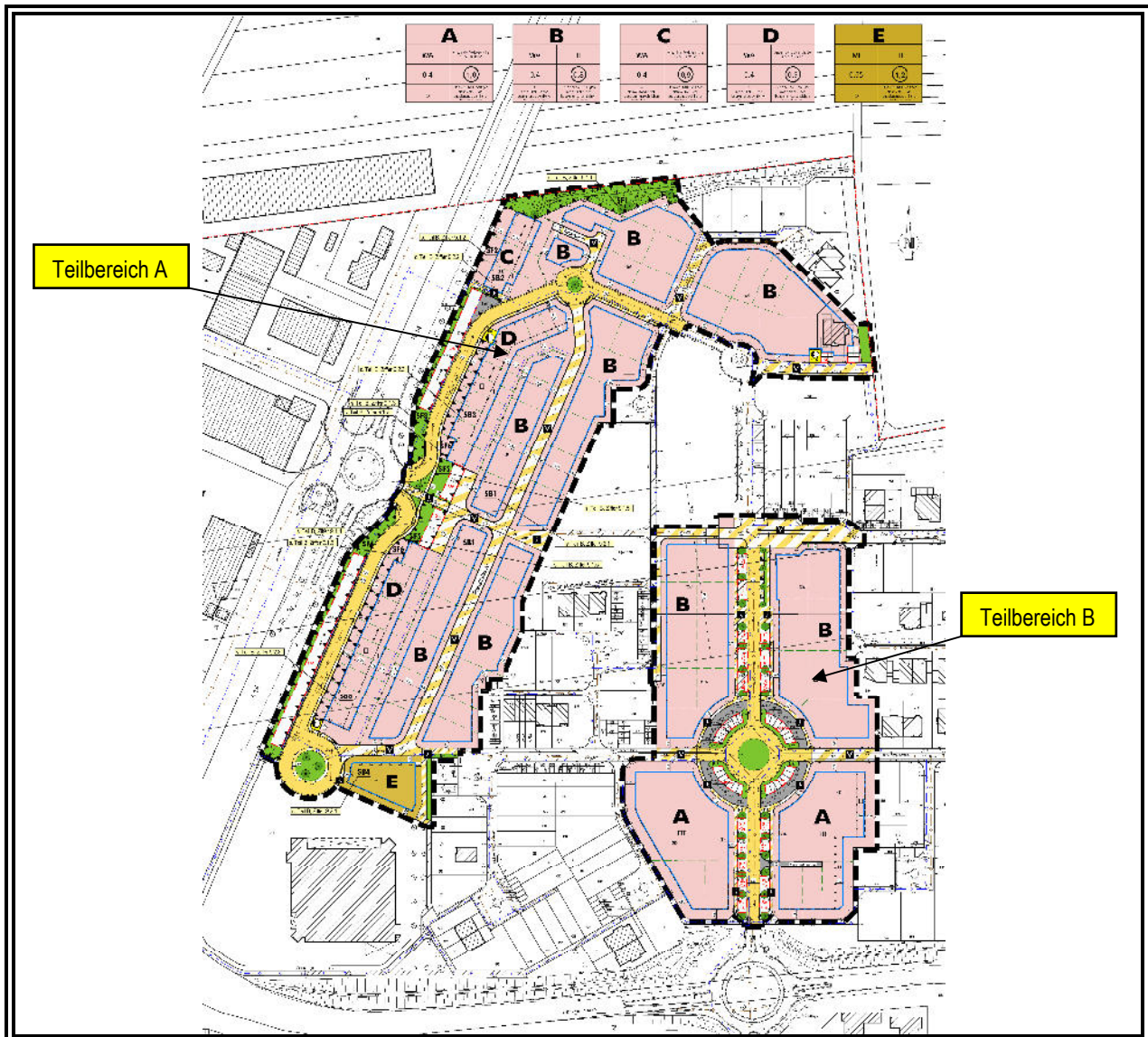
B E B A U U N G S P L A N

der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

„Nordost II - Änderung VII“

in der
Gemeinde Limburgerhof

Stand: 20. Mai 2009



Auftraggeber:
Gemeinde Limburgerhof



Planungsgemeinschaft
Dipl.-Ing. Rudolf Hammer

Alfred-Nobel-Straße 1
67117 Limburgerhof
Tel.: 06236-462675
Fax: 06236-462674
Architekt.hammer@t-online.de

Dipl.-Ing. (FH) Rainer Martin

Am Stutzenwald 25
66877 Ramstein-Miesenbach
Tel.: 06371-98160
Fax: 06371-981616

Info@Ingenieurbuero-Martin.de

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Hammer und Dipl.-Ing. Niendorf

Teil B Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die Bereiche A, B, C, D und E sind jeweils im Planteil A eingetragen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im allgemeinen Wohngebiet, **Bereiche A, B, C und D**, sind gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO

- zulässig die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 und Abs. 3 Nrn. 2 und 3 BauNVO und
- unzulässig die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 4 und 5 BauNVO.

1.2 Mischgebiet (MI)

Im Mischgebiet, **Bereich E**, sind gem. § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO

- zulässig die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nrn. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO und
- unzulässig die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nrn. 6, 7 und 8 sowie Abs. 3 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung

In den **Bereichen A und B** darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 und im **Bereich E** bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

In den **Bereichen C und D** darf aus besonderen städtebaulichen Gründen die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen eingeschossiger Anbauten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

3. Bauweise

3.1 Offene Bauweise (o) im Bereich A

Im **Bereich A** ist gem. § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise zulässig.

Bei Gebäuden mit einem Staffelgeschoss (zurückgesetztes oberstes Geschoss gegenüber dem darunterliegenden Geschoss) muss zumindest eine Außenwand des Staffelgeschosses durchgehend gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses um wenigstens 2,0 m zurücktreten. Ein Zurücktreten weiterer Außenwände des Staffelgeschosses ist zulässig.

3.2 Abweichende Bauweise (a) im Bereich B

Für den **Bereich B** wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen. Die Länge der Hausformen gem. § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO darf höchstens 30 m betragen.

Bei Gebäuden mit einem Staffelgeschoss muss zumindest eine Außenwand des Staffelgeschosses durchgehend gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses um wenigstens 2,0 m zurücktreten. Ein Zurücktreten weiterer Außenwände des Staffelgeschosses ist zulässig.

3.3 Abweichende Bauweise (a) in den Bereichen C und D

Für die **Bereiche C und D** wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Zulässig sind:

- Gebäude in geschlossener Bauweise,
- Gebäude in geschlossener Bauweise mit auf der Südostseite eingeschossigen Anbauten ohne Grenzabstand an einer seitlichen Grundstücksgrenze und Grenzabstand an der anderen seitlichen Grundstücksgrenze, sodass ein Gartenhof winkelförmig umfasst wird,
- Gebäude in geschlossener Bauweise mit auf der Südostseite eingeschossigen Anbauten ohne Grenzabstände zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, sodass sie zum Garten hin terrassiert sind,
- Gebäude mit einem Staffelgeschoss als oberstes Geschoss, wobei die Außenwand des obersten Geschosses auf der Südostseite gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses um mindestens 2,0 m zurücktreten muss. Ein Zurücktreten der Außenwand des obersten Geschosses auf der Nordwestseite gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses ist zulässig.

Die Bauweisen können auch kombiniert werden.

Ohne seitlichen Grenzabstand ist an die Garagen an deren Süd- und Nordgrenze im Bereich des öffentlichen Weges (Fl.-Nr. 4187) und an den öffentlichen Weg (Fl.-Nr. 4194), anzubauen.

Es ist zulässig, Wohngebäude mittels baulicher Anlagen, wie seitlich angebaute bzw. zwischen die Gebäude gestellte geschlossene Treppenhäuser, geschlossene Nebenanlagen, Schallschutzanlagen (Wand) miteinander zu verbinden.

3.4 Offene Bauweise (o) im Bereich E

Im **Bereich E** ist gem. § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise zulässig.

4. Gebäudehöhen und Höhen sonstiger baulicher Anlagen

4.1 Alle Höhenangaben für Gebäude und sonstige bauliche Anlagen beziehen sich auf die Oberkante des Belages der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie (OK Straße = 0,0 m).

4.2 Die **Oberkante des Erdgeschoss-Fußbodens** (OKF EG) darf maximal 0,5 m über OK Straße liegen (OKF EG max. = 0,5 m).

4.3 **Wandhöhe (WH)** ist das Maß von OK Straße

- bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder
- bis zum oberen Abschluss der Wand (Flachdach) oder
- bei einem Staffelgeschoss mit Satteldach (SD) bis zur Schnittlinie der linienhaft verlängerten aufgehenden Außenwand des darunterliegenden Geschosses mit der linienhaft verlängerten Dachhaut des Staffelgeschosses.

4.4 Firsthöhe (FH) ist das Maß von OK Straße

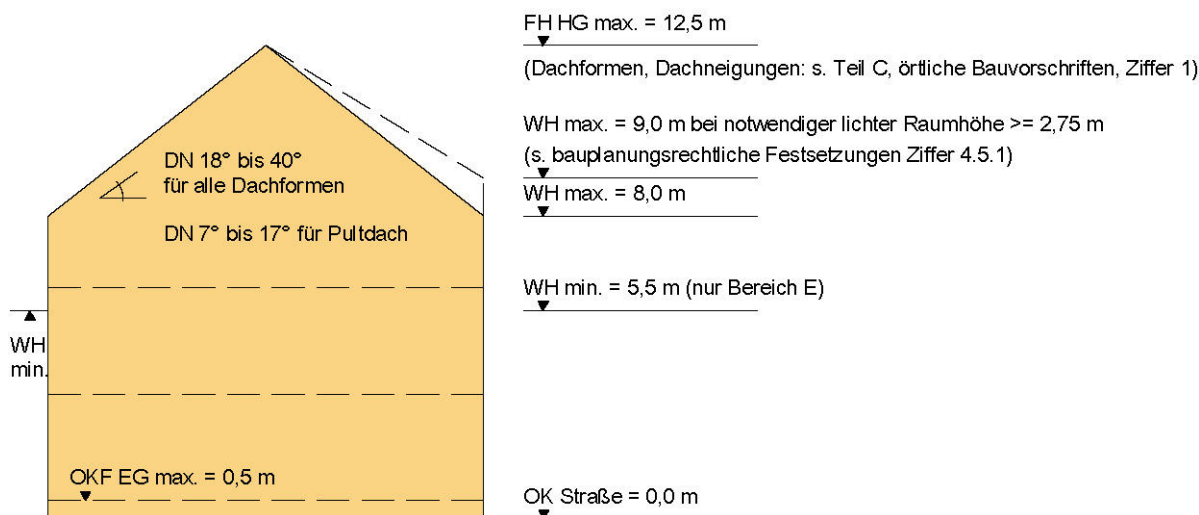
- bis zum höchsten Punkt der Dachhaut oder
- bei einem Staffelgeschoss mit Pultdach (PD) bis zum Schnittpunkt der linienhaft senkrecht nach oben verlängerten Außenwand des darunterliegenden Geschosses mit der linienhaften Verlängerung der Dachhaut des Staffelgeschosses.

4.5 Folgende maximale **Wandhöhen (WH max.)** und maximale **Firsthöhen (FH max.)** sind zulässig sowie folgende **Wandhöhe (WH min.)** darf nicht unterschritten werden.

4.5.1 In den **Bereichen A und E** darf bei der Zahl der Vollgeschosse mit dem Höchstmaß III die **Wandhöhe** maximal 8,0 m betragen (WH max. = 8,0 m) und darf im Bereich E 5,5 m nicht unterschreiten (WH min. = 5,5 m).

Die **Firsthöhe** darf dabei maximal 12,5 m betragen (FH max. = 12,5 m).

Sofern nach rechtlichen Vorschriften (z.B. Arbeitsstättenverordnung) eine lichte Raumhöhe $\geq 2,75$ m erforderlich ist, kann in den **Bereichen A und E** bei der Zahl der Vollgeschosse mit dem Höchstmaß III die maximal zulässige **Wandhöhe** um 1,0 m auf 9,0 m erhöht werden.



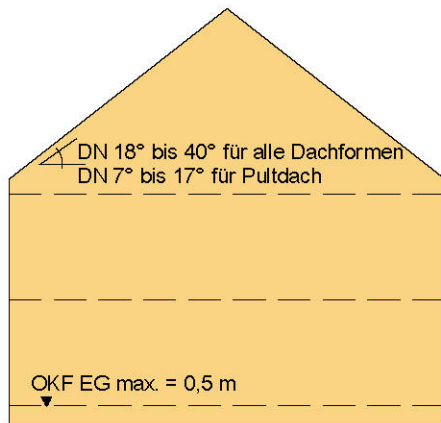
- Schaubild 4.5.1a: Gebäudehöhen in den Bereichen A und E bei der Zahl der Vollgeschosse mit dem Höchstmaß III -

Im **Bereich A** darf bei der Zahl der Vollgeschosse mit dem Höchstmaß II die **Wandhöhe** maximal 6,5 m betragen (WH max. = 6,5 m).

Die **Firsthöhe** darf dabei maximal 11,0 m betragen (FH max. = 11,0 m).

Bei der Zahl der Vollgeschosse mit dem Höchstmaß II darf bei einem Staffelgeschoss die **Wandhöhe** maximal 7,5 m betragen (WH SG max. = 7,5 m).

Die **Firsthöhe** darf dabei maximal 11,0 m betragen (FH SG max. = 11,0 m).

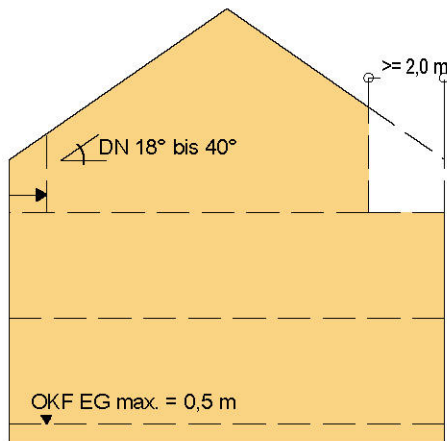


FH max. = 11,0 m

(Dachformen, Dachneigungen:
s. Teil C, örtliche Bauvorschriften, Ziffer 1)

WH max. = 6,5 m

OK Straße = 0,0 m



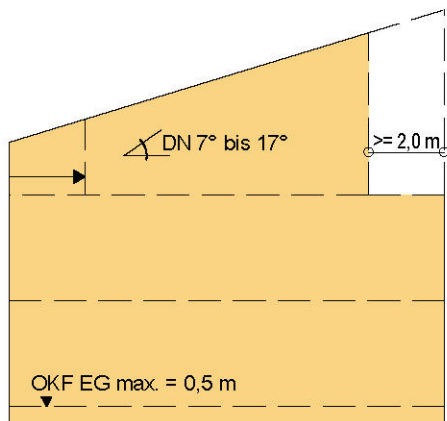
FH SG max. SD = 11,0 m

(SD: s. Teil C, örtliche Bauvorschriften, Ziffer 1)
(>= 2,0 m: s. bauplanungsrechtliche Festsetzungen,
Ziffer. 3.1)

WH SG max. SD = 7,5 m

→ zurücktreten zulässig:
(s. bauplanungsrechtliche Festsetzungen,
Ziffer. 3.1)

OK Straße = 0,0 m



FH SG max. PD = 11,0 m

(PD: s. Teil C, örtliche Bauvorschriften, Ziffer 1)
(>= 2,0 m: s. bauplanungsrechtliche Festsetzungen,
Ziffer. 3.1)

WH SG max. PD = 7,5 m

→ zurücktreten zulässig:
(s. bauplanungsrechtliche Festsetzungen,
Ziffer. 3.1)

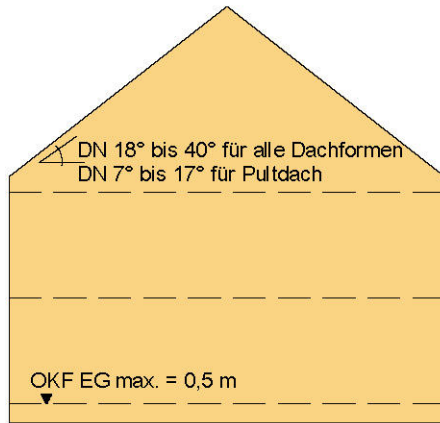
OK Straße = 0,0 m

- Schaubild 4.5.1b: Gebäudehöhen im Bereich A bei der Zahl der Vollgeschosse mit dem Höchstmaß II -

4.5.2 Im **Bereich B** darf die **Wandhöhe** maximal 6,5 m betragen (WH max. = 6,5 m).

Bei einem Staffelgeschoss (SG) darf die **Wandhöhe** maximal 7,5 m betragen (WH SG max. = 7,5 m).

Die **Firshöhe** darf maximal 11,0 m betragen (FH max. = 11,0 m).

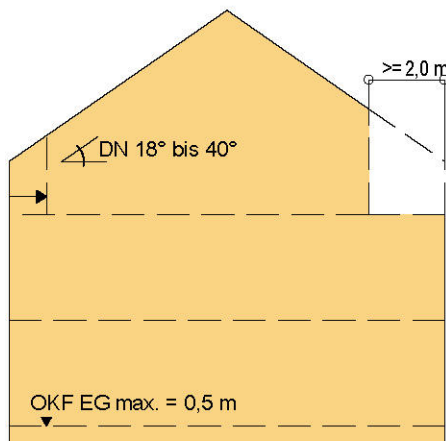


FH max. = 11,0 m

(Dachformen, Dachneigungen:
s. Teil C, örtliche Bauvorschriften, Ziffer 1)

WH max. = 6,5 m

OK Straße = 0,0 m



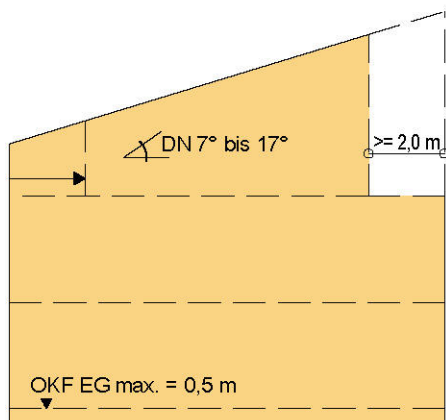
FH SG max. SD = 11,0 m

(SD: s. Teil C, örtliche Bauvorschriften, Ziffer 1)
(>= 2,0 m: s. bauplanungsrechtliche Festsetzungen,
Ziffer 3.2)

WH SG max. SD = 7,5 m

→ (zurücktreten zulässig:
s. bauplanungsrechtliche Festsetzungen,
Ziffer 3.2)

OK Straße = 0,0 m



FH SG max. PD = 11,0 m

(PD: s. Teil C, örtliche Bauvorschriften, Ziffer 1)
(>= 2,0 m: s. bauplanungsrechtliche Festsetzungen,
Ziffer 3.2)

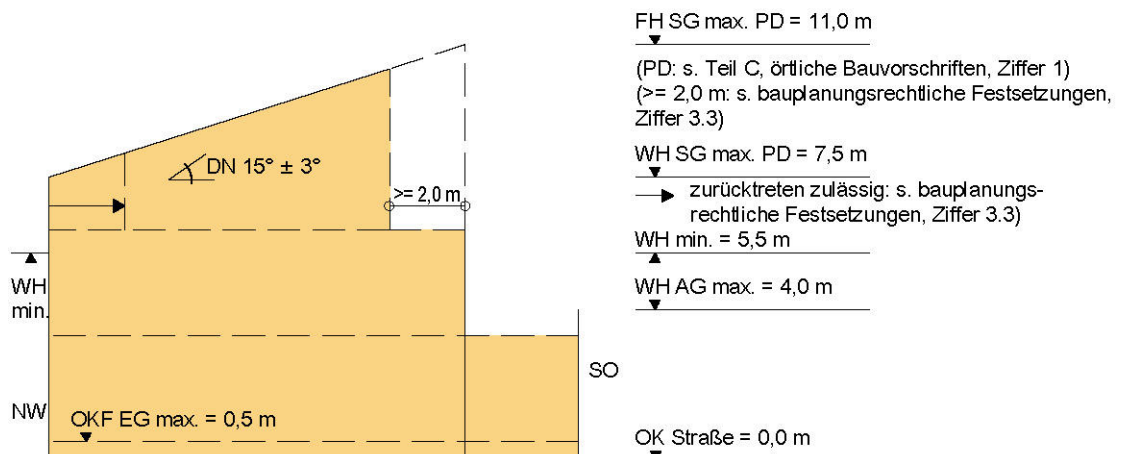
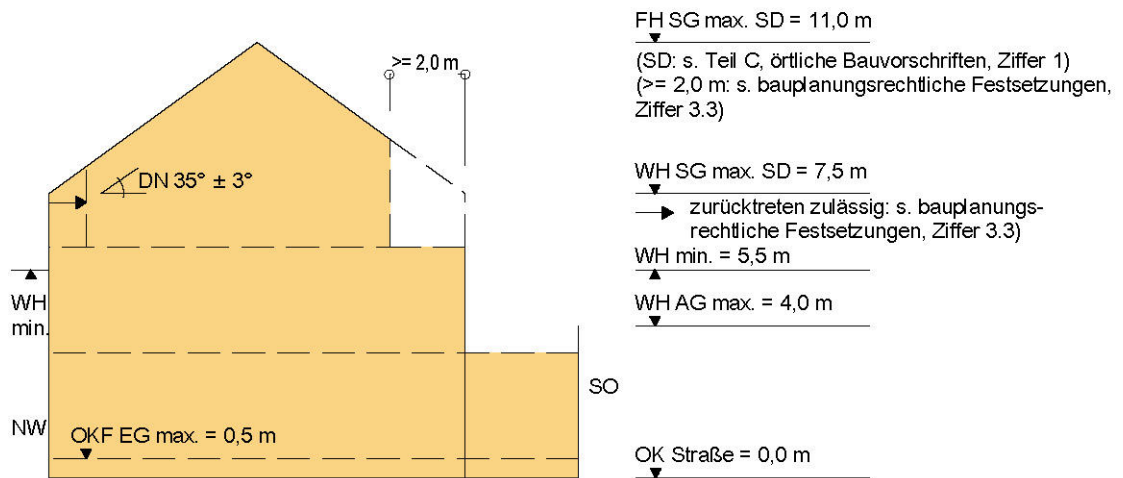
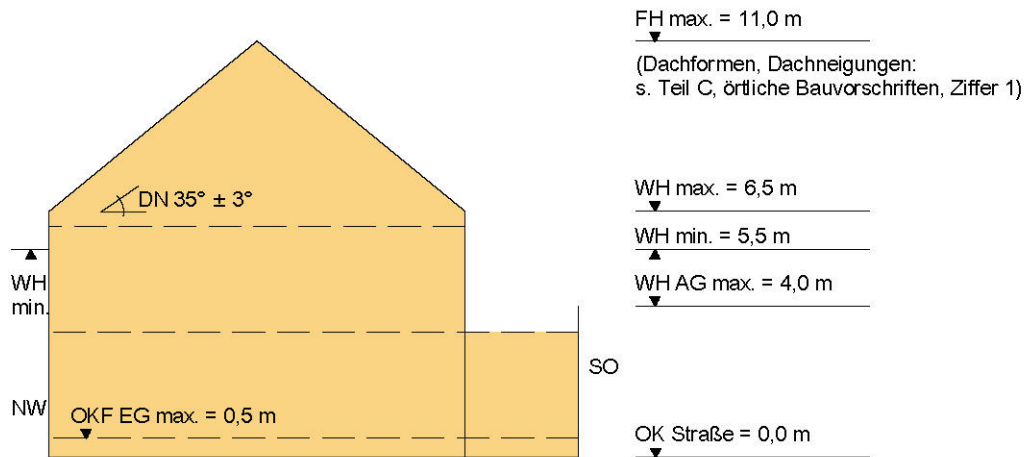
WH SG max. PD = 7,5 m

→ zurücktreten zulässig:
(s. bauplanungsrechtliche Festsetzungen,
Ziffer 3.2)

OK Straße = 0,0 m

- Schaubild 4.5.2: Gebäudehöhen im Bereich B -

- 4.5.3** In den **Bereichen C und D** darf die Wandhöhe maximal 6,5 m betragen (WH max. = 6,5 m).
 Eine **Wandhöhe** von 5,5 m darf in jedem Fall nicht unterschritten werden (WH min. = 5,5 m).
 Bei einem Staffelgeschoss (SG) darf die **Wandhöhe** max. 7,5 m betragen (WH SG = 7,5 m).
 Die **Firsthöhe** darf maximal 11,0 m betragen (FH max. = 11,0 m), wobei bei einem Staffelgeschoss mit einem Pultdach (PD) das Dach nach Nordwesten (NW) zu neigen ist.
 Die **Wandhöhe** eines eingeschossigen Anbaus (AG) mit Flachdach oder flachgeneigtem Dach im Südosten (SO) an das Hauptgebäude darf maximal 4,0 m betragen (WH AG max. = 4,0 m).



- Schaubild 4.5.3: Gebäudehöhen in den Bereichen C und D -



4.6 Gebäudehöhen - Übersicht

	Oberkante EG-Fußboden (OKF EG max.)	Max. Firsthöhe (FH max.)	Max. Wandhöhe (WH max.)	Min. Wandhöhe (WH min.)
Bereich A und E Schaubild 4.5.1a	0,5 m	FH max. = 12,5 m	WH max. = 8,0 m	WH min. = 5,5 m (nur Bereich E)
			WH max. = 9,0 m bei notwendiger lichter Raumhöhe $\geq 2,75$ m	
Bereich A Schaubild 4.5.1b	0,5 m	FH max. = 11,0 m	WH max. = 6,5 m	-
			WH SG max. = 7,5 m	
Bereich B Schaubild 4.5.2	0,5 m	FH max. = 11,0 m	WH max. = 6,5 m	-
			WH SG max. = 7,5 m	
Bereich C und D Schaubild 4.5.3	0,5 m	FH max. = 11,0 m	WH max. = 6,5 m	WH min. = 5,5 m
			WH AG max. = 4,0 m	
			WH SG max. = 7,5 m	

FH: Firsthöhe - WH: Wandhöhe - SG: Staffelgeschoss - AG: Anbau an Hauptgebäude

5. Stellung baulicher Anlagen, Hauptfirstrichtung

Für die Ausrichtung der Gebäude ist in den **Bereichen C und D** die im Planteil vorgeschriebene Hauptfirstrichtung maßgebend.

In den **Bereichen A, B und E** ist die Hauptfirstrichtung freigestellt.

Für die Ausrichtung der **Garagen** zwischen der K 14 und Landauer Straße / Neustadter Straße ist die im Planteil vorgeschriebene Firstrichtung maßgebend.

6. Breite der Baugrundstücke

Die Breite der Baugrundstücke bei Hausgruppen und Doppelhäusern wird je Reiheneinheit und je Doppelhaushälfte auf mindestens 7,5 m festgesetzt.

7. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Grundstücksflächen sind nur innerhalb der Baugrenzen bebaubar. Ausnahmen hiervon sind in Ziffer 8. aufgeführt.

8. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, Carports (überdachte Stellplätze), Stellplätze und ihre Zufahrten sind auf den Grundstücksflächen in den Bereichen A, B, C und E sowie auf einer Teilfläche des Bereichs D an der Neustadter Straße zwischen dem Grundstück für Versorgungsanlagen (FI-Nr. 4189) und Planstraße A zulässig. Dabei ist zwischen Garage / Carport und Straßenbegrenzungslinie ein Stauraum von $\geq 5,0$ m und bei allseitig offen ausgeführten Carports ein Abstand zur Straßenbegrenzungslinie von $\geq 1,0$ m einzuhalten.

Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze sind auch auf den hierfür besonders festgesetzten Flächen zulässig (siehe Planteil A).

Zwischen Neustadter Straße / Landauer Straße und dem Fußweg entlang der K 14 sind **ausschließlich Garagen** zulässig, die durch begrünte Flächen unterbrochen werden und in Kombination mit Wand / Wall eine durchgehende Lärmabschirmung bilden (siehe Ziffern 5., 9.1.3 und 9.1.4).

Südöstlich der Kreisverkehrsanlage K 14 / Neustadter Straße / Landauer Straße sind ebenfalls **ausschließlich Garagen** zulässig, die in Kombination mit Wand / Wall eine durchgehende Lärmabschirmung bilden (siehe Ziffer 9.1.5).

An der Neustadter Straße zwischen L 533 und Ruppertsberger Straße und im Bereich der Kreisanlage Neustadter Straße / Dürkheimer Straße / Hambacher Straße ist es zulässig, die Stellplätze zu überdachen, wenn diese Carports allseitig offen ausgeführt werden.

Mülltonnenstandplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auf den hierfür vorgesehenen Flächen zulässig und als Ausnahmen auch außerhalb dieser Flächen.

9. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen vor Lärm im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

9.1 Schutzflächen für Vorkehrungen und deren nähere Ausgestaltung

9.1.1 Öffentliche Schutzfläche für Vorkehrungen und deren nähere Ausgestaltung entlang der Gemarkungsgrenze im Norden des Plangebietes; vorhandene Lärmschutzanlage (s. Planteil A: SF1)

Im Norden des Plangebietes entlang der Gemarkungsgrenze ist die vorhandene Lärmschutzanlage (Kombination aus Wall, Wand, Mauer) mit einer Höhe von mindestens 4,0 m dauerhaft zu erhalten. Dies gilt auch für die flächenhafte Begrünung und die festgesetzten, vorhandenen Bäume 1. Ordnung. Die Höhe der Schallschutzanlage bezieht sich auf das vorhandene Gelände an der Gemarkungsgrenze.

Im Nordwesten ist die vorhandene Schallschutzanlage durch eine 15 m lange und mindestens 3 m hohe Schallschutzwand, z.B. Gabionen, lückenlos zu ergänzen, die unmittelbar an die Schallschutzwand entlang der K 14 anschließt. (s. Planteil A: SF2). Diese ist ebenfalls dauerhaft zu erhalten.

9.1.2 Private Schutzfläche für Vorkehrungen und deren nähere Ausgestaltung im Bereich C entlang des Fuß- und Radweges an der K 14 (s. Planteil A: SF2)

Auf den Baugrundstücken im Bereich C im nordwestlichen Bereich des Plangebietes ist südöstlich der K 14 eine Schallschutzwand, z.B. Gabionen, mit einer Höhe von mindestens 3,0 m entlang des Fuß- und Radweges von dem öffentlichen Weg (Fl.-Nr. 4194) bis zur verlängerten Schallschutzanlage im Norden des Plangebietes (SF1) auf einer Länge von 40 m zu errichten und zu erhalten.

Entlang des Fuß- und Radweges ist die Lärmschutzwand so zu bepflanzen, sodass sie dauerhaft verdeckt wird.

9.1.3 Öffentliche / private Schutzflächen für Vorkehrungen und deren nähere Ausgestaltung entlang eines Teilstücks der Neustadter Straße zur K 14 hin (s. Planteil A: SF3)

Von dem öffentlichen Weg (Fl.-Nr. 4194) Richtung Süden sind zwischen dem Fuß- und Radweg entlang der K 14 und der Neustadter Straße auf einer Länge von 70 m Lärmschutzanlagen durch eine Kombination von Garagen (private Einrichtungen) und Wand z.B. Gabionen / Wall (öffentliche Einrichtungen) mit einer Höhe von mindestens 5,0 m herzustellen.

Auf einer Länge von 20 m nach Süden schließt an diese Kombination (Garagen / Wand / Wall) eine öffentliche Lärmschutzanlage (Wall / Wand, z.B. Gabionen) mit einer Höhe von mindestens 5,0 m an, die dann auf einer Länge von 10 m zur Kreisverkehrsanlage auf vorhandene Geländehöhe treppenförmig abfällt. Die öffentlichen Grünflächen sind mit standortgerechten Sträuchern zu begrünen. Die Schallschutzanlagen sind dauerhaft zu erhalten.

9.1.4 Öffentliche / private Schutzflächen für Vorkehrungen und deren nähere Ausgestaltung entlang der Landauer Straße zur K 14 hin (s. Planteil A: SF4)

Von dem öffentlichen Weg (Fl.-Nr. 4177) Richtung Norden sind zwischen dem Fuß- und Radweg entlang der K 14 und der Landauer Straße auf einer Länge von 115 m Lärmschutzanlagen durch eine Kombination von Garagen (private Einrichtungen) und Wand z.B. Gabionen / Wall (öffentliche Einrichtungen) mit einer Höhe von mindestens 5,0 m herzustellen.

Auf einer Länge von 20 m nach Norden schließt an diese Kombination (Garagen / Wand / Wall) eine öffentliche Lärmschutzanlage (Wall / Wand, z.B. Gabionen) mit einer Höhe von mindestens 5,0 m an, die dann auf einer Länge von 10 m zur Kreisverkehrsanlage auf vorhandene Geländehöhe treppenförmig abfällt. Die öffentlichen Grünflächen sind mit standortgerechten Sträuchern zu begrünen. Die Schallschutzanlagen sind dauerhaft zu erhalten.

9.1.5 Öffentliche / private Schutzflächen für Vorkehrungen und deren nähere Ausgestaltung im Bereich der Kreisverkehrsanlage der K 14 mit der Landauer Straße und der Neustadter Straße (s. Planteil A: SF5)

Im Bereich der Kreisverkehrsanlage der K 14 mit der Landauer Straße und der Neustadter Straße sind südöstlich hiervon mit Ausnahme des öffentlichen Weges (Fl.-Nr. 4185), Abschirmungen in Kombination von Wand, Wall, Garagen auf einer Länge von insgesamt 39 m und mit einer Höhe von mindestens 5,5 m zu errichten und zu erhalten. Wall, Wand, z.B. Gabionen sind öffentliche Einrichtungen, Garagen sind private Einrichtungen. Der Wall ist mit standortgerechten Sträuchern dauerhaft zu begrünen. Die Schallschutzvorkehrungen schließen im Norden und Süden an Gebäude mit einer Mindest-Wandhöhe von 5,5 m.

9.1.6 Private Schutzflächen für Vorkehrungen und deren nähere Ausgestaltung auf den Baugrundstücken im Bereich D (s. Planteil A: SF6)

Auf den Baugrundstücken im **Bereich D** sind

- entlang der Landauer Straße von dem Grundstück für Versorgungsanlagen (Fl.-Nr. 4180), bis zu der Abschirmung im Bereich der Kreisverkehrsanlage (siehe Planteil A: SF5) und
- entlang der Neustadter Straße von dem Grundstück für Versorgungsanlagen (Fl.-Nr. 4189), bis zu der Abschirmung im Bereich der Kreisverkehrsanlage (siehe Planteil A: SF5)

Lärmschutzzäune / Gabionenwände mit einer Höhe von 1,8 m zu errichten und Öffnungen durch 1,8 m hohe Tore zu schließen. Die Anlagen sind dauerhaft zu erhalten und Zäune / Wände zum Straßenraum hin zu bepflanzen, sodass sie dauerhaft verdeckt werden.

9.2 Bauliche und sonstige technische Schallschutzvorkehrungen an Gebäuden

9.2.1 Bauliche und sonstige technische Schallschutzvorkehrungen an Gebäuden im Bereich B (s. Planteil A: SB1)

Im **Bereich B** haben die der K 14 zugewandten Fassaden südöstlich der Garagenzeile am Fußweg, Fl.-Nr. 4187, (s. Planeintrag) ein Gesamtschalldämm-Maß $R'_{w,res} > 35\text{dB}$ der Außenbauteile gemäß DIN 4109, Tabelle 8, (Schallschutz im Hochbau) einzuhalten. Oberhalb des ersten Geschosses sollen an diesen Fassaden nur Nebenräume wie Küchen, Bäder, Treppenhäuser, Flure etc. angeordnet werden. Es ist zulässig hiervon abzuweichen, wenn an den betroffenen Fassadenabschnitten vor schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Festverglasungen und darüber hinaus fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen eingebaut werden.

Anstelle von Festverglasungen können Lüftungsfenster zugelassen werden, sofern diesen verglaste Balkone, verglaste Loggien bzw. Wintergärten vorgebaut werden. Fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen sind dann nicht erforderlich.

9.2.2 Bauliche und sonstige technische Schallschutzvorkehrungen an Gebäuden im Bereich C (s. Planteil A: SB2)

Im **Bereich C** haben die der K 14 zugewandten Fassaden (s. Planeintrag) ein Gesamtschalldämm-Maß $R'_{w,res} > 40\text{dB}$ der Außenbauteile gemäß DIN 4109, Tabelle 8, einzuhalten. Oberhalb des Erdgeschosses sollen an diesen Fassaden nur Nebenräume wie Küchen, Bäder, Treppenhäuser, Flure etc. angeordnet werden. Es ist zulässig hiervon abzuweichen, wenn an den betroffenen Fassadenabschnitten vor schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Festverglasungen und darüber hinaus fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen eingebaut werden.

Anstelle von Festverglasungen können Lüftungsfenster zugelassen werden, sofern diesen verglaste Balkone, verglaste Loggien bzw. Wintergärten vorgebaut werden. Fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen sind dann nicht erforderlich.

9.2.3 Bauliche und sonstige technische Schallschutzvorkehrungen an Gebäuden im Bereich D (s. Planteil A: SB3)

Im **Bereich D** haben die der K 14 zugewandten Fassaden (s. Planeintrag) ein Gesamtschalldämm-Maß $R'_{w,res} > 35\text{dB}$ der Außenbauteile gemäß DIN 4109, Tabelle 8, einzuhalten. Oberhalb des Erdgeschosses sollen an diesen Fassaden nur Nebenräume wie Küchen, Bäder, Treppenhäuser, Flure etc. angeordnet werden. Es ist zulässig hiervon abzuweichen, wenn an den betroffenen Fassadenabschnitten vor schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Festverglasungen und darüber hinaus fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen eingebaut werden.

Anstelle von Festverglasungen können Lüftungsfenster zugelassen werden, sofern diesen verglaste Balkone, verglaste Loggien bzw. Wintergärten vorgebaut werden. Fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen sind dann nicht erforderlich.

9.2.4 Bauliche und sonstige technische Schallschutzvorkehrungen an Gebäuden im Bereich E (s. Planteil A: SB4)

Im **Bereich E** haben die der K 14 zugewandten Fassaden (s. Planeintrag) ein Gesamtschalldämm-Maß $R'_{w,res} > 35\text{dB}$ der Außenbauteile gemäß DIN 4109, Tabelle 8, einzuhalten. Oberhalb des Erdgeschosses sollen an diesen Fassaden nur Nebenräume wie Küchen, Bäder, Treppenhäuser, Flure etc. angeordnet werden. Es ist zulässig hiervon abzuweichen, wenn an den betroffenen Fassadenabschnitten vor schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Festverglasungen und darüber hinaus fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen eingebaut werden.

Anstelle von Festverglasungen können Lüftungsfenster zugelassen werden, sofern diesen verglaste Balkone, verglaste Loggien bzw. Wintergärten vorgebaut werden. Fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen sind dann nicht erforderlich.

10. Anpflanzungsgebot, Bindungs- und Erhaltungsgebot sowie Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft

Die im Plan festgelegten Bäume auf öffentlichen Flächen sind zu erhalten. Die festgelegten Bäume auf den privaten Grünflächen sind in Pflanzinseln, Größe mindestens 4 m², zu pflanzen, mit bodendeckenden Sträuchern zu unterpflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwenden sind ausschließlich heimische, standortgerechte Bäume 1. Ordnung, Laubbaum-Hochstämme, Mind.-Qualität STU 18/20, Kronenansatz nicht unter 2,80 m. Die Baumart soll den sonstigen in Nordost II bereits angepflanzten Bäumen auf öffentlichen Flächen entsprechen.

Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Zufahrten zu Garagen und Carports und private Fußwege sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Fußwege dürfen stärker befestigt werden.

Auf den Flachdächern oder flachgeneigten Dächern $\leq 3^\circ$ von Wohngebäuden, Garagen und Carports ist eine extensive Dachbegrünung mit einer Substratstärke von mind. 10 cm vorzusehen, soweit diese Dächer nicht verglast sind oder als Dachterrassen oder für den Einsatz erneuerbarer Energien wie insbesondere Solar- oder Fotovoltaikenergie genutzt werden.

Die Flächen auf den Baugrundstücken zwischen festen Einfriedungen und Straßenverkehrsflächen sind so zu bepflanzen, dass die Einfriedungen dauerhaft verdeckt werden.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und mind. zu 15 % mit Sträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche / Nutzungseinheitsfläche ist ein kleinkroniger Laub- oder Obstbaum, Stammumfang 14/16, zu pflanzen.

Zur Bepflanzung sind überwiegend heimische Bäume und Sträucher zu verwenden.

Die vorgeschriebenen Grünanlagen sind dauerhaft zu erhalten.

11. Nachrichtliche Übernahme - Richtfunkstrecke

Über das Plangebiet „Nordost II“ verläuft die Richtfunkstrecke Mutterstadt - Rheinau der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Dortmund. Richtfunkstrecke und Schutzstreifen sind in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden. Für den ungestörten Betrieb dieser Richtfunkstrecke ist es zwingend erforderlich, dass die sogenannte Fresnelzone frei von Hindernissen bleibt. Dieses wird erreicht durch einen beiderseitigen Schutzstreifen von 45 m längs der Achse des Richtfunkstrahls. Innerhalb dieses Schutzstreifens ergibt sich eine maximal zulässige Bauhöhe von 40 m über EOK, die nicht überschritten werden darf.

Teil C Örtliche Bauvorschriften

Die Bereiche A, B, C, D und E sind jeweils im Planteil A eingetragen

1. Dachformen, Dachneigungen von Wohngebäuden

Folgende Dachformen, Dachneigungen von Wohngebäuden sind in den **Bereichen A, B, C, D und E** zulässig:

	Gebäude- und Dachform	Dachneigung
Bereich A und E Schaubild Teil B 4.5.1a	Gebäude mit allen Arten von geneigten Dächern	18° bis 40°
	Gebäude mit Pultdach bzw. Pultdächern	7° bis 17°
	Flachdächer oder flachgeneigte Dächer i.V.m. bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, Teil B, Ziffer 3., zur Herstellung von Dachterrassen, als oberer -auch verglaster- Abschluss von Wintergärten und überdachten Terrassen und bei untergeordneten Gebäudeteilen	0° bis 3°
Bereich A Schaubild Teil B 4.5.1b	Gebäude mit allen Arten von geneigten Dächern	18° bis 40°
	Gebäude mit Staffelgeschoss und Satteldach	
	Gebäude mit Pultdach bzw. Pultdächern	7° bis 17°
	Gebäude mit Staffelgeschoss und Pultdach	
	Flachdächer oder flachgeneigte Dächer i.V.m. bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, Teil B, Ziffer 3., zur Herstellung von Dachterrassen, als oberer -auch verglaster- Abschluss von Wintergärten und überdachten Terrassen und bei untergeordneten Gebäudeteilen	0° bis 3°
Bereich B Schaubild Teil B 4.5.2	Gebäude mit allen Arten von geneigten Dächern	18° bis 40°
	Gebäude mit Staffelgeschoss und Satteldach	
	Gebäude mit Pultdach bzw. Pultdächern	7° bis 17°
	Gebäude mit Staffelgeschoss und Pultdach	
		Flachdächer oder flachgeneigte Dächer i.V.m. bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, Teil B, Ziffer 3., zur Herstellung von Dachterrassen, als oberer -auch verglaster- Abschluss von Wintergärten und überdachten Terrassen und bei untergeordneten Gebäudeteilen
Bereich C und D Schaubild Teil B 4.5.3	Hauptgebäude ohne Staffelgeschoss mit Satteldach	35° ± 3°
	Hauptgebäude mit Staffelgeschoss und Satteldach	
	Hauptgebäude mit Staffelgeschoss und Pultdach	15° ± 3°
	Erdgeschossige Anbauten an Hauptgebäude im Südosten mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern i.V.m. bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, Teil B, Ziffer 3. oder als verglaste Dächer	0° bis 3°

2. Dachformen, Dachneigungen von Garagen und Carports

2.1 Carports auf den dafür vorgesehenen Flächen an der Neustadter Straße zwischen L 533 und Ruppertsberger Straße und im Bereich der Kreisanlage Neustadter Straße / Dürkheimer Straße / Hambacher Straße sind mit Flachdach (FD) oder flachgeneigtem Dach $\leq 3^\circ$ auszuführen i.V.m. bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, Teil B, Ziffer 10.

2.2 Auf den Garagen zwischen Neustadter Straße, Landauer Straße und Geh- und Radweg entlang der K 14 ist Satteldach mit einer Dachneigung von 28° bis 45° zulässig. Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn dies für den Einsatz erneuerbarer Energien wie insbesondere Solar- oder Fotovoltaikenergie von Vorteil ist.

3. Dachgauben, Dachvorbauten und Dacheinschnitte

Dachgauben, Dachvorbauten und Dacheinschnitte sind zulässig ab einer Dachneigung von $\geq 30^\circ$.

Dachgauben und Dachvorbauten sind bei Staffelgeschossen unzulässig.

Teil D Empfehlungen und Hinweise

1. Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Limburgerhof vom 09. Juni 2000.
2. Öffnende Tore dürfen nicht über die Straßenbegrenzungslinie hinausragen (z.B. mit Sektionaltoren kann dies sichergestellt werden).
3. Es wird empfohlen, in den Bereichen A, B, D und E bei Wohngebäuden ein Gesamtschalldämm-Maß $\alpha_{w,res} > 35\text{dB}$ der Außenbauteile gemäß DIN 4109, Tabelle 8 (Schallschutz im Hochbau), einzuhalten und im Bereich C bei Wohngebäuden ein Gesamtschalldämm-Maß $\alpha_{w,res} > 40\text{dB}$ der Außenbauteile gemäß DIN 4109, Tabelle 8, einzuhalten.
4. Um einen hohen Schallschutz in den Schlaf- und Kinderzimmern zu erreichen, werden fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen empfohlen.
5. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“, mit Beiblättern 1 und 2, November 1989, Beiblatt 3, Juni 1996, ist im Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, erhältlich. Bei der Tabelle 8 der DIN 4109 handelt es sich um Mindestanforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen von Räumen in Bezug auf den eindringenden Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten.
6. Es wird empfohlen, möglichst durchgehende Hecken auf den Privatgrundstücken beidseits der Neustadter Straße (Mittelbereich) zu pflanzen, um gemeinsam mit dem alleeförmigen Straßenraum leitbildhaft das Ortsviertel im Grünen zu prägen und zu betonen.
7. Jeder zutage kommende archäologische Fund ist unverzüglich zu melden. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen. Die Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern.
8. Rückstauenebene ist OK Straße.
9. Das Niederschlagswasserkonzept für das Baugebiet Nordost II gilt unverändert auch für den Bereich der VII. Änderung des Bebauungsplans Nordost II; insofern bedarf es keiner erneuten Abstimmung. Maximal 20 % des anfallenden Niederschlagswassers auf privaten Grundstücken dürfen in die gemeindliche Kanalisation eingeleitet werden. Mindestens 80 % des anfallenden Niederschlagswassers auf privaten Grundstücken ist dort mit entsprechenden Einrichtungen flächenhaft zu versickern. Die Gemeindewerke Limburgerhof prüfen im Rahmen der Freistellungsverfahren die Entwässerungspläne.
10. Um Nässeschäden vorzubeugen, werden vor der Durchführung von Baumaßnahmen sorgfältige Untersuchungen der Grundwasserstände und der Bodenbeschaffenheit auf dem Baugrundstück empfohlen. Werden Keller vorgesehen, wird eine wasserdichte Ausführung empfohlen.

- 11.** Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse – Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabensträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.