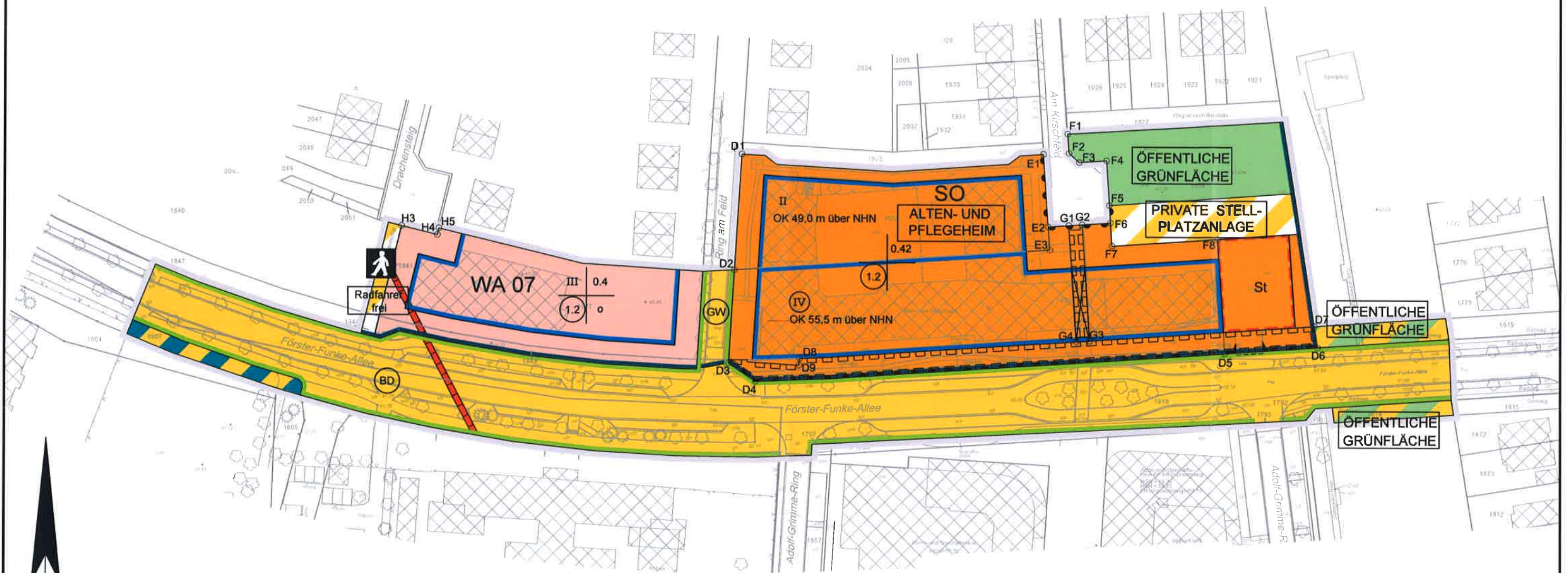


# Teil A: Planzeichnung

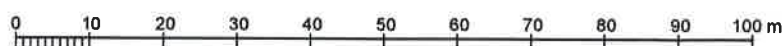
Vorentwurf vom 23.11.2015

Noch nicht rechtsverbindlich!



Planunterlage:  
Maßstab: 1:1.000  
Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK),  
Stand Oktober 2015, mit Ergänzungsmessungen

Maßstab 1 : 1.000



Gemeinde Kleinmachnow  
Bebauungsplan  
KLM-BP-019-7  
"Förster-Funke-Allee/Rathausmarkt"

# Gemeinde Kleinmachnow

## Bebauungsplan

### KLM-BP-019-7

# "Förster-Funke-Allee/Rathausmarkt"

## Zeichenerklärung

### Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

|                        |               |                       |
|------------------------|---------------|-----------------------|
| Allgemeines Wohngebiet | (§ 4 BauNVO)  | WA                    |
| Sonstiges Sondergebiet | (§ 11 BauNVO) | SO                    |
| Zweckbestimmung        |               | ALTEN- UND PFLEGEHEIM |

#### Maß der baulichen Nutzung

##### Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt

##### als Höchstmaß

##### Oberkante

z.B. OK 55,5 m über NHN

Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) z.B. 1.2

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) 0.4

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

##### als Höchstmaß

z.B. III

##### zwingend

z.B. IV

#### Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO) O

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO)

Durchgang

#### Verkehrsflächen, Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Potentielle Erweiterungsfläche für Fuß- und Radweg

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

z.B. öffentlicher Fußgängerbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrtbereich

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

### Grünflächen, Naturschutz und Landschaftspflege

Öffentliche Grünflächen

Fläche für Wald

### Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

### Nachrichtliche Übernahmen

Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung), Schutzzone III

Bodendenkmal

### Planunterlage

Gebäude mit Geschosszahl

Geländehöhe, Straßenhöhe in Meter über NHN, z.B. 15.4

Laubbaum, Nadelbaum

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

Flurstücksnummer, Flurnummer z.B. 1828, 1489 Flur 13

Grundstücksnummer z.B. 101

Mauer, Zaun

Bordkante

## Gegenüberstellung der Textlichen Festsetzungen

(Änderungen sind durchgestrichen bzw. unterstrichen)

| <b>B-Plan 019 u. Änderungen (rechtswirksam)</b><br>(Stand: 30.10.2001 [019-2], 30.01.2009 [019-5], 31.08.2012 [019-9]; 15.06.2007 [019-4])                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>B-Plan-Vorentwurf</b><br>(Stand: 23.11.2015)                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| <b>1. Art der baulichen Nutzung</b>                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                        |
| <b>Allgemeine Wohngebiete</b><br>1.1 [aus 019-5 und 019-9]<br>Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes gemäß § 1 (6) BauNVO sind:<br>- Gartenbaubetriebe<br>- Tankstellen                                     | 1.1 [aus rechtswirksamer Fassung B-Plan 019 übernommen:] In den allgemeinen Wohngebieten sind unzulässig:<br>- Gartenbaubetriebe,<br>- Tankstellen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                        |
|                                                                                                                                                                                                            | <b>Sondergebiete</b><br>1.2 [neu aufgenommen:] Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Alten- und Pflegeheim“ sind zulässig:<br>- ein Alten- und Pflegeheim<br>- dem Alten- und Pflegeheim dienende ergänzende Nutzungen (z.B. Anlagen für kirchliche und gesundheitliche Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften, die im betrieblichen Zusammenhang mit der Hauptnutzung stehen).<br>- Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung.<br>Darüber hinaus können ausnahmsweise zugelassen werden:<br>- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen<br>- Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens<br>- Läden und Räume für Dienstleistungen, die im Zusammenhang mit der Hauptnutzung stehen (z.B. Kiosk, Friseursalons)<br>- Büro- und Verwaltungsnutzungen, soweit sie im betrieblichen Zusammenhang mit den sonstigen zulässigen Nutzungen innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Alten- und Pflegeheim“ stehen.<br>- Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung mit Ausnahme von Mobilfunkanlagen auf den Dächern oder als selbstständige bauliche Anlagen. |                                                                        |
| <b>2. Maß der baulichen Nutzung</b><br>Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche<br>[aus 019-5 und 019-9]<br>Allgemeines Wohngebiet, WA 01, WA 02 und WA 07: GRZ 0,4<br>[aus 019-4]<br>Mischgebiet: GRZ 0,42 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                        |
|                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Allgemeines Wohngebiet, WA 07:<br>GRZ 0,4<br>Sondergebiet:<br>GRZ 0,42 |

DS-Nr. 136/15 Anlage... 3 (Teil II)

## Gegenüberstellung der Textlichen Festsetzungen

(Änderungen sind durchgestrichen bzw. unterstrichen)

| <b>B-Plan 019 u. Änderungen (rechtswirksam)</b><br>(Stand: 30.10.2001 [019-2], 30.01.2009 [019-5], 31.08.2012 [019-9]; 15.06.2007 [019-4])                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>B-Plan-Vorentwurf</b><br>(Stand: 23.11.2015) |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| II.2 <u>[aus 019-4]</u><br>Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 60 vom Hundert überschritten werden.                                                                                                       | 2.1 <u>[aus rechtswirksamer Fassung B-Plan 019 übernommen:]</u> Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Alten- und Pflegeheim“ darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 60 vom Hundert überschritten werden. |                                                 |
| <u>Geschossflächenzahl, zulässige Geschossfläche, Vollgeschosse</u><br><u>[aus 019-5 und 019-9]</u><br>Allgemeines Wohngebiet, WA 07: GFZ 1,2<br><u>[aus 019-4]</u><br>Mischgebiet: GFZ 1,2<br><br><u>[aus 019-5 und 019-9]</u><br>Allgemeines Wohngebiet, WA 07: max. III Vollgeschosse | Allgemeines Wohngebiet WA 07:<br>GFZ 1,2<br>Sondergebiet:<br>GFZ 1,2<br><br>Allgemeines Wohngebiet WA 07:<br>max. III Vollgeschosse                                                                                                                                                        |                                                 |
| II.1 <u>[aus 019-4]</u><br>Innerhalb der Fläche ABCDEFGHNLMA (Flur 8, Flurstücke 1850 und 1935) sind 4 Vollgeschosse zu errichten.<br>Im übrigen Geltungsbereich (Flur 8, Flurstück 1974) sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.                                                         | Sondergebiet:<br>zwingend IV Vollgeschosse [straßenseitig / Flst. 1850, 1935],<br>max. II Vollgeschosse [rückwärtig / Flst. 1974]                                                                                                                                                          |                                                 |
| <u>Höhe baulicher Anlagen</u><br>II.3 <u>[aus 019-4]</u><br>Innerhalb der Fläche ABCDEFGHNLMA (Flur 8, Flurstücke 1850 und 1935) darf die Oberkante baulicher Anlagen 13,5 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt (41,99 m ü. HN) nicht überschreiten.                                | Sondergebiet:<br>OK 55,5 m über NHN [straßenseitig / Flst. 1850, 1935]                                                                                                                                                                                                                     |                                                 |
| II.4 <u>[aus 019-4]</u><br>Im übrigen Geltungsbereich (Flur 8, Flurstück 1974) darf die Oberkante baulicher Anlagen 7,0 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt (41,99 m ü. HN) nicht überschreiten.                                                                                   | Sondergebiet:<br>OK 49,0 m über NHN [rückwärtig / Flst. 1974]                                                                                                                                                                                                                              |                                                 |
| II.5 <u>[aus 019-4]</u><br>Ausnahmsweise sind technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Aufzugaufbauten sowie ortsfeste Sendefunkanlagen, Sendemasten (Mobilfunkmasten/-anlagen) und Antennenanlagen bis                                                                   | 2.2 <u>[aus rechtswirksamer Fassung B-Plan 019-4 übernommen und modifiziert:]</u> Ausnahmsweise sind technische Aufbauten (wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Aufzugaufbauten sowie ortsfeste Sendefunkanlagen, Sendemasten (Mobilfunkmasten/-anlagen) und Antennenanlagen                 |                                                 |

## Gegenüberstellung der Textlichen Festsetzungen

(Änderungen sind durchgestrichen bzw. unterstrichen)

| <b>B-Plan 019 u. Änderungen (rechtswirksam)</b><br>(Stand: 30.10.2001 [019-2], 30.01.2009 [019-5], 31.08.2012 [019-9]; 15.06.2007 [019-4])                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |     | <b>B-Plan-Vorentwurf</b><br>(Stand: 23.11.2015)                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| zu einer Höhe von 2,0 m über Oberkante baulicher Anlagen zulässig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     | gen) bis zu einer Höhe von 2,0 m über Oberkante baulicher Anlagen zulässig.                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Größe der Baugrundstücke</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <u>Bauweise</u><br>[aus 019-5 und 019-9]<br>Allgemeines Wohngebiet, WA 07: offene Bauweise<br><br>[aus 019-4]<br>Mischgebiet: keine Festsetzung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |     | Allgemeines Wohngebiet WA 07:<br>offene Bauweise<br><br>Sondergebiet: keine Festsetzung                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <u>Anzahl der Wohnungen</u><br><br>3.1 [aus 019-5 und 019-9]<br>Im WA sind Einzel- und Doppelhäuser, mit maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude, gemäß zeichnerischer Festsetzung zulässig.<br><br>3.2 [aus 019-5 und 019-9]<br>Im allgemeinen Wohngebiet sind Hausgruppen mit bis zu 5 Einheiten mit maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude, gemäß zeichnerischer Festsetzung zulässig.<br>In den allgemeinen Wohngebieten ... WA 07 ... sind Hausgruppen mit maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude mit einer maximalen Länge von 50 m (offene Bebauung) zulässig. |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| III.1 [aus 019-4]<br>Innerhalb der Fläche BCFGHNB ist ein Durchgang mit einer Mindestbreite von 2,5 m und einer lichten Mindesthöhe von 3,0 m anzulegen. Die Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.                                                                                                                                                                                                                                                                      | 3.1 | [aus rechtswirksamer Fassung B-Plan 019-4 u. Städtebaul. Vertrag vom 23.11.2009 übernommen:] Die Fläche G1, G2, G3, G4, G1 ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Fahrradfahrer zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten. Die lichte Höhe des Durchgangs darf 3,00 m nicht unterschreiten. |
| III.2 [aus 019-4]<br>Auf Flur 8, Flurstück 1850 ist entlang der südlichen Flurstücksgrenze zur Förster-Funke-Allee (Flur 8, Flurstück 1918) ein Geh- und Radweg bis zu einer Breite von 4,0 m zulässig. Die Fläche des Geh- und                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 3.2 | [aus rechtswirksamer Fassung B-Plan 019-4 u. Städtebaul. Vertrag vom 23.11.2009 übernommen:] Die Fläche D3, G4, G3, D7, D6, D5, D4, D3 ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Fahrradfahrer zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten                                                                                       |

## Gegenüberstellung der Textlichen Festsetzungen

(Änderungen sind durchgestrichen bzw. unterstrichen)

| <b>B-Plan 019 u. Änderungen (rechtswirksam)</b><br>(Stand: 30.10.2001 [019-2], 30.01.2009 [019-5], 31.08.2012 [019-9]; 15.06.2007 [019-4])                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  | <b>B-Plan-Vorentwurf</b><br>(Stand: 23.11.2015)                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Radweges ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Fahrradfahrer zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.<br>Das Geh- und Radfahrrecht umfasst die Befugnis der Gemeinde, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten sowie zwischen der Baugrenze und der südlichen Geltungsbereichsgrenze einen Fahrgastunterstand für den öffentlichen Personennahverkehr mit einer maximalen Größe von 8,0 m² zu errichten. |  | ten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Das Geh- und Radfahrrecht umfasst die Befugnis der Gemeinde, auf dieser Fläche öffentliche Verkehrsanlagen (Gehweg, Radweg, Teile der Fahrbahn, Bushaltestelle mit Fahrgastunterstand) mit allen Teileinrichtungen anzulegen, zu unterhalten und zu erneuern. |
| <b>5. Verkehrsflächen, Immissionsschutz</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Verkehrsflächen</b><br>8.1 <u>[aus 019-5 und 019-9]</u><br>Die Einteilung der öffentlichen Verkehrsflächen, Planstraßen 1-8 und 10-12 [s. Anmerkung zu TF B.12] sowie aller Planwege, ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.                                                                                                                                                                                                                                                                                |  | 3.5 Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.                                                                                                                                                                                                                                      |
| 8.1 <u>[aus 019-2]</u><br>Die Einteilung der öffentlichen Verkehrsflächen, Adolf-Grimme-Ring und Förster-Funke-Allee, sowie aller Planwege, ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.<br>Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche [Anmerkung: Anbindung Seeburg] ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.                                                                                                                                                                                                          |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <u>Straßenbegrenzungslinie</u><br><u>[aus 019-4]</u><br>Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten M, A und D (entlang Förster-Funke-Allee), G, H und J (entlang Am Kirschfeld) sowie K und M (entlang Ring am Feld) ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.                                                                                                                                                                                                                                                  |  | 3.3 Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten H1 und H2 sowie H3, H4 und H5 (entlang Drachensteig), D1 und D2 (entlang Ring am Feld), J1 und J2 sowie J3 und J4 (entlang Förster-Funke-Allee) sowie E1, E2, G1, G2, F6, F5, F4, F3, F2 und F1 (entlang Am Kirschfeld) ist zugleich Straßenbegrenzungslinie. |
| <b>Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt</b><br>III.3 <u>[aus 019-4]</u><br>Ausnahmsweise ist im Bereich ohne Ein- und Ausfahrt JHG die Zufahrt für die Feuerwehr und die dazugehörigen Rettungsfahrzeuge zulässig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  | 3.4 <u>[aus rechtswirksamer Fassung B-Plan 019-4 übernommen:]</u> Ausnahmsweise ist im Bereich ohne Ein- und Ausfahrt E1, E2, G1, G2, F6, F5 die Zufahrt für die Feuerwehr und die dazugehörigen Rettungsfahrzeuge zulässig.                                                                                      |

## Gegenüberstellung der Textlichen Festsetzungen

(Änderungen sind durchgestrichen bzw. unterstrichen)

| <b>B-Plan 019 u. Änderungen (rechtswirksam)</b><br>(Stand: 30.10.2001 [019-2], 30.01.2009 [019-5], 31.08.2012 [019-9]; 15.06.2007 [019-4])                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>B-Plan-Vorentwurf</b><br>(Stand: 23.11.2015)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><u>Immissionsschutz</u></p> <p><u>[aus 019-4]</u></p> <p>Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) müssen an den Fassaden, die innerhalb der Fläche ABCDEFGHNLMA der Förster-Funke-Allee, der Straße Ring am Feld sowie der östlichen Grundstücksgrenze des Baugrundstückes zugewandt sind, die Außenbauteile einschließlich der Fenster</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- von <b>Büroräumen</b> ein bewertetes Luftschalldämmmaß (<math>R'_{w,res}</math> nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens <b>35 dB</b>,</li><li>- von Aufenthaltsräumen in <b>Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten und Unterrichtsräumen</b> ein bewertetes Luftschalldämmmaß (<math>R'_{w,res}</math> nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens <b>40 dB</b>,</li><li>- von <b>Bettenräumen in Krankenanstalten und Sanatorien</b> ein bewertetes Luftschalldämmmaß (<math>R'_{w,res}</math> nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens <b>45 dB</b></li></ul> <p>aufweisen.</p> <p>Alternativ können die schutzbedürftigen Räume auch auf der der Förster-Funke-Allee abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden (lärmgeschützte Grundriss- bzw. Fassadengestaltung). Von der Förster-Funke-Allee abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand mehr als 100 Grad beträgt.</p> <p>Dem Schlafen dienende Räume innerhalb der Fläche ABCDEFGHNLMA, die nicht über mindestens ein Fenster zur straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen, sind mit einer schallgedämmten mechanischen Lüftungsanlage auszustatten. Die Schalldämmanforderungen müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden.</p> | <p>4. <b>[aus rechtswirksamer Fassung B-Plan 019 und 019-4 übernommen:]</b></p> <p>Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 01, WA 02 und WA 07 sowie innerhalb der Fläche D2, D3, D4, D5, F8, F7, F6, G2, G1, E2, E3, D2 (Flur 8, Flurstück 1935) des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Alten- und Pflegeheim“ müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) an den Fassaden, die der Förster-Funke-Allee zugewandt sind, die Außenbauteile einschließlich der Fenster</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- von <b>Büroräumen</b> ein bewertetes Luftschalldämmmaß (<math>R'_{w,res}</math> nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens <b>35 dB</b>,</li><li>- von Aufenthaltsräumen in <b>Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsbetrieben und Unterrichtsräumen</b> ein bewertetes Luftschalldämmmaß (<math>R'_{w,res}</math> nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens <b>40 dB</b>,</li><li>- von <b>Bettenräumen in Krankenanstalten und Sanatorien</b> ein bewertetes Luftschalldämmmaß (<math>R'_{w,res}</math> nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens <b>45 dB</b></li></ul> <p>aufweisen.</p> <p>Alternativ können die schutzbedürftigen Räume auch auf der Förster-Funke-Allee abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden (lärmgeschützte Grundriss- bzw. Fassadengestaltung). Von der Förster-Funke-Allee abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand mehr als 100 Grad beträgt.</p> <p>Dem Schlafen dienende Räume innerhalb der genannten Flächen, die nicht über mindestens ein Fenster zur straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen, sind mit einer schallgedämmten mechanischen Lüftungsanlage auszustatten. Die Schalldämmanforderungen müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden.</p> |

## Gegenüberstellung der Textlichen Festsetzungen

(Änderungen sind durchgestrichen bzw. unterstrichen)

|                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>B-Plan 019 u. Änderungen (rechtswirksam)</b><br>(Stand: 30.10.2001 [019-2], 30.01.2009 [019-5], 31.08.2012 [019-9]; 15.06.2007 [019-4])                                                                                                                                                  | <b>B-Plan-Vorentwurf</b><br>(Stand: 23.11.2015)                                                                                                                                                                                              |
| <b>6. Naturschutz und Landschaftspflege (Grünordnerische Festsetzungen)</b>                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                             | - wird noch ergänzt –                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>7. Örtliche Bauvorschriften (gestalterische Festsetzungen)</b>                                                                                                                                                                                                                           | - wird unter Berücksichtigung des bauordnungsrechtlich genehmigten Bestandes noch ergänzt –                                                                                                                                                  |
| <b>8. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen</b>                                                                                                                                                                                                                                             | - wird noch ergänzt –                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>9. Sonstiges</b><br><u>Aufhebung von Festsetzungen</u><br>[aus 019-4]<br>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 und 4 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft. | 8. <b>[neu aufgenommen:]</b> Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 und 4 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft. |