

STADT GERNSBACH

Bebauungsplan „Bahngelände Hilpertsau“ mit örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 15.05.2023

Verfahren nach § 13a BauGB

SCHÖFFLER
STADTPLANER / ARCHITEKTEN

WEINBRENNERSTR. 13 76135 KARLSRUHE
WWW.PLANER-KA.DE MAIL@PLANER-KA.DE

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am	16.07.2019
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses		am	26.11.2020
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit	gem. § 3 (1) BauGB	vom	30.11.2020
		bis	04.01.2021
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	gem. § 4 (1) BauGB	vom	30.11.2020
		bis	04.01.2021
Entwurfsbeschluss		am	25.07.2022
Einholen der Stellungnahmen der Behörden	gem. § 4 (2) BauGB	vom	27.07.2022
		bis	05.09.2022
Beschluss zur öffentlichen Auslegung		am	25.07.2022
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung		am	28.07.2022
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom	05.08.2022
		bis	05.09.2022
Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am	15.05.2023
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am	

Teil A – Zeichnerischer Teil

Siehe separate Planzeichnung

Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den zum Zeitpunkt des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Im Geltungsbereich wird das „Allgemeine Wohngebiet“ in allen Teilbereichen festgesetzt.

1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i.V.m. §1 (5,6) BauNVO

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Unzulässige Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (**GRZ**), die maximal zulässige **First- (FH) und Traufhöhe (TH)** und die maximal zulässige **Anzahl an Vollgeschossen** gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil.

Die in § 19(4) BauNVO bezeichneten Anlagen dürfen die GRZ um 50% überschreiten. Mit Tiefgaragen darf die festgesetzte GRZ darüber hinaus bis zu einer rechnerischen GRZ von maximal 0,8 überschritten werden.

Die Bezugshöhe **BZH** wird für jede überbaubare Fläche durch Einschrieb im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die **Firsthöhe** ist das Maß zwischen der BZH und dem höchsten Punkt der Dachhaut bei geneigten Dächern. Die maximal zulässige Firsthöhe **FH** wird im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die **Traufhöhe TH** ist bei geneigten Dächern das Maß zwischen der BZH und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Unterkante Dachhaut. Die maximal zulässige Traufhöhe **TH** wird im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Mit technisch notwendigen **Dachaufbauten** und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Solar-energie darf die GH um maximal 1,5 m überschritten werden.

3 **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Es gilt die **offene Bauweise** gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil.

Die zulässigen Hausformen werden im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Mit **untergeordneten Bauteilen** bis 5,00 m Länge (z.B. Zugänge, Balkone, Terrassen, etc.) dürfen die festgesetzten Baugrenzen bis 1,50 m überschritten werden.

Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 20 qm zulässig. Terrassen auf Garagendächern sind zulässig, wobei mit den Terrassen die erforderlichen Grenzabstände einzuhalten sind.

4 **Flächen für Stellplätze, Garagen / Carports, Tiefgaragen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB)**

Stellplätze, Garagen/Carports, Tiefgaragen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Mit **Garagen/Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO** –ausgenommen Grundstückszufahrten und Einfriedungen- ist zu Grundstücksgrenzen mit öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mind. 5,00 m einzuhalten.

5. **Öffentliche und private Grünfläche (§9 (1) Nr. 15 BauGB)**

Die öffentlichen Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Innerhalb dieser Fläche sind Fußwege zulässig. Sie sind mit wasserdurchlässigen oder wassergebundenen Belägen anzulegen.

Im Bereich der **privaten Grünflächen** mit der Zweckbestimmung „Garten“ sind die folgenden Nutzungen bzw. Nebenanlagen zulässig:

- intensive Gartennutzung als Freizeitgarten
- Obstwiesen
- Beete
- Gartenhäuschen und Spielanlagen für den benachbarten Kindergarten

Es sind ausschließlich Fußwege zulässig mit wasserdurchlässigen (mindestens 25% Fugenteil) oder wassergebundenen Belägen. Zufahrten und Stellplätze sind unzulässig.

6 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

Dachdeckungen und Dachinstallationen

Dachdeckungen und Dachinstallationen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zulässig.

Zwischenlagerung und Verwertung von Erdaushub

Auf Flächen, die zur Erschließung und Bebauung abgegraben werden, ist der humose Oberboden getrennt vom mineralischen Unterboden abzuschleppen und zu lagern (§ 202 BauGB). Auf nicht bebauten Flächen ist der Oberboden im Anschluss an die geplanten Abgrabungen wieder aufzubringen und zu lockern.

Angepasste Beleuchtung

Die Beleuchtung im Planungsgebiet ist insektenfreundlich zu gestalten.

Dies kann durch folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

- Verwendung von Lampen mit möglichst geringem Einfluss auf nachtaktive Insekten, also mit geringem UV- und Blaulicht-Anteil im Lichtspektrum (Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen),
- Ausstrahlung des Lichts nach unten und Vermeidung von Streuung in mehrere Richtungen durch entsprechende Konstruktion und Anbringung der Beleuchtungskörper,
- Verwendung insektendicht schließender Leuchtgehäuse mit einer Oberflächentemperatur von maximal 60°C.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

Bereitstellung von Nistkästen für den Haussperling und die Blaumeise (CEF 1)

Für den Verlust von Nistplätzen sind an im Geltungsbereich verbleibenden Gehölzstrukturen oder im Umfeld zwei für den Haussperling geeignete Nistkästen sowie eine für Blaumeisen geeignete Nisthilfe als Ersatz aufzuhängen.

Ausgleichsmaßnahmen

Installation von fassadenintegrierten Fledermauskästen (A 1)

Um im Geltungsbereich zukünftig geeignete Fledermausquartiere zur Verfügung zu stellen, muss an jedem Gebäude jeweils ein Fassadenkasten oder wahlweise ein fassadenintegrierter Fledermauskasten installiert werden.

Pflanzung von Gebüsch und Bäumen (A 2)

Um den Verlust von Nistmöglichkeiten für gehölzbrütende Vogelarten zu kompensieren, müssen die entfallenden Gehölzstrukturen durch entsprechende Ersatzpflanzungen in den Grünflächen kompensiert werden. Dazu ist die Verwendung gebietsheimischer Arten zu empfehlen.

7 Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Grundrissorientierung

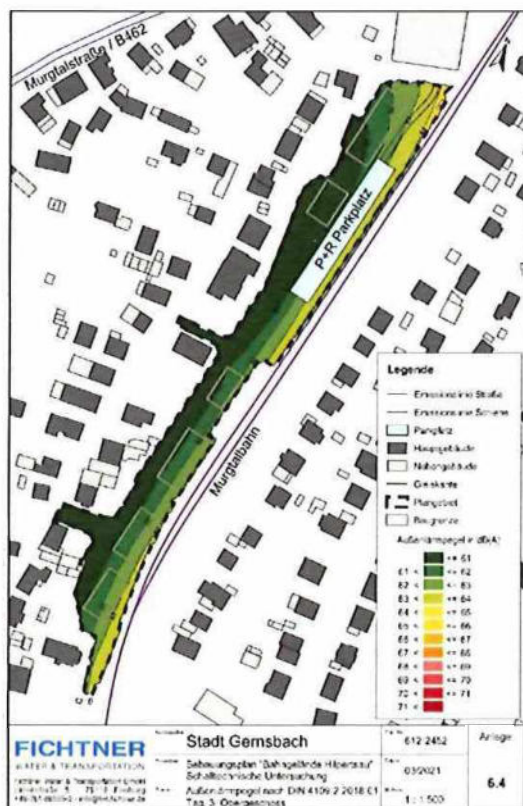
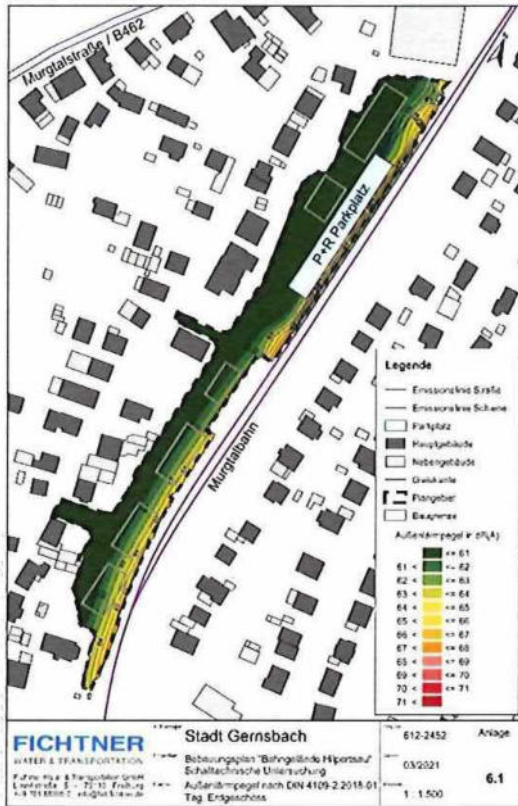
Zum Schutz vor dem Schienenverkehrslärm muss in allen allgemeinen Wohngebieten mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen und bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zu einer nicht zur Murgtalbahn ausgerichteten Gebäudeseite orientiert sein.

Schalldämmung der Außenbauteile

In den Teilen des Plangebiets, die Außenlärmpegeln nach DIN 4109-2 – Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Januar 2018, [27]) von über 62 dB(A) ausgesetzt sind, müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen die gemäß DIN 4109-1 (Ausg. Januar 2018) je nach Raumart und Außenlärmpegel erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{(w,ges)}$ aufweisen.

Das notwendige Schalldämm-Maß ist in Abhängigkeit von der Raumart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Auf einen Nachweis kann verzichtet werden, wenn der maßgebliche Außenlärmpegel in den allgemeinen Wohngebieten bei 65 dB(A) oder weniger liegt, da davon auszugehen ist, dass eine entsprechende Schalldämmung bei Neubauten ohnehin erreicht wird.

Die Außenlärmpegel auf Grundlage der Lärmeinwirkungen am Tag werden nachfolgend dargestellt.



Für Schlafräume und vergleichbare Räume ist vom höheren der beiden dargestellten Außenlärmpegel auszugehen, bei sonstigen Aufenthaltsräumen können die Außenlärmpegel für den Tag verwendet werden.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere maßgebende Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen als dies im Bebauungsplan angenommen wurde, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.

Belüftung von Schlafräumen

Schlafräume (auch Kinderzimmer) an Fassaden, die Beurteilungspegeln des Verkehrslärms von mehr als 49 dB(A) ermittelt nach der Methodik der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) nachts ausgesetzt sind und die nicht über Fenster auf einer lärmabgewandten Gebäudeseite mit Beurteilungspegeln unter diesem Schwellenwert verfügen, sind bautechnisch so auszustatten, dass so-wohl die Schalldämmanforderungen gemäß der textlichen Festsetzung zur Schalldämmung von Außenbauteilen erfüllt werden als auch ein Mindestluftwechsel erreicht wird.

Alternativ können für diese Schlafräume geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen) getroffen werden, die sicherstellen, dass ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Die Vorgabe gilt für alle Schlafräume (auch Kinderzimmer) in den allgemeinen Wohngebieten. Wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass der Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Schlafräum in der Nacht 49 dB(A) nicht überschreitet, kann auf die schalldämmte Belüftung verzichtet werden.

8 Grünordnung (§9 (1) Nr. 25a) und b) BauGB)

8.1 Pflanzgebote

Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken

Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist je Baugrundstücke ein regionaltypischer Obsthochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu sichern. Für die Pflanzung sind Gehölze mit einem Stammumfang 16-18, gemessen in 1 m Höhe, 2 x verpflanzt ohne Ballen, Hochstamm zu verwenden (Artenverwendungsliste Kap. 8.2). Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Extensive Dachbegrünung

Flachdächer oder flachgeneigte Dachflächen bis 10° Dachneigung von Hauptgebäuden sowie freistehenden Garagen sind dauerhaft extensiv mit einer Substrathöhe von mindestens 10 cm zu begrünen, sofern die Flachdachnutzung (Dachterrassen) einer Dachbegrünung nicht entgegenstehen. Das Substrat sollte nicht mehr als 20 Gewichtsprozent organische Bestandteile und keinen Torf enthalten. Für die Ansaat sind die Arten aus der nachfolgenden Liste (Pflanzliste für extensive Dachbegrünung) zu verwenden. Die Ansaat soll lückig erfolgen, so dass die spontane Ansiedelung von Wildkräutern möglich ist.

8.2 Artenverwendungsliste und Pflanzqualität zur Grundstücksbegrünung

Bäume und Sträucher

Bäume:

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle 1)	Alnus glutinosa
Hänge-Birke 1)	Betula pendula
Hainbuche 1)	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Faulbaum 1)	Frangula alnus
Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior
Zitterpappel	Populus tremula
Vogel-Kirsche 1)	Prunus avium
Gewöhnliche Trauben- kirsche 1)	Prunus padus
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Echte Mehlbeere 1)	Sorbus aria
Vogelbeere 1)	Sorbus aucuparia
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra

Äpfel: regionaltypische Obsthochstämme in Sorten Berlepsch, Bittenfelder, Bohnapfel, Brettacher, Carpentin Renette, Gehrers Rambour, Hauxapfel, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Maunzenapfel, Rheinischer Krummstiel, Rheinischer Winterrambour, Roter Boskoop, Rote Sternrenette, Weißer Matapfel, Winter-Prinzenapfel, Winterstettiner-Sorten, Wollenschläger, Schwarzschilder Kohlapfel

Birnen: Bayerische Weinbirne, Gelbmöstler, Gellerts Butterbirne, Grüne Jagdbirne, Gute Grüne, Kirchensaller Mostbirne, Mollebusch, Oberösterreichische Weinbirne, Pal-mischbirne, Paulsbirne, Schweizer Wasserbirne, Sommer-Eierbirne, Sparbirne, Veldenzer, Weilersche Mostbirne, Würgelesbirne

Sträucher:

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Eingriffiger Weißdorn	Crataegus monogyna
Schlehe	Prunus spinosa
Echte Hunds-Rose	Rosa canina
Salweide	Salix capraea
Grau-Weide	Salix cinerea
Bruch-Weide	Salix fragilis
Fahl-Weide	Salix rubens
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Gewöhnlicher Schnee- ball	Viburnum opulus

Dachbegrünung**Moos-Sedum-Extensivbegrünung, Schichthöhe****Moose:**

Echtes Goldmoos	Campothecium sericeum
Hirnzahmoos	Ceratodon pupureus
Krückenkegelmoos	Brachytecium rutabulum
Mauermoos	Tortula moralis
Silberbirnmoos	Bryum argenteum

Sedum:

Felsen-Fetthenne	Sedum reflexum
Milder Mauerpfeffer	Sedum sexangulare
Weißer Fetthenne	Sedum-album-Sorten

Extensivbegrünung auf trockenen Standorten (Süd) ohne Wasseranstau**Gräser:**

Zittergras	Briza media
Aufrechte Trespe	Bromus erectus
Ausläufertreibender Rot- schwingel	Festuca rubra rubra
Blauschopfgras	Koeleria glauca
Dachtrespe	Bromus tectorum
Platthalmrispe	Poa compressa
Schafschwingel	Festuca ovina (pallens, glauca)

Kräuter:

Blutwurz	Potentilla erecta
Echtes Labkraut	Galium verum
Färberkamille	Anthemis tinctoria
Gemeine Braunnelle	Prunella vulgaris
Grasnelke	Armeria maritima
Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella
Kleiner Wiesenknopf	Sanguisorba minor
Orangerotes Habichtskraut	Hieracium auranthiacum
Skabiosen-Flockenblume	Centaurea scabiosa
Schafgarbe	Achillea millefolium
Seifenkraut	Saponaria officinalis
Tagnelke	Silene nutans
Wiesenmargerite	Leucanthemum vulgare

Sedum:

Fetthenne	Sedum album
Fetthenne	Sedum rupestre (reflexum)
Fetthenne	Sedum sexangulare
Mauerpfeffer	Sedum acre

9 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Auf den Grundstücksflächen innerhalb eines Abstands von 1,50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche sind unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randsteine, Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden.

Teil C - Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage:

§ 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Die Rechtsgrundlage gilt in der zum Zeitpunkt des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassung.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Dachformen

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil festgesetzt. Für Nebenanlagen, Garagen und Carports sind Flachdächer zulässig.

2 Technisch notwendige Dachaufbauten, Sonnenkollektoren und Photovoltaik Elemente

sind zulässig, sofern diese sich bei geneigten Dächern in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche, auf der sie angebracht sind, anpassen und zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen. Bei Flachdächern haben sie zu Außenfassaden mindestens im selben Maß Abstand zu halten, wie sie die Höhe des oberen Fassadenabschlusses (Flachdachattika) überschreiten (s. Abb.: Dachaufbauten auf Flachdächern).

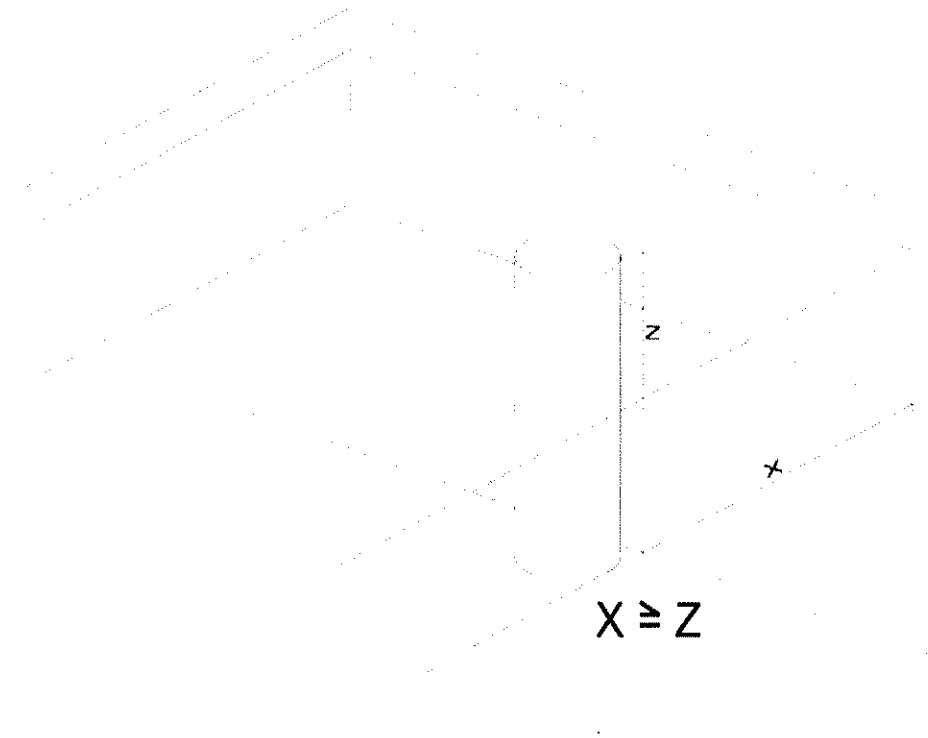


Abb.: Beispielskizze Mindestabstand der Dachaufbauten auf Flachdächern zu Außenfassaden

3 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Je Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

4 Oberflächen von Stellplätzen und Privatwegen

Stellplätze und Privatwege sind wasserdurchlässig zu befestigen soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit technisch und/oder rechtlich nichts anders geboten ist.

Flächen, auf denen die Möglichkeit des Eintrags von wassergefährdeten Stoffen in den Untergrund besteht, sind mit einem undurchlässigen Belag zu versehen und an die Mischkanalisation

anzuschließen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Anschluss von Dränagen an die Mischwasserkanalisation nicht zulässig ist.

5 Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudedefassade sowie an Grundstücks-Einfriedungen an der Stätte der Leistung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0.50 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1.00 qm pro Gebäude nicht überschreiten. Selbst-leuchtende Werbeanlagen, Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Skybeamer, o.ä. sind unzulässig. Zum Schutz des Siedlungsbilds ist das Anbringen von Warenautomaten in Vorgärten, an Einfriedungen und an Hauswänden untersagt.

6 Stützmauern

Stützmauern sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen sowie entlang seitlicher Grundstücksgrenzen bis zu einer Tiefe von mind. 2.00 m ab vorderer Grundstücksgrenze unzulässig. Ansonsten dürfen Stützmauern eine Höhe von 1.50 m nicht überschreiten.

7 Anlagen zum Umgang mit Niederschlagswasser

Auffangen, Einleiten und Versickern von Regen- und Schmelzwasser der Dachflächen (§ 74 Abs. 3 Pkt. 2 LBO, i.V.m. § 1 Abs. 5 Pkt. 7 BauGB)

Zur Entlastung des Kanalnetzes sowie um den Verbrauch von Trinkwasser zu vermindern, ist pro Gebäude eine unterirdische Regenwasserrückhalteanlage (Zisterne) mit einem Fassungsvermögen von min. $0,05 \text{ m}^3 / \text{m}^2 \text{ Dachfläche}^*$ herzustellen. Durch die entsprechende Anordnung eines Drosselabflusses ist sicherzustellen, dass min. die Hälfte dieses Volumens als Pufferspeicher zur Verfügung steht. Die Grundfläche dieser Anlagen ist nicht auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen, die Anlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Das aufgefangene Wasser kann als Teichwasser, zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser im häuslichen Bereich verwendet werden. Die Versickerung von Niederschlagswasser – ohne Bodenpassage** - ist nicht zulässig, auch nicht bei Abläufen aus Zisternen.

* Bsp.: bei 100 m^2 projizierter Dachfläche ist eine Zisterne mit einem Volumen von $100 \text{ m}^2 \times 0,05 \text{ m}^3 / \text{m}^2 = 5 \text{ m}^3$ zu erstellen.

** Bodenpassage = Durchfließen des Niederschlagswassers durch eine belebte Bodenschicht.

8 Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Die nicht überbauten Flächen sind, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten, Wege oder Stellplätze benötigt werden, als begrünte Vegetationsfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind außerhalb der überbaubaren Flächen Kies- und Schotterflächen als Mittel der gärtnerischen Gestaltung. Befestigte Freiflächen, wie Stellplätze, Zufahrten oder Wege, sind – soweit keine Gefahr des Eintrags wassergefährdender Stoffe besteht und es aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht anders geboten ist – mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. offenfugige Pflasterbeläge, offenfugige Betonsteinplatten, Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä.) herzustellen.

9 Abfallbehälterstandplätze

Abfallbehälterstandplätze sind, sofern diese von den öffentlichen Straßen und Wegen aus sichtbar sind, mit einem Sichtschutz zu versehen oder einzugrünen.

10 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Bestehende Niederspannungsfreileitungen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Teil D - Hinweise zum Bebauungsplan

1 Belange des Denkmalschutzes

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege des Landesamtes für Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

2 Erdaushub / Bodenschutz

Der anfallende brauchbare Erdaushub ist soweit als möglich auf dem jeweiligen Baugrundstück bzw. innerhalb des Plangebietes unterzubringen. Auf die Pflichten zur Beachtung des Bundes-Bodenschutzgesetzes BodSchG, insbesondere § 4 und 7 BodSchG, wird hingewiesen.

Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Einer Vor-Ort-Verwertung des Erdaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Diesem Gesichtspunkt ist bereits bei der Planung Rechnung zu tragen (Festlegung der Höhen, Gründungstiefen, Wegen). Zu Beginn der Baumaßnahme ist der Oberboden abzuschleppen. Er ist vom übrigen Erdaushub getrennt bis zur weiteren Verwendung zu lagern. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtung) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischung mit Bodensubstrat ausgeschlossen werden können. Unbrauchbare o-der belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder geordneten Entsorgung zuzuführen.

Sollte die Vermeidung (Verwertung von Erdaushub vor Ort) nicht oder nur z.T. möglich sein, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörsen der Gebietskörperschaften, Recyclinganlagen) zu prüfen.

Zwischenlagerung von Boden:

1. Abgeschobener Mutterboden muss in trapezförmigen Mieten, die nicht höher als zwei Meter sein dürfen, gelagert werden.
2. Sollte die Lagerung von Mutterboden länger als drei Monate dauern, müssen die Mieten von Anfang an begrünt werden.
3. Die Mutterbodenmieten dürfen nicht befahren werden.
4. Die Aufbringung des Mutterbodens muss rückschreitend mit Raupenbaggern erfolgen.

3 Altlasten

Aufgrund der langjährigen eisenbahnbetrieblichen Vornutzung des Geländes können Bodenbelastungen nicht ausgeschlossen werden.

Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen sind die zuständigen Behörden (Amt für Wasser- und Bodenschutz und Gesundheitsamt) unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

Die Erfassung, Erkundung und Sanierung von Altlasten und altlastverdächtigen Flächen auf aktuell und ehemals eisenbahnbetrieblich gewidmetem Gelände obliegt der Deutschen Bahn AG. Weitergehende Informationen zu möglichen Bodenbelastungen sind daher bei der dort zuständigen Stelle (DB Immobilien, Sanierungsmanagement) einzuholen.

Die Prüfung des Plangebietes hinsichtlich möglicher Alllastenverdachtsflächen (ALVF) kam zu folgendem Ergebnis: Bei der Historischen Erkundung (HE) des Standortes 7069 Rastatt wurden in diesem Bereich keine ALVF erfasst. Dies bedeutet, dass bei der Erstellung der HE mit Aktenrecherchen, Zeitzeugenbefragungen etc. keine Hinweise auf einen umweltrelevanten Stoffumgang in diesem Bereich festgestellt wurden. Es liegen demnach auch keine weiteren Unterlagen bei der Deutschen Bahn AG vor.

Anbei noch 2 Auszüge aus dem GIS-System zu dem betreffenden Bereich, in dem keine Einträge vorhanden sind:

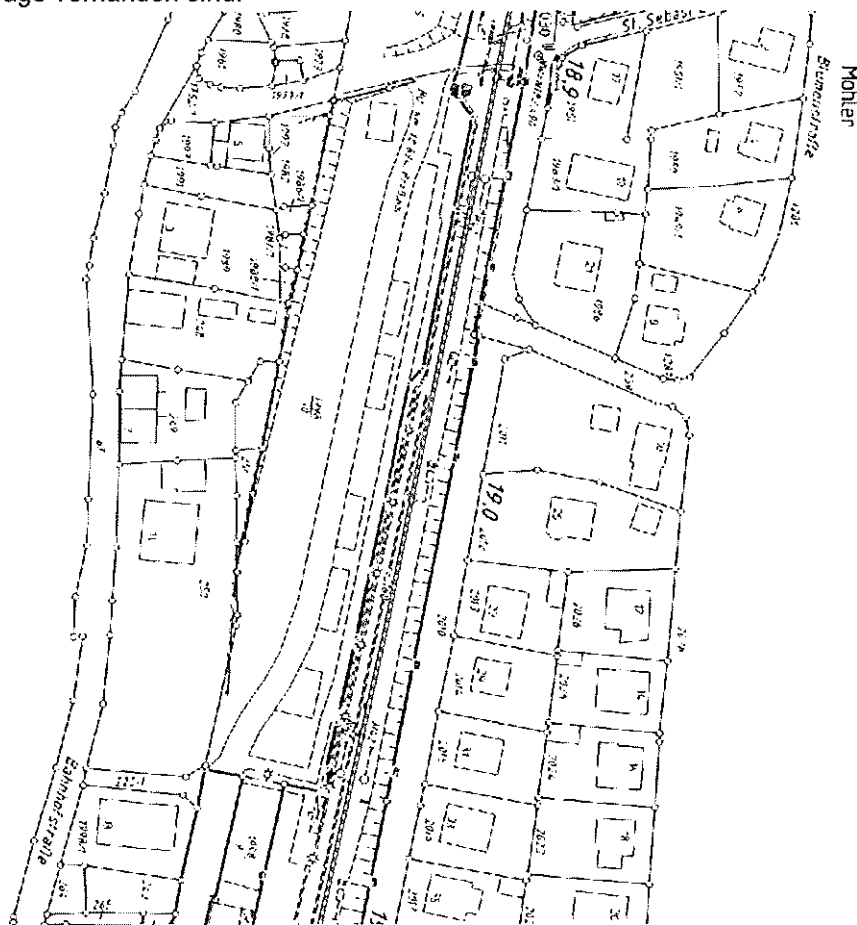


Abb.: Nördlicher Plangebietsbereich.

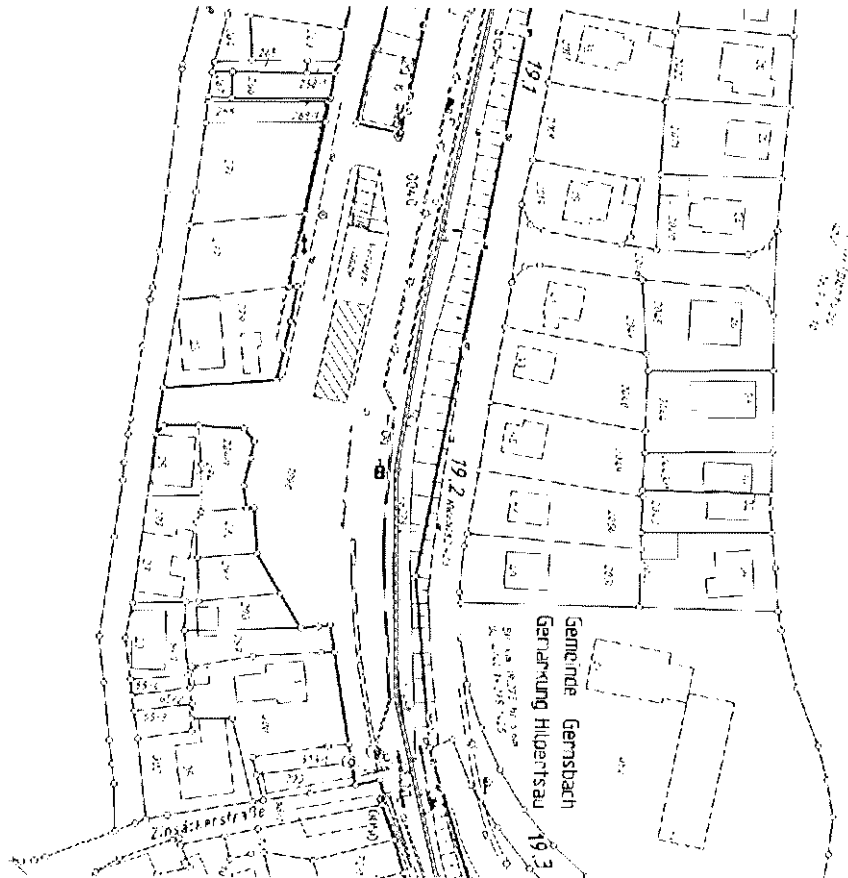


Abb.: Südlicher Plangebietsbereich.

4 Abfallwirtschaft

Der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Rastatt (AWB) macht darauf aufmerksam, dass Straßen, die zur Leerung der Abfallbehälter von den dabei eingesetzten 3-achsigen, 10,3 m langen, 2,44 m breiten und bis zu 26 t schweren Abfallsammelfahrzeugen (ASF) befahren werden sollen, die im Folgenden aufgelisteten Vorgaben bezüglich Bemessung und Gestaltung erfüllen müssen:

- Straßen ohne Begegnungsverkehr müssen bei geradem Straßenverlauf eine Breite von mindestens 3,55 m aufweisen (Fahrzeugbreite 2,55 m zuzüglich 2 x 0,5 m seitlicher Sicherheitsabstand)
- Straßen mit Begegnungsverkehr müssen bei geradem Straßenverlauf eine Breite von mindestens 5,50 m aufweisen (4,50 m zuzüglich 2 x 0,50 m seitlicher Sicherheitsabstand). In Kurven und Einmündungsbereichen liegt ein erhöhter Platzbedarf vor.
- Nach dem 1. Oktober 1979 gebaute oder neu eingerichtete Stichstraßen dürfen mit den eingesetzten ASF nur befahren werden, wenn eine richtig bemessene und gestaltete Wendeanlage vorhanden ist. Die Freihaltezonen müssen im öffentlichen Straßenraum sein.
- Ein rückwärtiges Befahren neu gebauter oder eingerichteter Stichstraßen ohne geeignete Wendeanlage mit ASF erfolgt nicht.
- Schleppkurven und Abbiegeradien müssen im gesamten Straßenverlauf (ggf. einschließlich Wendeanlage) für 3-achsige ASF ausgelegt sein. Die benötigten Freihaltezonen und seitlichen Sicherheitsabstände sind im öffentlichen Straßenraum einzuplanen.
- Damit ASF Straßen dauerhaft hindernisfrei befahren können, ist sicherzustellen, dass in das Fahrbahnprofil bis in eine Höhe von 4,50 m keine Gegenstände wie z.B. starke Äste hineinragen.
- Die Müllsammelgefäße sind von den Tonnennutzern am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen so bereitzustellen, dass sie von den ASF in Vorwärtsfahrt zu erreichen sind. Ist eine Erschließungsstraße oder die Zufahrt mit 3-achsigen ASF nicht befahrbar, sind die Müllbehälter an eine für die ASF erreichbare Stelle zu bringen. Die Einplanung öffentlicher Müllbehälterstellplätze/Sammelplätze wird in solchen Fällen empfohlen.

- Die Tragfestigkeit aller von ASF zu befahrenden Straßen muss auf deren Gewicht von bis zu 26 t bei einer Achslast von 12 t ausgelegt sein.

5 Artenschutz

Der für diesen Bebauungsplan erstellte artenschutzrechtliche Fachbeitrag schlägt Maßnahmen vor, die (z.B. als Verhaltensregeln oder als Maßnahmen ohne Flächenbezug) wegen fehlender Rechtsgrundlagen nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden können, aber dennoch beachtet und umgesetzt werden müssen, um das Auslösen der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG durch die im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässige Bebauung zu verhindern. Diese Maßnahmen sind:

Beseitigung des Vegetationsbestandes außerhalb der Brutzeit der Vögel (V1)

Zum Schutz der Nester eventuell brütender Vogelarten soll die geplante Entfernung der Bäume und Sträucher außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Aktivitätszeit der Fledermäuse (Mitte Oktober bis Ende Februar) erfolgen.

Abriss der Gebäude außerhalb der Brutzeit der Vögel und Aktivitätszeit der Fledermäuse (V2)

Zum Schutz der Nester eventuell brütender Vogelarten und ggf. vorkommender Fledermaus-arten soll der geplante Abriss der Gebäude außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Aktivitätszeit der Fledermäuse (Mitte Oktober bis Ende Februar) erfolgen.

Verwendung vogelfreundlicher Glasfassaden (V3)

Für den Fall, dass größere Glasfassaden an den vorgesehen Neubauten geplant sind, sollten zur Vermeidung von Vogelkollisionen geeignete Schutzvorkehrungen getroffen werden. Dazu zählen u.a. die Verwendung reflexionsarmer oder UV-beschichtete Gläser, transluzenter Flächen, Glasbausteine sowie der Aufdruck von Strukturen (s. LINDEINER et al. 2010, SCHMID et al. 2008).

Reinigung von Nisthilfen

Die Nisthilfen für Blaumeise, Haussperling und Fledermäuse sind regelmäßig zu reinigen (jährlich) und bei Beschädigung zu reparieren oder auszutauschen.

5 Belange des Klimawandels

Auf die Erfordernisse des Klimaschutzes wird ausdrücklich hingewiesen. Im Zuge der Bauplanung sind Maßnahmen zu prüfen und umzusetzen, die dem Klimawandel entgegenwirken und der Anpassung an den Klimawandel dienen. Dies kann u.a. durch den Einsatz von Anlagen zur effizienten Nutzung regenerativer Energien erfolgen, insbesondere aber auch durch die Konzeption kompakter Baukörper mit energieeffizienter Gebäudeorientierung. Auch im Zuge der Planung von Außenanlagen ist auf klimaschonende Konzeptionen zu achten.

6 Wasserwirtschaft

Grundwasserschutz

Wird eine Grundwasserhaltung notwendig, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG zu beantragen. Im Fall von vorhandenen Sichtwässern ist das Kellergeschoß als weiße oder schwarze Wanne auszubilden. Eine dauerhafte Grundwasserhaltung ist nicht zulässig.

Hochwasserschutz im Plangebiet

Von dem betroffenen Plangebiet in Gernsbach Hilpertsau befinden sich nur die Flurstück Flst. Nr. 1998/13 und Flst. Nr. 1998/15 im Bereich eines HQ extrem. Bei einem Extremhochwasser

(HQEXTREM) kann es zu Überflutungstiefen mit berechneten Wasserspiegellagen von bis zu 182,8 m ü. NN (auf Dezimeter gerundet) und Wassertiefen von bis zu 0,5 m kommen.

7 Hochwasserschutz

Hochwasser-Vorsorgemaßnahmen für HQEXTREM-Überflutungsflächen

Bei HQEXTREM-Überflutungsfläche ist sicherzustellen, dass:

- die Grundstücksnutzung mögliche Hochwasserschäden für Mensch, Umwelt oder Sachwerte ausschließt
- bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; dabei sollen auch die Lage des Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden
- keine neuen Heizölverbraucheranlagen errichtet werden
- bestehende Heizölverbraucheranlagen, soweit wirtschaftlich vertretbar, bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachgerüstet werden
- sonstige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen so errichtet oder betrieben werden, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können. Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden.
-

8 Löschwasserversorgung

Der notwendige Löschwasserbedarf für Löscharbeiten für die ausgewiesenen Gebiete richtet sich nach den Vorgaben des DVGW Arbeitsblatt W405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ und ist entsprechend den landesrechtlichen Regelungen sicherzustellen.

- Die erforderliche Löschwassermenge (Grundsatz) von 48 m³/h muss im Einsatzfall 2 Stunden sichergestellt sein.
- Die Löschwasserentnahmestellen müssen jederzeit frei zugänglich sein.
- Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereiches von max. 300 m um die Objekte sichergestellt werden.
- Geeignete Entnahmestellen (z. B. Hydranten) müssen in einer Entfernung von höchstens 80 m zu Gebäuden vorhanden sein. Entnahmestellen (z. B. Hydranten) sind mindestens einmal im Jahr, möglichst vor Beginn des Winters, zu überprüfen und zu warten.
- Der Netzdruck darf bei der Löschwasserentnahme an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen. Bei der Verwendung von Überflurhydranten ist die DIN EN 14384 zu beachten.
- Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist die DIN EN 14339 zu beachten. Unterflurhydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen.
- Für die Erschließung von Straßen im Sinne der Bemessung von Zu- und Durchfahrten einschließlich deren Befestigung ist die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (§ 2 LBOAVO & VwV Feuerwehrflächen) zu berücksichtigen.

9 Entwässerungskonzept

Im Allgemeinen Kanalisationsplan von 2011 ist das Plangebiet bereits als besiedelte Fläche berücksichtigt und stehen hinsichtlich der Dimensionierung der Entwässerungsleitungen keine Hindernisse für eine Nachverdichtung desselben entgegen. Eine Abwasservorbehandlung des Mischwassers erfolgt über das in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet auf dem Grundstück Flst. Nr. 1998/12 gelegene Regenüberlaufbecken.

Im Rahmen der Errichtung des RÜB-Hilpertsau wurden zur Sicherstellung der Entwässerung der, im Gestaltungsplan mit Ziff. 1 bezeichneten Baufenster 2 Entwässerungsleitungen (RW DN 400 und SW DN 300) in die St.-Sebastian-Straße vorgestreckt. Dort ist eine Entwässerung im Trennsystem mit Anschluss des Regenwassers in die Murg möglich.

Das im Gestaltungsplan mit Nr. 2 bezeichnete Baufenster kann über den bestehenden, über das Straßengrundstück Flst. Nr. 255/1 zum Mischwasserkanal in der Bahnhofstraße verlaufenden Mischwasseranschluss DN 150 entwässert werden.

Die Erstellung einer Siedlungswasserstudie ist daher nicht notwendig.

10 Leitungsschutz der Telekom (Dt. Telekom Technik GmbH)

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

11 Normen

Sofern im Rahmen der textlichen Festsetzungen Bezug auf DIN-Normen (z.B. DIN 4109 und 45691) genommen wird, können diese während der allgemeinen Öffnungszeiten bei der Stadtverwaltung (Bauverwaltung und Stadtplanung) Igelbachstr. 11, Gernsbach eingesehen werden.

12 Dachbegrünung und Solaranlagen

Aus der Kombination von Dachbegrünung und solarenergetischer Nutzung können sich gegenseitige Synergieeffekte wie etwa die Senkung von Temperaturspitzen und damit ein höherer Energieertrag von Photovoltaikmodulen ergeben. Beide Komponenten müssen jedoch hinsichtlich Bauunterhaltung und Pflege aufeinander abgestimmt sein.

Bei der Installation von Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung auf der Dachfläche empfiehlt sich eine „schwimmende“ Ausführung ohne Durchdringung der Dachhaut. Entsprechende Unterkonstruktionen (zum Beispiel spezielle Drainageplatten) erlauben die zusätzliche Nutzung der Begrünungssubstrate als Auflast zur Sicherung der Solaranlage gegen Sogkräfte.

Die Solarmodule sind nach Möglichkeit in aufgeständerter Form mit ausreichendem Neigungswinkel und vertikalem Abstand zur Begrünung auszuführen. Es ist sicherzustellen, dass die Anforderungen an eine dauerhafte Begrünung und Unterhaltungspflege erfüllt sind. Flache Installationen sind zu vermeiden oder mit ausreichendem Abstand zur Bodenfläche auszuführen, sodass auch hier eine Begrünung darunter möglich bleibt und die klimatische Funktion nicht unzulässig eingeschränkt wird.

13 Verkehrstechnische Hinweise (Bahnanlage – AVG mbH)

Folgende Hinweise sind bei der Planung in Bahnnähe zu beachten:

- Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Bahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Bahn haben auf Kosten des Bauherren zu erfolgen.
- Das benachbarte Streckengleis ist mit Oberleitung überspannt. Von allen spannungsführenden Bauteilen der Oberleitungsanlage mit 15.000 V sind Mindestabstände von 4,00 m zur Gleisachse einzuhalten.
- Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Eine Versickerung in Gleisnähe ist unzulässig.
- Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden. Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.
- Die Vorflutverhältnisse (Bahnseitengraben) dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub, etc. nicht verändert werden.
- Die angrenzende Bahntrasse und ihre Einrichtungen dürfen weder in ihrer Funktionsfähigkeit verändert noch verunreinigt werden.
- Für Instandhaltungsarbeiten muss ein Arbeitsraum von mindestens 1,5 m um die Oberleitungsmaste freigehalten werden.
- Die AVG übernimmt keine Haftung für Schäden die durch den Bahnbetrieb (z.B. Erschütterungen) oder die Oberleitungsanlage entstehen.
- Auf die Regelungen des Landeseisenbahngesetzes Baden-Württemberg (LEisenbG), insbesondere § 5 (Schutzmaßnahmen, Bepflanzungen etc.) wird explizit hingewiesen. Der Bewuchs sollte einen Mindestabstand von 5 m zu spannungsführenden Teilen haben. Der Mindestabstand ist vom Antragsteller und dessen Rechtsnachfolgern zu überwachen und auf dessen Kosten einzuhalten.
- Auf die Regelungen des Landeseisenbahngesetzes Baden-Württemberg (LEisenbG), insbesondere § 4 (Bauliche Anlagen und Lichtreklamen in der Nähe von Bahnanlagen) wird explizit hingewiesen. Durch die Beleuchtung darf keinerlei Gefährdung oder Beeinträchtigung des Bahnbetriebs entstehen. Sollte sich - auch im Nachhinein - eine Beeinträchtigung herausstellen, hat der Bauherr auf eigene Kosten Abhilfe zu schaffen.
- Die Grundstücksgrenze entlang der Bahn ist mit einem stabilen Zaun auf Kosten des Grundstückseigentümers zu erstellen und dauerhaft zu unterhalten. Der Zaun ist entsprechend bei Bedarf in das Erdungskonzept der Oberleitung einzubringen.

Die Grundstücksflächen Flst. Nr. 1998, 1998/9, 1998/13, 1998/14 und 1998/15 sind aktuell noch dem Bahnverkehr gewidmet sind. Für die Grundstücke wurde bereits eine Entbehrungsprüfung durchgeführt. Die Notwendigkeit einer Abstimmung mit der Bahn hinsichtlich der Entwicklungsmöglichkeit zu Wohnbauflächen ist bekannt, und wird seitens der Stadt bearbeitet.

14 Erdgasversorgung (bnNetze)

Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Verfahrensgebiet durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes in der Bahnhofstraße mit Erdgas versorgt werden. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNETZE GmbH, den Bestimmungen der NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum

benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.

15 Stromversorgung (NetzeBW)

Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der Netze BW GmbH beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen. Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der Netze BW GmbH zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen.

Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden.

Netze BW GmbH

Meisterhausstr. 11

74613 Öhringen

Tel. (07941)932-449

Fax.(07941)932-366

Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de

16 Schallschutz

Für die haustechnischen Anlagen (Luft-Wasser-Wärmepumpe, Be- und Entlüftungsanlage, etc.) gelten die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm). Diese Anlagen emittieren tieffrequente Geräuschanteile, die insbesondere nachts im Wohnumfeld störend wirken können. Bei der Installation solcher Anlagen sind daher vom Bauherrn geeignete Standorte und ebenfalls Geräte nach dem Stand der Technik auszuwählen. Der jeweilige Standort soll im maximalen Abstand zu schätzenswerten Immissionsorten in der Nachbarschaft (Schlaf- und Wohnräume sowie Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone) liegen. Zusätzliche Schallbelastungen - beispielsweise durch Reflexion an den Wänden und Böden - sind zu verhindern. Ein Schalldämmgehäuse ist mit in die Konzeption aufzunehmen und die Luft-Wasser-Wärmepumpe ist gegen den Untergrund (und ggf. gegen Wände) entkoppelt aufzustellen. Als Hilfestellung bei der Planung, Auswahl und Aufstellung der Geräte dient der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI, Stand 2020).

Die von den aufgestellten haustechnischen Anlagen ausgehenden Geräuschemissionen dürfen am maßgeblichen Immissionsort die nachfolgenden Werte nicht überschreiten. Der Messpunkt befindet sich hierbei 0,5 m außerhalb des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes.

Maßgeblicher Immissionsort	Beurteilungspegel	
	tags	nachts
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55 dB(A)	40 dB(A)