

## Darstellung der Ergänzungen nach § 4 a Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Die nachfolgenden Festsetzungen sollen ergänzt werden.

### Stand Offenlage

#### 5. Grundfläche des obersten Vollgeschosses

Gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO wird die Grundfläche der obersten Vollgeschosse auf 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses eingeschränkt.

### geänderte Fassung

#### 5. Grundfläche des obersten Vollgeschosses

Gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO wird die Grundfläche der obersten Vollgeschosse auf 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses eingeschränkt. **Für das Baufeld entlang der Ölstraße/Oskar-Jäger-Straße einschließlich des Baufeldes entlang der Südseite des Grundstückes bis zur öffentlichen Grünfläche können im konkreten Baugenehmigungsverfahren bei der Berechnung der Grundfläche die einzelnen Gebäude als ein Gebäude betrachtet werden.**

### Begründung

Das Baufeld entlang der Ölstraße/Oskar-Jäger-Straße einschließlich des Baufeldes entlang der Südseite des Grundstückes bis zur öffentlichen Grünfläche kann nach Aussage des Bauaufsichtsamtes nicht als ein Gebäude betrachtet werden. Für diesen Bereich ist eine Aufteilung in neun Gebäude erforderlich. Nach dem Wortlaut der ursprünglichen Festsetzung müsste für jedes einzelne Gebäude die 2/3 Regelung erfüllt werden. Die Planung der Vorhabenträgerin beruht jedoch auf einer 2/3-Berechnung über die gesamte Bauzeile, d.h. in einigen Bereichen wird die Regelung über- und in anderen Bereichen unterschritten. In der Summe wird die 2/3 Regelung eingehalten.

Die Ergänzung der Festsetzung hat keine Auswirkungen auf die städtebauliche Konzeption.

Des Weiteren wurde die Festsetzung zum Lärmschutz ergänzt, um hier den Begriff des „kalten Wintergartens“ eindeutig zu definieren.

## Stand Offenlage

### 9. Schallschutz

...

Entlang der Fassade auf der Südseite des Grundstückes (Fassade zum Grundstück des DRK-Geländes) sind Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) nur zulässig wenn ihnen „kalte Wintergärten“ in Form von verglasten Loggien vorgelagert sind.

Hinweis: Die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche beruhen auf der freien Schallausbreitung.

## geänderte Fassung

### 9. Schallschutz

...

Entlang der Fassade auf der Südseite des Grundstückes (Fassade zum Grundstück des DRK-Geländes) sind Ruheräume nach der DIN 18005 (Schlaf- und Kinderzimmer) nur zulässig wenn ihnen sogenannte "kalte Wintergärten" vorgelagert sind, **bei denen Fenster von Ruheräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) hinter der verglasten Fassade eines nicht zu Wohnzwecken genutzten Raumes liegen. Die „kalten Wintergärten“ sind so zu errichten, dass der Richtwert der TA-Lärm von 40 dB(A) nachts am Immissionsort, d.h. mittig 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eingehalten wird.**

Hinweis: Die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche beruhen auf der freien Schallausbreitung.

Eine erneute öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist nicht erforderlich, da die Ergänzungen der textlichen Festsetzungen nur die Vorhabenträgerin betreffen.