

Anlage 2

zur Mag.-Vorl.-Nr.:

Textfestsetzungen zum

Bebauungsplan Nr. 563C

2. Änderung des Bebauungsplans
Nr. 563A "Hafen Offenbach, Mainviertel"
und
1. Änderung des Bebauungsplans
Nr. 563B "Hafen Offenbach, Mainviertel"

Stand: 12.04.2010

I Änderung

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans 563A "Hafen Offenbach, Mainviertel" - rechtskräftig seit 25.2.2008 - und des Bebauungsplans 563B 1. Änderung des Bebauungsplans "Hafen Offenbach, Mainviertel" - rechtskräftig seit 24.3.2009 - werden wie nachfolgend dargestellt für die bezeichneten räumlichen Teilbereiche geändert. Die beiden Bebauungspläne sind mit ihrem Geltungsbereich verkleinert im Anhang dargestellt.

Hinweis:

- Die unterstrichen dargestellten Abschnitte geben jeweils die Änderungen bzw. die Ergänzungen gegenüber dem bisherigen Inhalt der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans wider.
- Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unverändert.

A) Änderung des Bebauungsplans 563A

1 ART / MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Nutzungsschablone (§ 1 Abs. 2, § 16 Abs. 2, § 22 BauNVO)

Plangebietsteil	Baugebiet			Höhe der baulichen Anlage in m als deren Oberkante*			
				maximal	mindestens		
9a	MI			<u>19,5</u>			
9b				19,5	18,5		
10a	MI			<u>19,5</u>			
10b				19,5	18,5		
11a	MI			<u>19,5</u>			
11b				19,5	18,5		

Zeichenerklärung:

MI = Mischgebiet

* Bezugspunkte der Höhe: gem. Textfestsetzung 3.1 – 3.3 des rechtskräftigen Bebauungsplanes 563A (im Anhang zur Information wiedergegeben)

1.1 Mischgebiet (MI) - § 6 i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

1.1.2 Allgemein zulässig sind ausschließlich (§ 6 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

1. Wohngebäude nach Maßgabe der Festsetzungen unter 8.1 bis 8.3 und 11¹,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

¹ Im Anhang zur Information wiedergegeben.

4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ohne Verkaufs- oder Vorführ- oder Gesellschaftsräume oder sonstige Stätten, deren teilweiser, überwiegender oder ausschließlicher Geschäftszweck der Verkauf oder die Darstellung von Artikeln oder Handlungen mit sexuellem Charakter ist. Ausgeschlossen sind auch solche Nutzungen, bei denen minderjährigen Personen der Zutritt gemäß Jugendschutzgesetz uneingeschränkt nicht gestattet ist.

4 BAUWEISE / ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

- 4.4 Zwischen der östlichen Baugrenze des Plangebietsteils MI 10 a und b und der westlichen Baugrenze des Plangebietsteils MI 9 a und b ist die Überbauung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußweg durch maximal eine Querung für Fußgänger nach folgenden Maßgaben zulässig:
- Maximale Breite der Querung 5,0 m,
 - Die Höhe des Querungsbauwerkes darf maximal die größere Höhe eines Vollgeschosses der beiderseits anschließenden baulichen Anlagen umfassen,
 - Die Errichtung ist ausschließlich im 2 oder 3. Obergeschoss der beiderseits anschließenden baulichen Anlagen zulässig.

10 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB / § 81 HBO)

- 10.5 Für Schulen, Hochschulen und sonstige Bildungseinrichtungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann im Baugenehmigungsverfahren eine Abweichung von der gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach herzustellenden Anzahl von Stellplätzen als Ausnahme zugelassen werden, wenn ein hiervon abweichendes Erfordernis durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wird.

B) Änderung des Bebauungsplans 563B

1 ART / MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Nutzungsschablone (§ 1 Abs. 2, § 16 Abs. 2, § 22 BauNVO)

Plangebietsteil	Baugebiet			Höhe der baulichen Anlage in m als deren Oberkante*			
				maximal	mindestens		
8a	MI			19,5			
8b				19,5	18,5		

Zeichenerklärung:

MI = Mischgebiet

* Bezugspunkte der Höhe: gem. Textfestsetzung 3.1 – 3.3 des rechtskräftigen Bebauungsplanes 563B (im Anhang zur Information wiedergegeben)

1.1 Mischgebiet (MI) - § 6 i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

1.1.2 Allgemein zulässig sind ausschließlich (§ 6 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

1. Wohngebäude nach Maßgabe der Festsetzungen unter 8.1 bis 8.3 und 11²,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ohne Verkaufs- oder Vorführ- oder Gesellschaftsräume oder sonstige Stätten, deren teilweiser, überwiegender oder ausschließlicher Geschäftszweck der Verkauf oder die Darstellung von Artikeln oder Handlungen mit sexuellem Charakter ist. Ausgeschlossen sind auch solche Nutzungen, bei denen minderjährigen Personen der Zutritt gemäß Jugendschutzgesetz uneingeschränkt nicht gestattet ist.

1.2 Kerngebiet (MK) - § 7 i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

1.2.2 Allgemein zulässig sind ausschließlich (§ 7 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr.1 BauNVO):

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten nach Maßgabe der Festsetzung unter 1.2.3³,
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach Maßgabe der Festsetzungen unter Ziffer 1.2.4 und 1.2.5⁴,

² Im Anhang zur Information wiedergegeben.

³ Im Anhang zur Information wiedergegeben

6. sonstige Wohnungen und Wohngebäude nach Maßgabe der Festsetzungen unter Ziffer 1.2.4 und 1.2.5.

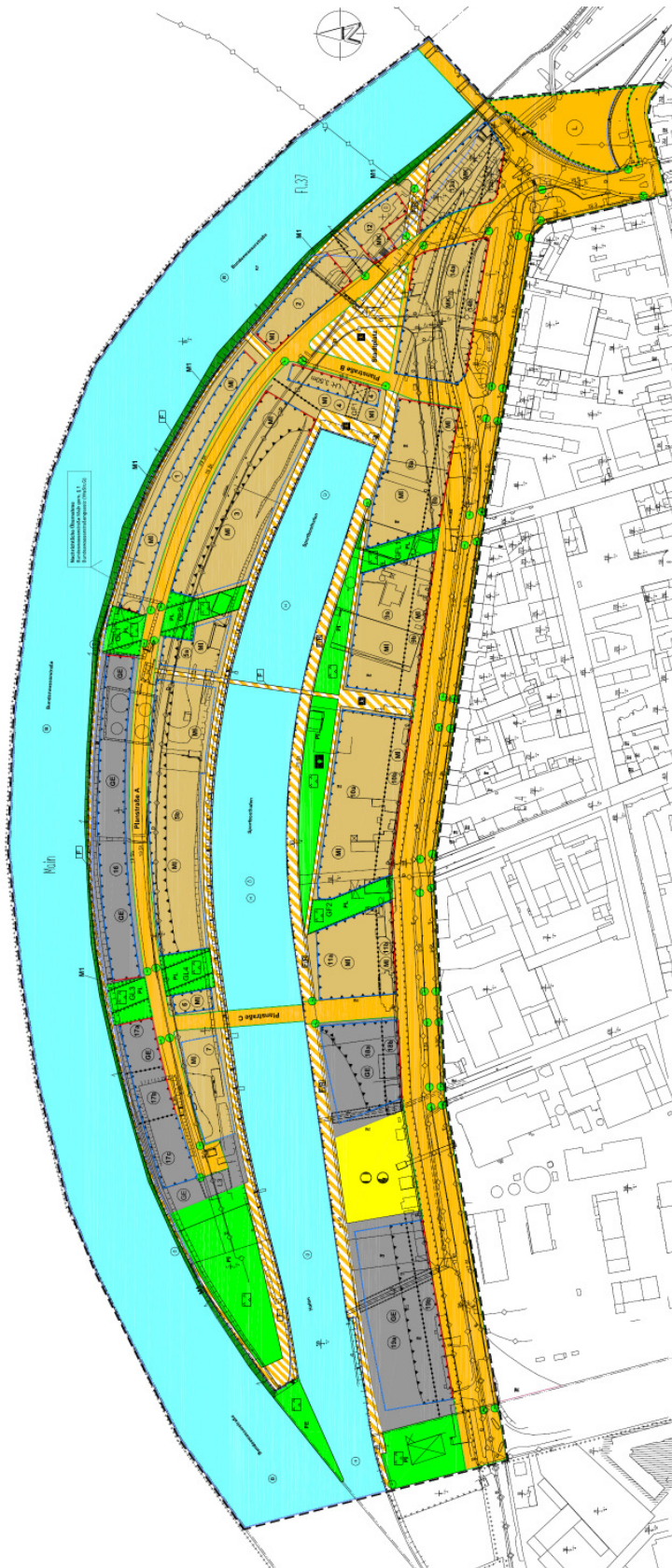
10 **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB / § 81 HBO)**

10.5 Für Schulen, Hochschulen und sonstige Bildungseinrichtungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann im Baugenehmigungsverfahren eine Abweichung von der gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach herzustellenden Anzahl von Stellplätzen als Ausnahme zugelassen werden, wenn ein hiervon abweichendes Erfordernis durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wird.

⁴ Im Anhang zur Information widergegeben

II Anhang

Nur zur Information widergegebene Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans 563A (unmaßstäblich):



Nur zur Information wiedergegebene Textfestsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans 563A:

3 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO) UND ANZAHL DER ZULÄSSIGEN VOLLGESCHOSSE

- 3.1 Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß der in der Planzeichnung für die einzelnen Baugebiete bzw. Plangebietsteile in der Nutzungsschablone aufgeführten absoluten Höhen als deren Oberkante (OK) als Mindestmaß (min.) und als Höchstmaß (max.) über der vorgelagerten Erschließungsfläche festgesetzt.
- 3.2 Oberkante im Sinne dieser Festsetzungen ist dabei der höchstgelegene Punkt der baulichen Anlage unabhängig von der baulichen Funktion oder der Nutzung.
- 3.3 Die in den Baugebieten bzw. Plangebietsteilen jeweils zulässige maximale Höhe für bauliche Anlagen als deren Oberkante darf für Dachaufbauten und untergeordnete technische Nebenanlagen wie Treppenhäuser und Aufzüge auf bis zu 10 % der Grundfläche der baulichen Anlage überschritten werden, höchstens jedoch um bis zu 3,0 m.

8 DIE FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Gewerbelärm

Für Wohnnutzungen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Plangebietsteile:

- 1, 2 (MI) und 13a (MK) - alle Geschosse - ,
- 5a (MI) - alle Geschosse bis zu einer Tiefe von 30 m und 6 (MI) - alle Geschosse bis zu einer Tiefe von 23 m jeweils gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie der Planstraße A -
- 16, 17a-c (GE) - alle Geschosse - ,

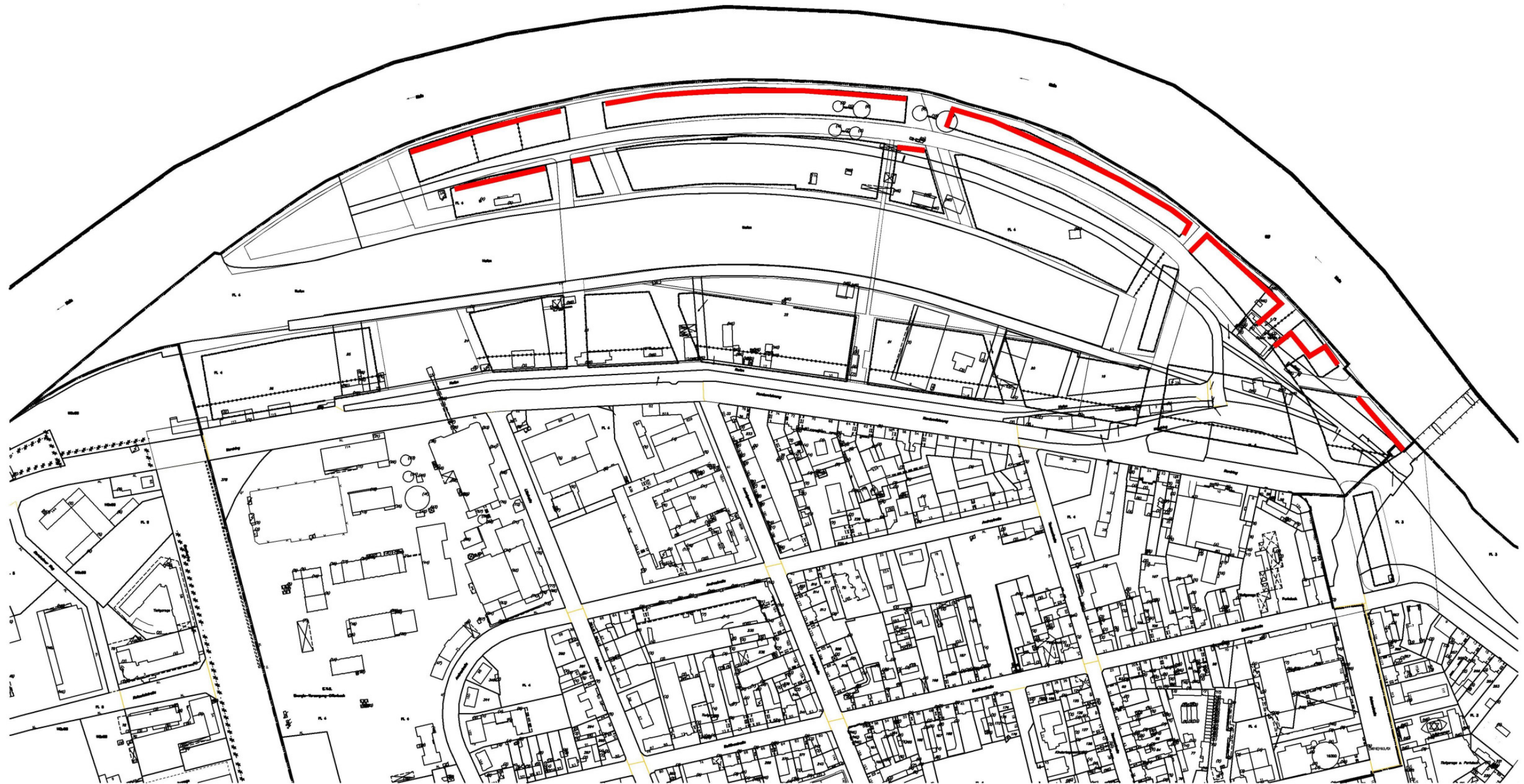
ist eine Grundrissorientierung in der Art vorzusehen, dass sich an allen Fassaden in Richtung der in der Karte S1 entsprechend gekennzeichneten Baugrenzen/Baulinien, keine Fenster von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 befinden. Hiervon kann nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn

1. durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen wird, dass vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen Beurteilungspegel von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht eingehalten werden.

oder

2. die Wohnungen so organisiert werden, dass diese Aufenthaltsräume durch Fenster an Fassaden in Richtung der in der Karte S 1 nicht gekennzeichneten Baugrenzen/Baulinien her belüftet werden können und die Fenster an den Fassaden in Richtung der in der Inselkarte gekennzeichneten Baugrenzen/Baulinien nicht offenbar sind und ausschließlich der Belichtung dienen.

Karte S1 (zum Bauungsplan 563A):



8.2 Fluglärm/Gesamtlärm

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen von Wohnungen oder vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen sind die Außenbauteile dieser Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen des Lärmpegelbereichs IV nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 auszubilden (siehe Tabelle). Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Tabelle 2 Lärmpegelbereiche und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß

Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. $R'_{w,res}$ in dB) nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8 Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches
[-]	[dB]
IV	40

Außerdem sind in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen von Wohnungen nach der DIN 4109 (Schlaf- und Kinderzimmer) schallgedämmte Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen.

8.3 Straßenverkehrslärm

Für Wohnnutzungen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Plangebietsteile

- 8b, 9b, 10b, 11b (MI) - alle Geschosse-,
- 13b, 14b (MK) - alle Geschosse-,
- 18b, 19b (GE) - alle Geschosse-,

ist eine Grundrissorientierung in der Art vorzusehen, dass sich an allen Fassaden in Richtung der Nordumfahrung keine Fenster von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 befinden. Hiervon kann nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn

1. durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen wird, dass vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen Beurteilungspegel von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht eingehalten werden

oder:

2. die Wohnungen so organisiert werden, dass die Aufenthaltsräume nicht nur Fenster an den Fassaden in Richtung der Nordumfahrung haben und die Fenster an den Fassaden in Richtung der Nordumfahrung nicht offenbar sind und ausschließlich der Belichtung dienen.

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen innerhalb der in der Karte S 2 schraffiert dargestellten Flächen sind die Außenbauteile der Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen der in der Karte S3 dargestellten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 auszubilden (siehe Tabelle) soweit diese Anforderungen höher liegen als die Anforderungen nach Festsetzung 8.2. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.


Tabelle 3 Lärmpegelbereiche und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß

Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbau- teile (erf. $R'_{w,res}$ in dB) nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8	
	Aufenthaltsräume von Woh- nungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Un- terrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
[-]	[dB]	[dB]
III	35	30
IV	40	35
V	45	40
VI	50	45

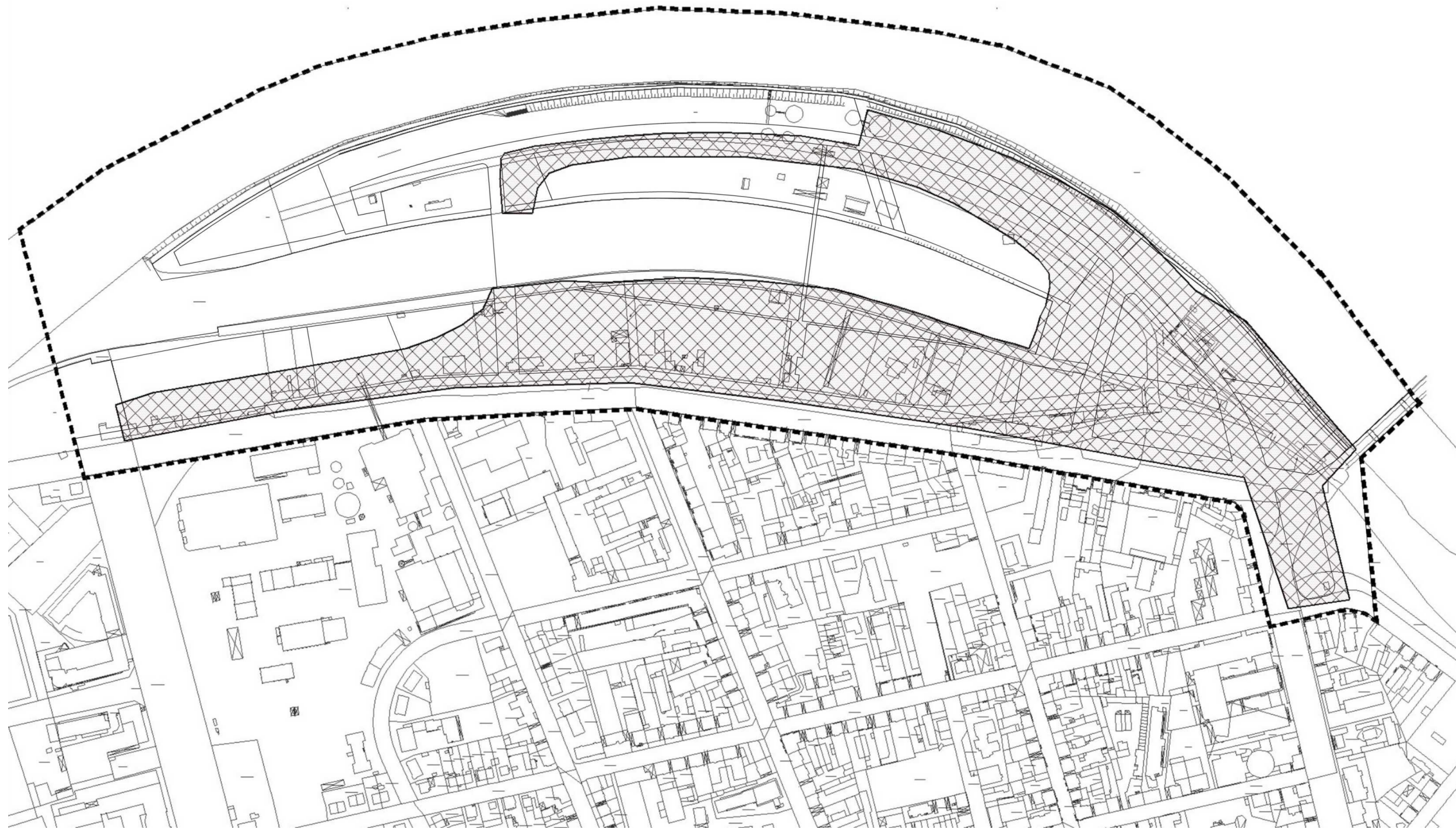
Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden. Die Anforderungen der Festsetzung nach 8.2. sind jedoch einzuhalten.

Karte S2 (zum Bebauungsplan 563A):

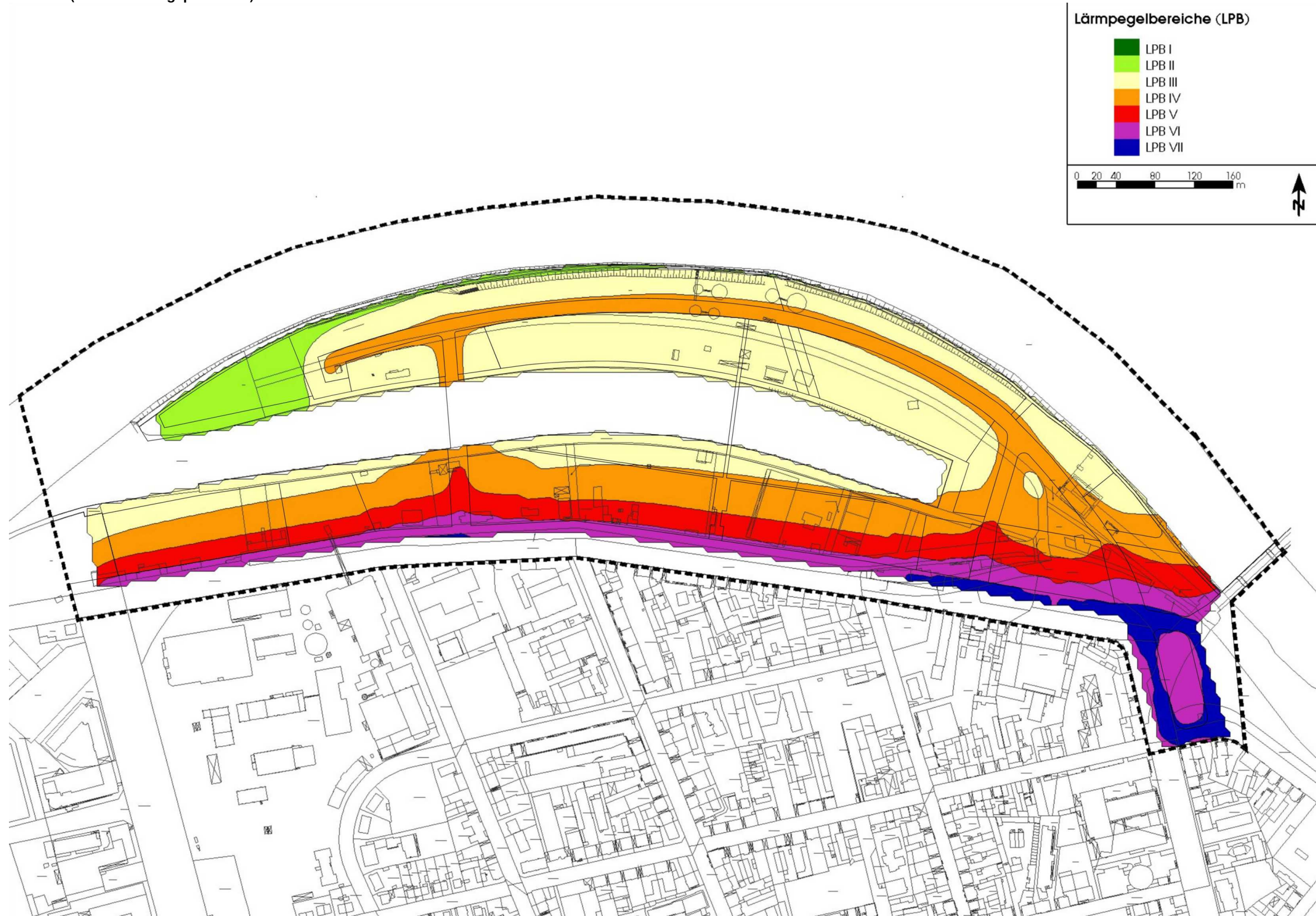
Legende

 Flächen mit passiven Schallschutzmaßnahmen in den Baufestern

0 20 40 80 120 160 m



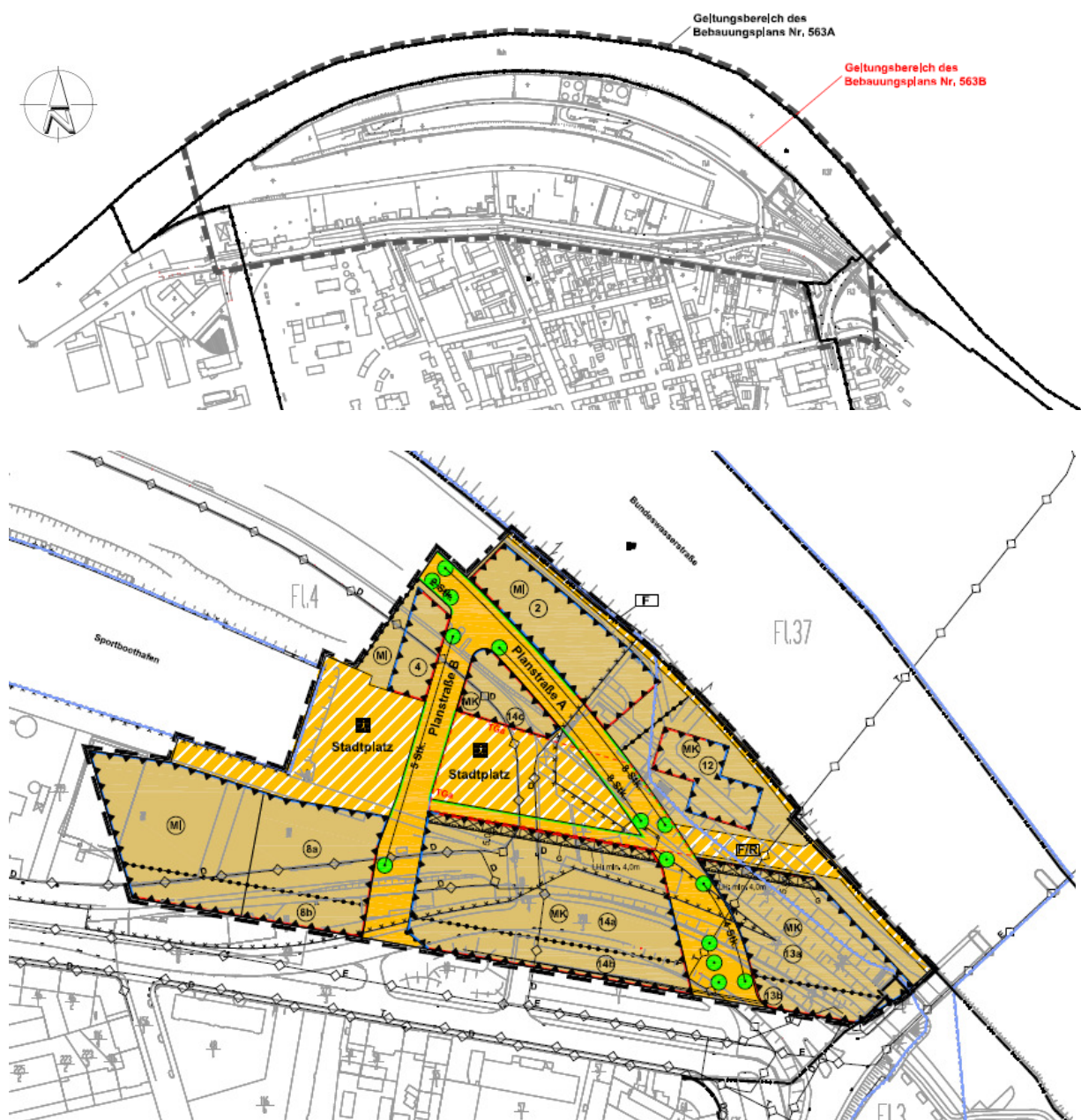
Karte S3 (zum Bebauungsplan 563A):



11 SONSTIGE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 2 BauGB)

Die in den Plangebietsteilen 3, 4, 5a-b, 6 (MI) gemäß Planzeichnung allgemein zulässigen Wohnnutzungen gem. Nr. 1. der Festsetzung Nr. 1.1.2 sind erst zulässig nachdem in den jeweils gegenüberliegenden Plangebietsteilen 1, 2 (MI), 16, 17a-c (GE) gemäß Planzeichnung Gebäude oder bauliche Anlagen gemäß der hierfür maßgeblichen Festsetzungen errichtet sind, so dass sichergestellt ist, dass an den Fassaden mit Fenstern von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 die Beurteilungspegel die Werte von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht nicht überschreiten. Der bebauungsplankonforme Bestand der Gebäude in den Plangebietsteilen 1, 2 (MI) und 16, 17a-c (GE), ist zusätzlich dauerhaft öffentlich-rechtlich oder privat-rechtlich zu sichern.

Nur zur Information widergegebene Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans 563B (unmaßstäblich):



Nur zur Information wiedergegebene Textfestsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans 563B:

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.2.3 *Vergnügungsstätten sind nur ohne Verkaufs- oder Vorführ- oder Gesellschaftsräume oder ohne sonstige Stätten, deren teilweiser, überwiegender oder ausschließlicher Geschäftszweck der Verkauf oder die Darstellung von Artikeln oder Handlungen mit sexuellem Charakter ist, zulässig. Ausgeschlossen sind auch solche Nutzungen, bei denen minderjährigen Personen der Zutritt gemäß Jugendschutzgesetz uneingeschränkt nicht gestattet ist.*
- 1.2.4 *Wohnungen sind ausschließlich oberhalb des Erdgeschosses von Gebäuden zulässig, wobei als Erdgeschoss jeweils das 1. Vollgeschoss oberhalb der Straßenoberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße gilt.*
- 1.2.5 *Im Plangebietsteil 12 (MK) sind die unter Ziffer 1.2.2 Nr. 5 und Nr. 6 genannten Wohnnutzungen in allen Geschossen nicht zulässig.*

3 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO) UND ANZAHL DER ZULÄSSIGEN VOLLGESCHOSSE

- 3.1 *Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß der in der Planzeichnung für die einzelnen Baugebiete bzw. Plangebietsteile in der Nutzungsschablone aufgeführten absoluten Höhen als deren Oberkante (OK) als Mindestmaß (min.) und als Höchstmaß (max.) über der vorgelagerten Erschließungsfläche festgesetzt.*
- 3.2 *Oberkante im Sinne dieser Festsetzungen ist dabei der höchstgelegene Punkt der baulichen Anlage unabhängig von der baulichen Funktion oder der Nutzung.*
- 3.3 *Die in den Baugebieten bzw. Plangebietsteilen jeweils zulässige maximale Höhe für bauliche Anlagen als deren Oberkante darf für Dachaufbauten und untergeordnete technische Nebenanlagen wie Treppenhäuser und Aufzüge auf bis zu 10 % der Grundfläche der baulichen Anlage überschritten werden, höchstens jedoch um bis zu 3,0 m.*

8 DIE FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Gewerbelärm

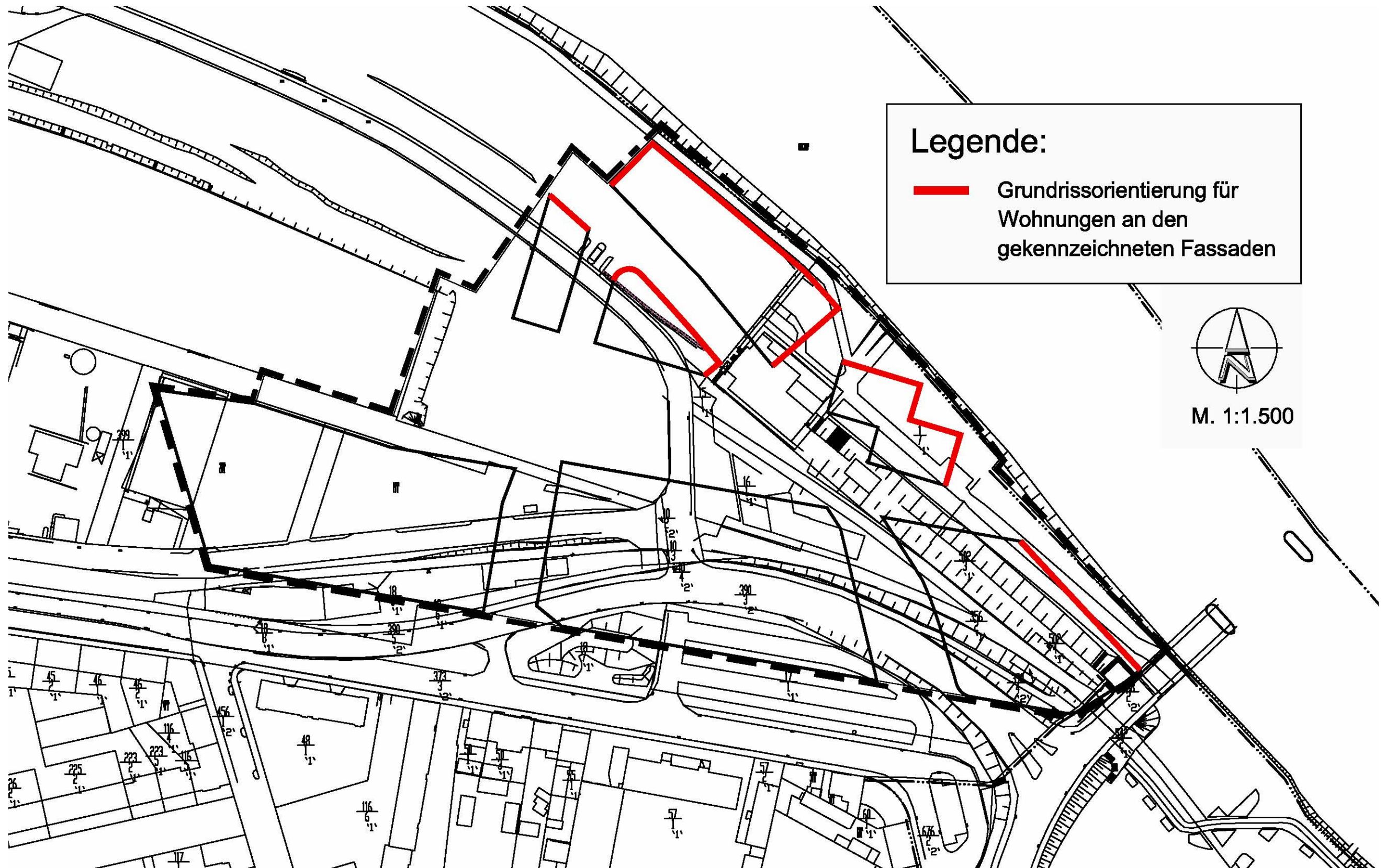
Für Wohnnutzungen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Plangebietsteile 2, 4 (MI) und 13a, 14c (MK) - alle Geschosse - ist eine Grundrissorientierung in der Art vorzusehen, dass sich an allen Fassaden in Richtung der in der Karte S1 entsprechend gekennzeichneten Baugrenzen/Baulinien, keine Fenster von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 befinden. Hiervon kann nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn

- durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen wird, dass vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen Beurteilungspegel von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht eingehalten werden.*

oder

2. *die Wohnungen so organisiert werden, dass diese Aufenthaltsräume durch Fenster an Fassaden in Richtung der in der Karte S 1 nicht gekennzeichneten Baugrenzen/Baulinien her belüftet werden können und die Fenster an den Fassaden in Richtung der in der Inselkarte gekennzeichneten Baugrenzen/Baulinien nicht offenbar sind und ausschließlich der Belichtung dienen.*

Karte S1 (zum Bebauungsplan 563B):



8.2 Fluglärm/Gesamtlärm

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen von Wohnungen oder vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen sind die Außenbauteile dieser Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen des Lärmpegelbereichs IV nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 auszubilden (siehe Tabelle). Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Tabelle 1 Lärmpegelbereiche und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß

Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. $R'_{w,res}$ in dB) nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8 Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches
[-]	[dB]
IV	40

Außerdem sind in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen von Wohnungen nach der DIN 4109 (Schlaf- und Kinderzimmer) schallgedämmte Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen.

8.3 Straßenverkehrslärm

Für Wohnnutzungen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Plangebietsteile 8b (MI), 13b (MK) und 14b (MK) - alle Geschosse - ist eine Grundrissorientierung in der Art vorzusehen, dass sich an allen Fassaden in Richtung der Nordumfahrung keine Fenster von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 befinden. Hiervon kann nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn

- durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen wird, dass vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen Beurteilungspegel von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht eingehalten werden

oder:

- die Wohnungen so organisiert werden, dass die Aufenthaltsräume nicht nur Fenster an den Fassaden in Richtung der Nordumfahrung haben und die Fenster an den Fassaden in Richtung der Nordumfahrung nicht offenbar sind und ausschließlich der Belichtung dienen.

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen innerhalb der in der Karte S 2 schraffiert dargestellten Flächen sind die Außenbauteile der Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen der in der Karte S3 dargestellten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 auszubilden (siehe Tabelle) soweit diese Anforderungen höher liegen als die Anforderungen nach Festsetzung 8.2. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.


Tabelle 2 *Lärmpegelbereiche und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß*

<i>Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8</i>	<i>Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. $R'_{w,res}$ in dB) nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8</i>	
	<i>Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches</i>	<i>Büroräume und ähnliches</i>
<i>[-]</i>	<i>[dB]</i>	<i>[dB]</i>
<i>III</i>	<i>35</i>	<i>30</i>
<i>IV</i>	<i>40</i>	<i>35</i>
<i>V</i>	<i>45</i>	<i>40</i>
<i>VI</i>	<i>50</i>	<i>45</i>

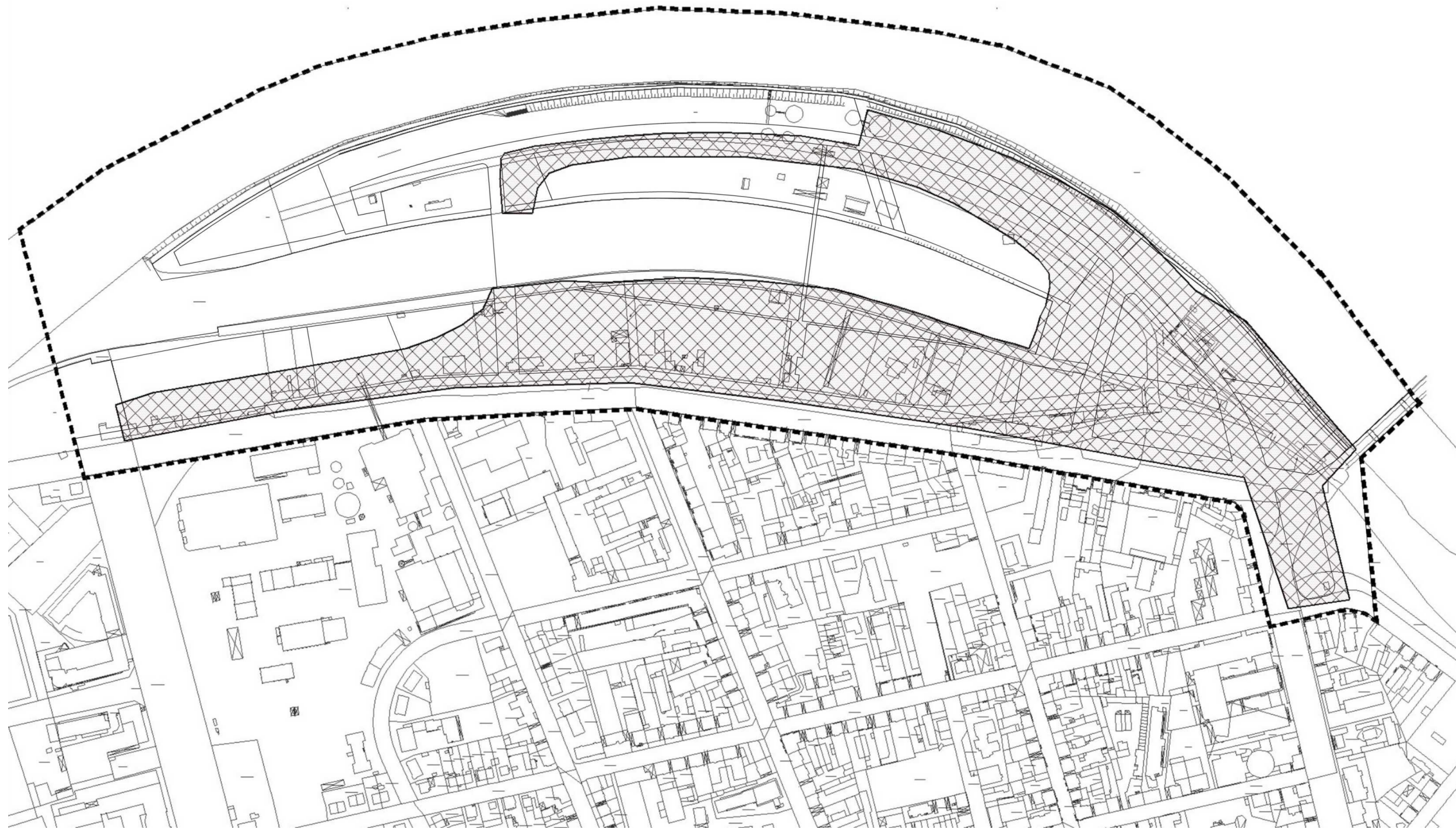
Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden. Die Anforderungen der Festsetzung nach 8.2. sind jedoch einzuhalten.

Karte S2 (zum Bebauungsplan 563B):

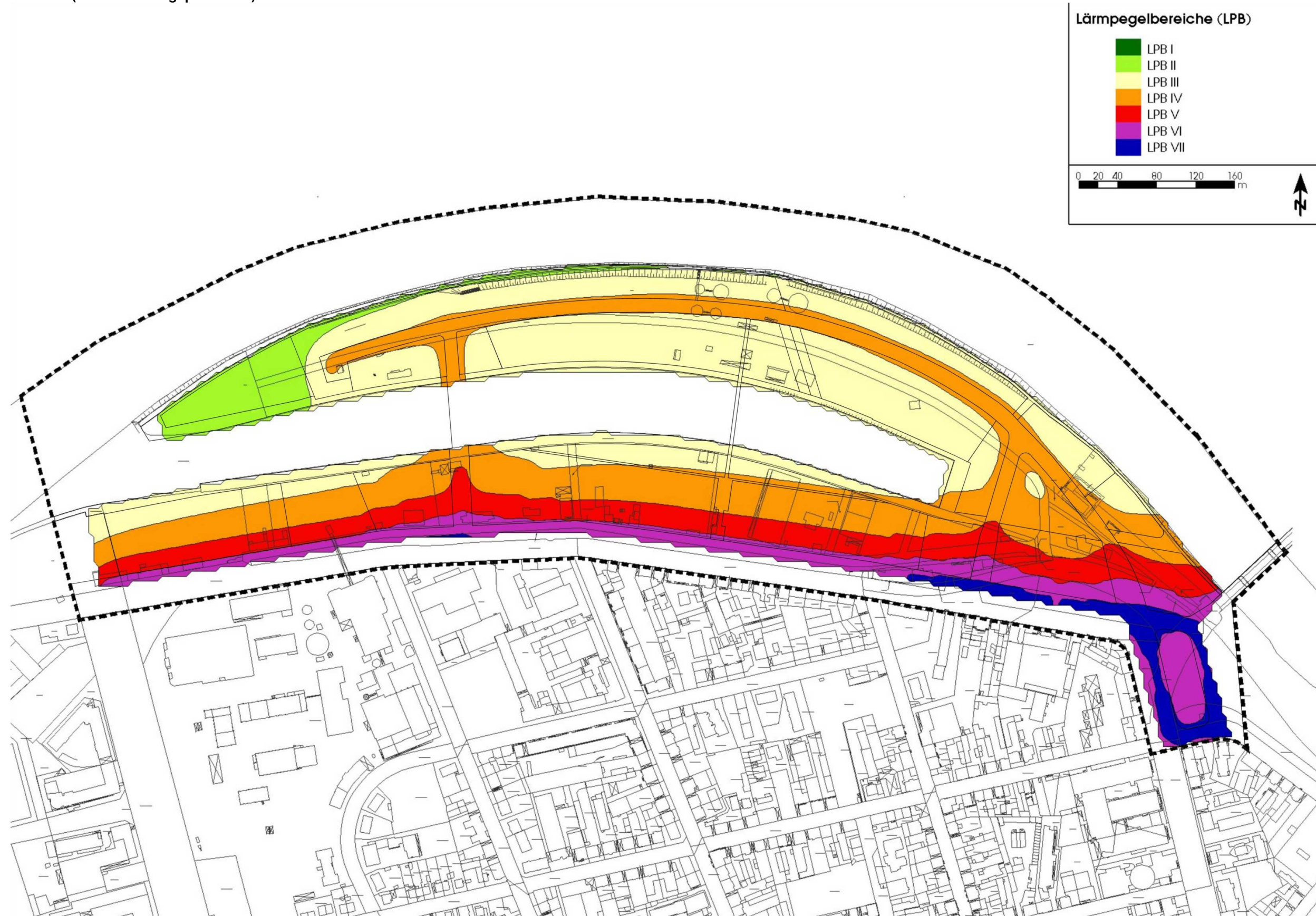
Legende

 Flächen mit passiven Schallschutzmaßnahmen in den Baufestern

0 20 40 80 120 160 m



Karte S3 (zum Bebauungsplan 563B):



11 SONSTIGE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 2 BauGB)

Die in den Plangebietsteilen 4 (MI) und 14c (MK) gemäß Planzeichnung allgemein zulässigen Wohnnutzungen gem. Nr. 1. der Festsetzung Nr. 1.1.2 sind erst zulässig nachdem in den jeweils gegenüberliegenden Plangebietsteilen 1, 2 (MI) gemäß Planzeichnung Gebäude oder bauliche Anlagen gemäß der hierfür maßgeblichen Festsetzungen errichtet sind, so dass sichergestellt ist, dass an den Fassaden mit Fenstern von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 die Beurteilungspegel die Werte von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht nicht überschreiten. Der bebauungsplankonforme Bestand der Gebäude im den Plangebietsteil, 2 (MI), ist zusätzlich dauerhaft öffentlich-rechtlich oder privat-rechtlich zu sichern.*

[Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 563A „Hafen Offenbach, Mainviertel“]*