

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
2. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) sowie der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt: Gebäudehöhe: Obere Gebäudekante

Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsstraße
3. Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO ein Mehrzweckgebäude sowie ein Vereinsheim zulässig. Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO sind Umkleiden, Sanitäranlagen, Lagerräume, Vereinsräume, Mehrzweckräume sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Darüber hinaus sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Anlagen, die für den Betrieb der Sportanlage erforderlich sind, wie z. B. Tribünen, Flutlichtmasten, Ballfangzäune, Zuschauerbegrenzungen etc. zulässig. Zudem ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ein Sendemast mit einer maximalen Höhe von 18,00 m zulässig.
4. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) sind auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und überdachte Einstellplätze (Carpools) gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.
5. Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind die vorhandenen Gehölzstrukturen zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Abgänge sind adäquat zu ersetzen.
6. Der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzte Einzelbaum ist zu pflegen, zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang und Beseitigung aufgrund einer Befreiung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte des Einzelbaumes, sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Bauarbeiten und Arbeiten, die der Baureifmachung der Grundstücke dienen, sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.
7. Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" sind zum Schutz vor den in die allgemeinen Wohngebiete einwirkenden Geräuschmissionen gem. der 18. BImSchV folgende Schallschutzmaßnahmen zu beachten:
 - Keine regelmäßig stattfindenden Punktspiele während der sonntäglichen Mittagsruhe von 13:00 bis 15:00 Uhr.
 - Während seltener Ereignisse sind Spiele mit einer hohen, zu erwartenden Zuschauerzahl nur außerhalb der Ruhezeit, sprich nicht zwischen 13:00 und 15:00 Uhr, zulässig.

- Schalleistungspegelbegrenzung der Lautsprecher auf $L_{WA, Lautsprecher} \leq 105$ dB (A).
- Kein Trainings- oder Spielbetrieb nach 21:00 Uhr.

8. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind an das Schalldämm-Maß der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 (z. B. Wohn-, Schlaf- und Büroräume) erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen. In Abhängigkeit von den ermittelten Lärmpegelbereichen dürfen die in der folgend aufgeführten resultierenden Luftschalldämm-Maße für die Außenbauteile nicht unterschritten werden.

Lärmpegelbereich I:

| | |
|---------------------------------------|---------------------------|
| Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä.: | erf. $R'_{w,res} = 30$ dB |
| Büroräume u. ä.: | erf. $R'_{w,res} = -$ |

Lärmpegelbereich II:

| | |
|---------------------------------------|---------------------------|
| Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä.: | erf. $R'_{w,res} = 30$ dB |
| Büroräume u. ä.: | erf. $R'_{w,res} = 30$ dB |

Lärmpegelbereich III:

| | |
|---------------------------------------|---------------------------|
| Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä.: | erf. $R'_{w,res} = 35$ dB |
| Büroräume u. ä.: | erf. $R'_{w,res} = 30$ dB |

Lärmpegelbereich IV:

| | |
|--------------------------------------|---------------------------|
| Aufenthaltsräume von Wohnungen u.ä.: | erf. $R'_{w,res} = 40$ dB |
| Büroräume u. ä.: | erf. $R'_{w,res} = 35$ dB |

- Für Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) von schutzbedürftigen Räumen, die an der zur Lärmquelle abgewandten Seite angeordnet werden, können um 5 dB(A) verminderte Außenlärmpegel angesetzt werden, d.h. Reduzierung des Lärmpegelbereichs um eine Stufe. Damit ist auch die Schutzwürdigkeit von Außenbereichen (Balkone, Terrassen, Loggien) im Schallschatten der vorhandenen Gebäude gewährleistet.
- Zur Nachtzeit ist in den Bereichen mit einem Beurteilungspegel von 45 dB(A) ein ungestörter Schlaf bei geöffnetem Fenster nicht immer möglich. Für Wohnräume und Schlafräume auf der zur Geräuschquelle zugewandten Gebäudeseite muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand (z. B. durch schalldämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmabgewandte Fassadenseite) sichergestellt werden. Die aufgeführten Mindestanforderungen müssen auch nach Einbau der schalldämmten Lüftungssysteme eingehalten werden.