

Textliche Festsetzungen

1.  
In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO (Gartenbaubetriebe) und § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
2.  
Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt nicht für technische Aufbauten wie Antennen, Schornsteine, Lüftungsanlagen und Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO)
3.  
Ausschließlich innerhalb der Fläche für Nebenanlagen sind Stellplätze mit ihren Einfahrten zulässig. Ausnahmsweise können Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Menschen und Stellplätze in Gebäuden außerhalb der Fläche für Nebenanlagen errichtet werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
4.  
Auf allen Baugrundstücken ist die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstige, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)
5.  
Innerhalb der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche **A** ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Versorgungsunternehmen zu sichern.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
6.  
a) Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ( $R_{w,ges}$ ) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$$R_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit  $L_a$

= maßgeblicher Außenlärmpegel

mit  $K_{Raumart}$

= 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen

= 35 dB für Büror.ume und Ähnliches.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels  $L_a$  erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01. Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten. Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

b) Zum Schutz vor Lärm muss entlang der Kremmener Straße und der Dorfstraße mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Hauptstraße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein. Bei Wohnungen mit Fenstern zur Kremmener Straße bzw. Dorfstraße, die nicht über mindestens ein Fenster zur straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen, sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die schutzwürdigen Räume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln  $\geq 50$  dB(A) zu berücksichtigen oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.

c) Zum Schutz vor Lärm sind Außenwohnbereiche von Wohnungen entlang der Kremmener Straße bzw. Dorfstraße nur in baulich geschlossener Ausführung (zum Beispiel als verglaste Loggia oder verglaster Balkon) zulässig. Bei Wohnungen mit mehreren Außenwohnbereichen muss mindestens ein Außenwohnbereich diese Anforderung erfüllen oder zur straßenabgewandten Gebäudeseite orientiert sein.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Hinweis

Die DIN 4109-1:2018-01 sowie 4109-2:2018-1 sind in der Bauverwaltung der Stadt Kremmen einsehbar.

Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Bereich des Bodendenkmals Nr. 70058, der mittelalterliche und neuzeitliche Kern des Ortes Sommerfeld sowie eine Siedlung der Ur- und Frühgeschichte.

Rechtsgrundlagen

**BauGB** - (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist.  
**BauNVO** - (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.  
**PlanZV** - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit dem Stand vom \_\_\_\_\_ und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

\_\_\_\_\_, den

Öffentlich bestellter  
Vermessungsingenieur

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan "Dorfstr. 47/ Webers Eck" wurde am \_\_\_\_\_ als  
Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Kremmen, den

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt der Stadt Kremmen vom \_\_\_\_\_ bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 und 2 BauGB) hingewiesen worden.

Kremmen, den

Bürgermeister



Zeichnerische Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

- 0,4

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)
- z.B. III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO i. V. m. § 2 (4) BbgBO)
- z.B. OK 50,5 m

Oberkante - Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über NHN im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN2016) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)
- z.B. TH 48,0 m

Traufhöhe als Höchstmaß über NHN im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN2016) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

- Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 Abs. 1 BauNVO)

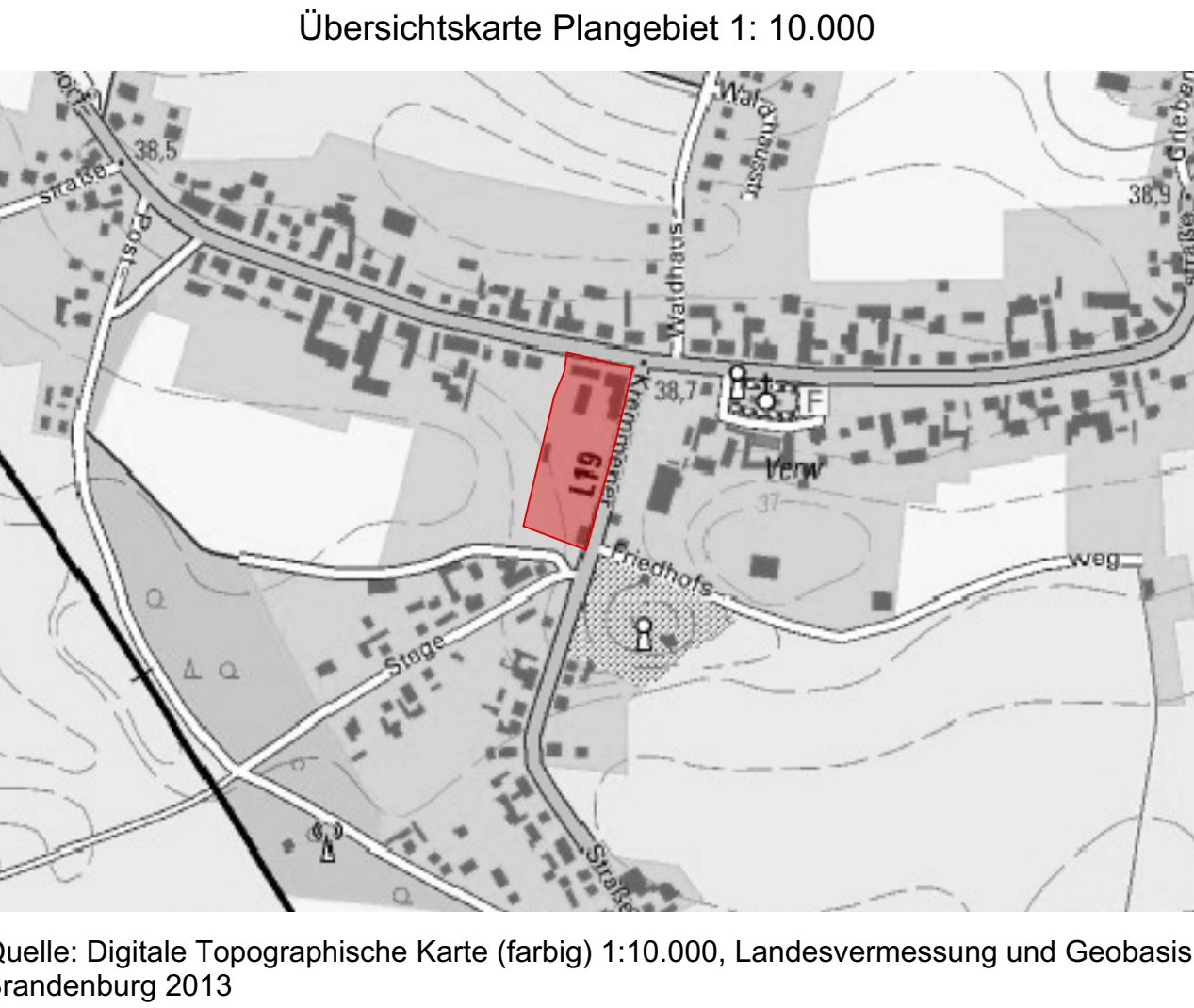
Grünflächen

Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche mit Buchstabierung (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Umgrenzung von Fläche für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Baugebiet		Nutzungsschablone
GRZ	Bauweise	



Stadt Kremmen

Bebauungsplan Nr. 76

"Dorfstr. 47/ Webers Eck"

Stand 20. August 2021

Planungsträger:  
Stadt Kremmen  
Am Markt 1  
16766 Kremmen

Bebauungsplan:  
SR • Stadt- und Regionalplanung,  
Dipl.-Ing. Sebastian Rhode  
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin