

Der Bebauungsplan „Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg“, festgesetzt durch Satzung vom 13.02.2007, zuletzt geändert am 09.04.2018, wird im Geltungsbereich dieses Änderungsbebauungsplans „Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg, 9. Änderung“ wie folgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB geändert:

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2013 (GBl. S. 209)
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

A Zeichnerische Festsetzungen

Im Änderungsbereich werden die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg“ vollständig durch die des Änderungsbebauungsplans „Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg, 9. Änderung“ ersetzt (siehe Planzeichnung).

B Textliche Festsetzungen

Im Änderungsbereich werden folgende planungsrechtliche Festsetzungen gestrichen:

1.4	Mindestgrundstückgröße Die Mindestgrundstückgröße für Doppelhaushälften beträgt 280 m².
1.5.3	<u>Einfahrten</u> Für die Nutzungsschablonen 1,2,3,5,6a, b, werden die Einfahrten bzw. Zufahrten zu den Grundstücken (Garagen-, Carportzufahrten und Stellplätze) auf eine maximale zulässige Breite von insgesamt 6,0 m pro Baugrundstück festgesetzt

Im Änderungsbereich werden folgende planungsrechtliche Festsetzungen neu gefasst:

<p>1.1 1.1.1</p>	<p>Art der baulichen Nutzung <u>Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO</u> Nicht zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2-5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) <p>Ausnahmsweise zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 Räume für sonstige nicht störende wohnungsähnliche Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
<p>1.1.2</p>	

<p>1.9</p>	<p>Immissionsschutz Anforderungen an den Schutz gegen Außenlärm (DIN 4109) Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor Straßenverkehrslärmeinwirkungen die Außenbauteile einschließlich Fenster, Türen und Dächer entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom Januar 2018 auszubilden.</p> <p>Die Anforderung an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{W,ges}$ der Außenbauteile¹ von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Formel²:</p> $R'_{W,ges} = L_a - K_{Raumart}$ <p>Mit:</p> <p>$K_{Raumart} = 25$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien</p> <p>$K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches</p> <p>$K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches</p> <p>L_a Maßgeblicher Außenlärmpegel, gemäß DIN 4109-2: 2018, 4.4.5</p> <p>Mindestens einzuhalten sind:</p> <p>$R'_{W,ges} = 35$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien</p> <p>$R'_{W, ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.</p>
-------------------	---

¹ Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{W,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 409-2:2018-01 Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1.

² DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen. 2018.

Es werden entsprechend die Lärmpegelbereiche festgesetzt, in welchen folgende erforderlichen Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$ gemäß DIN 4109) durch die Außenbauteile einzuhalten sind:

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB(A)	Erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB in Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und Ähnlichem
I	bis 55	30
II	56 bis 60	30
III	61 bis 65	35
IV	66 bis 70	40
V	71 bis 75	45
VI	76 bis 80	50
VII	> 80	2)

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

Die Anforderung an die Außenbauteile ergibt sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109. Der Nachweis dafür ist im Baugenehmigungsverfahren für die Gebäude/Fassaden, die in den *gekennzeichneten* Bereichen (Abbildung 4) liegen zu erbringen.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen (z.B. aufgrund einer geeigneten Gebäudestellung und hieraus entstehender Abschirmung) können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend der Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Die Lärmpegelbereiche wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplans in Form von Rasterlärmkarten in einer Höhe von 4 m über Gelände sowie als Einzelpunkte für jedes Geschoss am Rand des Baufensters dargestellt.

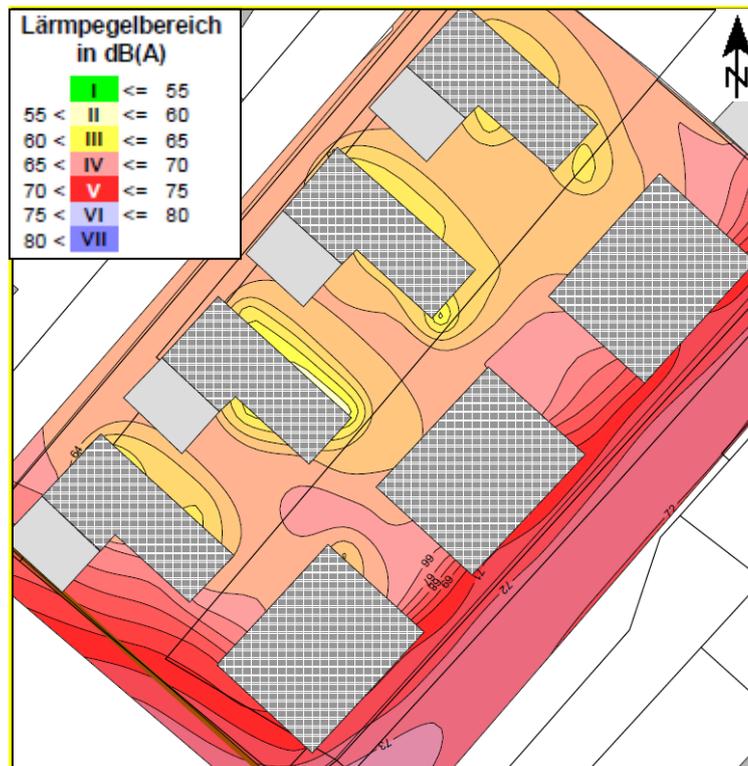


Abbildung 1: Lärmpegelbereiche

Die Baugrenzen der Baufenster im Bebauungsplan liegt maximal im **Lärmpegelbereich V** nach der DIN 4109-1 (2018). Die Einzelpunkte werden im Anhang A28-31 ausgegeben.

Die Ergebnisse des Einzelnachweises können von den in der Untersuchung ausgewiesenen Werte (Lärmpegelbereiche) aufgrund von Eigenabschirmung des Gebäudes, Gebäudestellung, Regelwerke etc. abweichen.

Lüftungseinrichtungen

Da die Schalldämmung von Fenstern nur dann sinnvoll ist, wenn die Fenster geschlossen sind, muss der Lüftung von Aufenthaltsräumen besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden. Bei einem Mittelungspegel nachts über 50 dB(A) sind nach der VDI 2719³ in jeder Wohnung die Schlafräume, bzw. die zum Schlafen geeigneten Räume, mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszuführen oder zur lärmabgewandten Seite hin auszurichten. Zur Lüftung von Räumen, die nicht zum Schlafen genutzt werden, kann ansonsten ein kurzzeitiges Öffnen der Fenster zugemutet werden (Stoßlüftung). Nach DIN 18005 Beiblatt 1⁴ ist bei Beurteilungspegeln nachts über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern ein ungestörter Schlaf nicht mehr möglich.

Für die Gebäude/Fassaden, die in den *gekennzeichneten* Bereichen liegen (in der nachfolgenden Abbildung in Rot dargestellt), sind in den für das Schlafen genutzten Räumen, schallgedämmte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann.

³ VDI 2719 Schalldämmung von Fenstern und anderen Zusatzeinrichtungen. August 1987.

⁴ DIN 18005-1 Beiblatt 1 Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierung für städtebauliche Planung. Mai 1987.

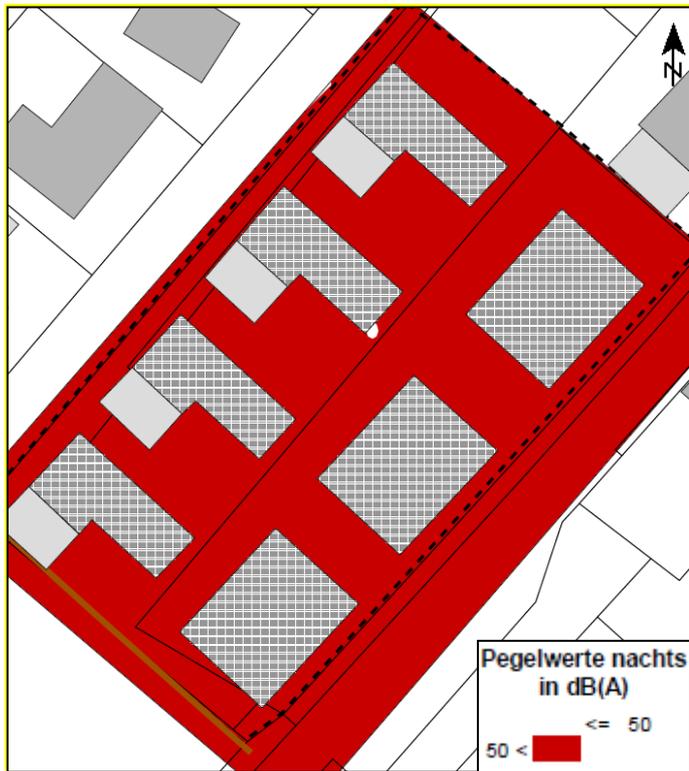


Abbildung 2: Pegelbereiche >50 dB(A) nachts (Rechenhöhe 5m)

Außenwohnbereiche

Außenwohnbereiche, wie Balkone oder Terrassen, sind ebenfalls schutzbedürftig. Gemäß einschlägiger Literatur ist eine sinnvolle Nutzung ab einem Dauerschallpegel von über 62 dB(A) tags nicht mehr gegeben⁵. Dies betrifft insbesondere mögliche Außenwohnbereiche im Bereich der Kirchstraße. In den hellrot gekennzeichneten Bereichen sind keine Außenwohnbereiche vorzusehen.

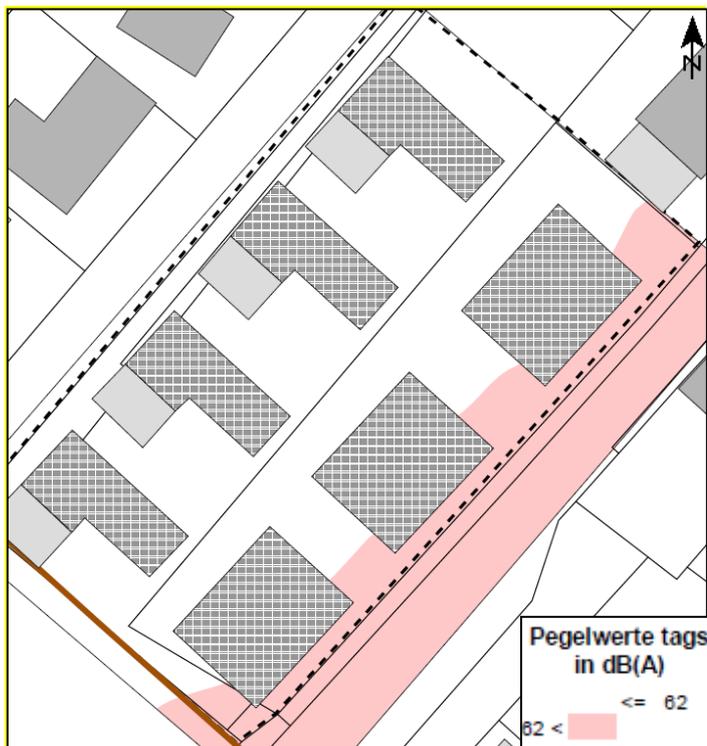


Abbildung 3: Pegelbereiche größer 62 dB(A) tags (Rechenhöhe 5m)

Im Änderungsbereich werden folgende planungsrechtliche Festsetzungen geändert:

1.10	Grünordnung, Eingriffsausgleich
1.10.1	<u>Pflanzgebot auf den privaten Baugrundstücksflächen und den Gemeinbedarfsflächen</u> Auf den zu bebauenden Grundstücken sind mindestens drei standortgerechte, einheimische und landschaftstypische Arten aus den im Anhang aufgeführten Pflanzenlisten zu pflanzen. Auf diese Weise können die Grundstücke trotz ihrer begrenzten Flächen entsprechend begrünt werden.

⁵ Kuschnerus: Der sachgerechte Bebauungsplan, Bonn 2010, Rn. 451, S. 232ff.

C Örtliche Bauvorschriften

Im Änderungsbereich werden folgende örtlichen Bauvorschriften geändert:

2.1.2	<p><u>Gestaltung der Gebäude</u> Traufständige Hauptbaukörper dürfen eine Gebäudetiefe, giebelständige Hauptbaukörper eine Gebäudebreite von 13,0 m nicht überschreiten. Diese Festsetzung gilt nicht für Nutzungsziffer 8 und 11.</p>												
2.1.3	<p><u>Gestaltung der Doppelhäuser</u> Bei Doppelhäusern müssen die Traufhöhe und die Dachneigung einheitlich sein. Folgende Festsetzungen gelten zwingend:</p> <table border="1" data-bbox="331 555 1321 703"><thead><tr><th>Nutzungsschablone</th><th>Traufhöhe</th><th>Dachneigung</th></tr></thead><tbody><tr><td>1+2</td><td>5,0 m</td><td>38°</td></tr><tr><td>3+5</td><td>6,5 m</td><td>30°</td></tr><tr><td>4+6</td><td>7,0 m</td><td>34°</td></tr></tbody></table> <p>Bei Einvernehmlichkeit zwischen den Grundstückseigentümern bzw. Bauherren der Doppelhäuser kann eine gemeinsame Traufhöhe und Dachneigung entsprechend den Eintragungen in der Nutzungsschablone gewählt werden.</p> <p>Ein Versatz zwischen den Doppelhaushälften an der gemeinsamen Grenze darf höchstens 2,0 m betragen.</p> <p>Diese Festsetzung gilt nicht für die Nutzungsschablone 8.</p>	Nutzungsschablone	Traufhöhe	Dachneigung	1+2	5,0 m	38°	3+5	6,5 m	30°	4+6	7,0 m	34°
Nutzungsschablone	Traufhöhe	Dachneigung											
1+2	5,0 m	38°											
3+5	6,5 m	30°											
4+6	7,0 m	34°											
2.2.1	<p><u>Vorgärten</u> Vorgärten sind die Flächen der Baugrundstücke zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze. Vorgärten sind – mit Ausnahme von Zufahrten und Zugängen - als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Das Anlegen von Schotter- oder Steingärten ist nicht zulässig.</p>												