

Bebauungsplan Nr. 20 der Gemeinde Kall:

„Oben im Auel“

2. Textliche Festsetzungen

(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)

2.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der z.Zt. geltenden Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung 1990 - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 01.03.2000 (GVBl. NW S. 256), in der z.Zt. geltenden Fassung

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GVBl. NW S. 926), in der z.Zt. geltenden Fassung

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), in der z.Zt. geltenden Fassung

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GVBl. NW S. 568), in der z.Zt. geltenden Fassung

Landesforstgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LFoG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.04.1980 (GVBl. NW S. 546), in der z.Zt. geltenden Fassung

Runderlaß des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998: Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlaß) (MBI. NW S. 744)

My\...\1.Änd Auel Kall\Entw\TF\TF Auel 1.Änd.

2.2 Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

2.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Höhenentwicklung der Bebauung und Bauweise

- 2.2.1.1 „Mischgebiet“ (MI) gemäß § 6 BauNVO, unter folgenden Einschränkungen: Innerhalb des Mischgebietes (MI) werden Tankstellen (= Nutzungen nach § 6, Abs. 2, Nr. 7 BauNVO) sowie Diskotheken (als Unterart der Vergnügungsstätten nach § 6, Abs. 2, Nr. 8 bzw. § 6, Abs. 3 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit unzulässig. Ferner ist die immissionsschutzrechtliche Festsetzung unter Ziffer 2.2.4.3 zu beachten.
- 2.2.1.2 „Gewerbegebiet“ (GE) gemäß § 8 BauNVO, unter folgenden Einschränkungen: Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) werden Tankstellen (=Nutzungen nach § 8, Abs. 2, Nr. 3 BauNVO), Diskotheken (als Unterart der Vergnügungsstätten nach § 8, Abs. 3, Nr. 3 BauNVO) sowie immissionsschutzrechtlich störende Betriebsarten gemäß den textlichen Festsetzungen 2.2.4.1 u. 2.2.4.2 nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit unzulässig. Ferner sind die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen unter Ziffern 2.2.4.3 bis 2.2.4.6 zu beachten.
- 2.2.1.3 Das Maß der baulichen Nutzung in den einzelnen Baugebietsteilen ist der jeweiligen Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen. Für die einzelnen Mischgebietsteile wird ferner im zeichnerischen Teil eine höchst zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt (gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 6 BauGB).
- 2.2.1.4 Die maximale Trauf- und Firsthöhe ist in Meter über Normalnull festgesetzt und ebenfalls der jeweiligen Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen. Die Traufhöhe wird gemessen am Schnittpunkt Außenwand / Außenseite Dachhaut.
- 2.2.1.5 Für das MI-Gebiet wird offene Bauweise gemäß § 22, Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- 2.2.1.6 Für das GE-Gebiet wird weder offene noch geschlossene Bauweise festgesetzt; eine Längenbeschränkung für Gebäude wird nicht festgelegt. Gemäß § 22, Abs. 4 BauNVO wird als abweichende Bauweise festgelegt, daß die vorderen, seitlichen und rückwärtigen Grenzabstände gemäß der jeweils gültigen Landesbauordnung einzuhalten sind.
- 2.2.1.7 Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten (§ 12, Abs. 6 BauNVO).
- 2.2.1.8 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nur zulässig, wenn das angebotene Sortiment am Standort selbst hergestellt worden ist.

2.2.2 Schutzmaßnahmen

2.2.2.1 Trafostation und Stromleitung KEV

Zu der in der Planzeichnung eingetragenen Trafostation ist eine Zugangsmöglichkeit von außen zu gewährleisten. Die zugehörigen Stromleitungen sind zu schützen und vor Baumaßnahmen ggf. noch in Leerrohre zu legen.

2.2.2.2 Hochwasserschutz

2.2.2.2.1 Uferrandstreifen

Entlang des Urftufers ist der in der Planzeichnung eingetragene, mindestens 15 m breite Uferrandstreifen von jeglicher neuer Bebauung einschließlich befestigter Nebenanlagen (Häuser, Garagen, Stellflächen, Zu- u. Umfahrten, Einfriedigungen, Lagerflächen etc.) und Bodenanschüttungen freizuhalten. Am Gewässer dürfen keinerlei Veränderungen vorgenommen werden.

2.2.2.2.2 Überflutungsschutzwall

An den Uferrandstreifen der Urft westlich angrenzend sowie in den Grünstreifen entlang der südlichen Plangebietsgrenze integriert ist der in die Planzeichnung eingetragene Schutzwall von 1,00 m Höhe und 1,00 m Dammkronenbreite zu errichten.

2.2.2.3 Freihaltezone an Wendeanlage

Die in der Planzeichnung an der Wendeanlage im Mischgebiet (MI) gekennzeichnete Freihaltezone ist für evtl. Fahrzeugüberhänge von störenden festen Einbauten (Einfriedigungen etc.) freizuhalten.

2.2.2.4 Dacheindeckungen (Schutzmaßnahme gem. § 9, Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

Im Plangebiet sind großflächige Metaldacheindeckungen aus Kupfer, Zink, Blei als äußere Dachhaut nur zulässig, wenn diese mit einer wetterbeständigen Beschichtung / Versiegelung versehen oder spezielle Legierungen (z.B. Galvalume) verwandt werden, die eine Ablösung von Schwermetallen unterbinden.

2.2.3 Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

2.2.3.1 Vermeidungsmaßnahmen

2.2.3.1.1 Während der Bauphase sind alle zu erhaltenden Gehölze gemäß der DIN 18920 (oder analog RAS-LG 4) in ihrem Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich zu schützen.

2.2.3.1.2 Der Oberboden ist vor Beginn der Erdarbeiten entsprechend der DIN 18915, Blatt 2, abzuschleppen und auf Flächen für Vegetationsentwicklung wieder aufzubringen. Zur Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit und zum Schutz vor Erosion sind die Oberbodenmieten spätestens nach 6 Wochen mit geeignetem Saatgut (Luzerne oder andere stark wurzelnde Leguminosen) einzusäen.

2.2.3.1.3 Die vorhandenen Bäume und Gehölze innerhalb der als Pflanzbindung gemäß § 9 (1) 25b BauGB ausgewiesenen Flächen sind zu erhalten und zu pflegen.

2.2.3.2 Ausgleichsmaßnahmen

2.2.3.2.0 Innerhalb der ausgewiesenen Fläche entlang der Straße „Am Hüttengraben“ ist pro Grundstück ein heimischer Laubbaum folgender Arten zu pflanzen (Mindestqualität: 3xv., aus extra weitem Stand, StU 12-14): *Fraxinus excelsior* - Esche, *Acer pseudoplatanus* – Bergahorn oder *Acer platanoides* - Spitzahorn. Weiterhin sind die nicht für Ein-/Ausfahrten und Zugänge (insgesamt max. 4 m Breite pro Grundstück) benötigten Flächen mit Bodendeckern und einzelnen Solitärsträuchern zu gestalten. Bei den Solitärsträuchern ist ein Anteil von mindestens 50% heimischer Arten zu verwenden (siehe z.B. Ziffer 2.2.3.2.10, zusätzlich können weitere heimische Arten, wie z.B. *Cornus sanguinea* – Roter Hartriegel, *Ligustrum vulgare* – Liguster, verwendet werden). Daneben können auch Ziersträucher, wie z.B. *Amelanchier lamarckii* – Felsenbirne, verwendet werden. Soweit Teile der Böschung erhalten bleiben, sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und zu ergänzen. Die Durchführung obliegt dem jeweiligen Grundstücks-Bauherrn. Die dargestellten Ein-/ Ausfahrten können bei der späteren Ausführungsplanung für die Hochbaumaßnahmen verschoben werden, die Gesamtbreite der dargestellten Pflanzstreifen entlang der Straße darf jedoch nicht unterschritten werden. Analog ist eine Verschiebung der dargestellten Baumstandorte entlang der Straßenfront zulässig, soweit dies durch die Lage von Grundstückszufahrten, Gebäudezugängen, Leitungen, Parzellengrenzen o.ä. begründet ist. Eine Unterschreitung der oben festgesetzten Anzahl von (mind.) 1 Laubbaum pro Grundstück ist nicht zulässig.

2.2.3.2.1 In der festgesetzten Fläche für Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft entlang der Urft sind vom jeweiligen Eigentümer folgende Maßnahmen durchzuführen: An der Böschung zur Urft sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und zu pflegen. Die Gehölze sind abschnittsweise zeitlich versetzt alle 20 bis 30 Jahre auf den Stock zu setzen. Die Restbereiche südlich und nördlich der Grillhütte sind der Sukzession zu überlassen.

2.2.3.2.2 In der festgesetzten Fläche für Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft entlang der Urft sind vom Erschließungsträger folgende Maßnahmen durchzuführen: An der Böschung zur Urft sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und zu pflegen. Die Gehölze sind abschnittsweise zeitlich versetzt alle 20 bis 30 Jahre auf den Stock zu setzen. Die Flächen westlich der Urftböschung sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen der untenstehenden „Gehölz-/Artenliste“ zu bepflanzen. Der Abstand der Gehölze sollte 1,2 m betragen. Die einzelnen Straucharten sind in Gruppen zu 3-5 Exemplaren derselben Art zu pflanzen. In den Leitungsschutzstreifen dürfen nur Sträucher gepflanzt werden. Der Schutzstreifen für das Erdkabel ist von gefährdender (tiefwurzelnder) Bepflanzung freizuhalten. Innerhalb des Schutzstreifens für die Freileitung ist der Bewuchs auf max. 3 m Höhe zu beschränken. Außerhalb der Leitungsschutzstreifen ist ein Anteil von 5 % an Bäumen in die Pflanzung zu integrieren.

2.2.3.2.3 Auf der eingetragenen Pflanzfläche sind vom Erschließungsträger Bäume und Sträucher der untenstehenden „Gehölz-/Artenliste“ zu pflanzen. Der

Abstand der Gehölze sollte 1,2 m betragen. Die einzelnen Straucharten sind in Gruppen zu 3-5 Exemplaren derselben Art zu pflanzen. Der Anteil an Bäumen sollte ca. 10 % betragen. Diese sind vornehmlich im mittleren Bereich des Pflanzstreifens zu pflanzen, damit zu den Rändern hin eine gestufte Pflanzung entsteht. Nach Süden hin sind 1 bis 2 m breite Säume mit abschnittsweiser Mahd alle 2 Jahre mit Abräumen des Mähguts zu schaffen.

- 2.2.3.2.4 Auf den eingetragenen Pflanzflächen ist eine 4-reihige freiwachsende Hecke aus Bäumen und Sträuchern der untenstehenden „Gehölz-/Artenliste“ zu pflanzen. Der Abstand zwischen den einzelnen Gehölzen sollte 1,2 m, zwischen den Reihen 1,0 m betragen. Die einzelnen Straucharten sind in Gruppen zu 3-5 Exemplaren derselben Art zu pflanzen. Der Anteil an Bäumen sollte ca. 10 % betragen. Die Durchführung obliegt dem jeweiligen Grundstücks-Bauherrn.
- 2.2.3.2.5 Auf den drei eingetragenen Pflanzflächenstücken ist vom jeweiligen Grundstücks-Bauherrn eine 5-reihige freiwachsende Hecke aus Bäumen und Sträuchern der untenstehenden „Gehölz-/Artenliste“ zu pflanzen. Der Abstand zwischen den einzelnen Gehölzen sollte 1,2 m, zwischen den Reihen 1,0 m betragen. Die einzelnen Straucharten sind in Gruppen zu 3-5 Exemplaren derselben Art zu pflanzen. Der Anteil an Bäumen sollte ca. 10 % betragen. Die zwei nördlichen Reihen dürfen wegen des am Rande liegenden Erdkabels ausschließlich aus Sträuchern bestehen. Der Schutzstreifen für das Erdkabel ist von gefährdender (tiefwurzelnder) Bepflanzung freizuhalten. Die dargestellten Lücken zwischen den Pflanzstreifenstücken können aus planerischen Gründen verschoben werden, die Gesamtlänge des dargestellten Pflanzstreifens darf jedoch nicht unterschritten werden.
- 2.2.3.2.6 Entlang der Erschließungsstraßen innerhalb des Misch- und des Gewerbegebietes ist vom jeweiligen Grundstücks-Bauherrn an den gekennzeichneten Standorten ein Laubbaum (Hochstamm, Mindestpflanzqualität: Hochstamm 3xv., aus extrem weitem Stand, StU 12-14) folgender Artenauswahl zu pflanzen: Fraxinus excelsior - Esche, Acer pseudoplatanus - Bergahorn, Acer platanoides - Spitzahorn. Eine Verschiebung der Baumstandorte entlang der Straßenfront ist zulässig, soweit dies durch die Lage von Grundstückszufahrten, Gebäudezugängen, Stellplätzen, Leitungen, Parzellengrenzen o.ä. begründet ist. Eine Unterschreitung der Anzahl der festgelegten Bäume ist nicht zulässig.
- 2.2.3.2.7 Die Durchführung der dem Erschließungsträger obliegenden Ausgleichsmaßnahmen hat innerhalb eines Jahres nach Beginn der Erschließungsarbeiten zu erfolgen, bei den restlichen Maßnahmen innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der jeweiligen grundstücksbezogenen Baumaßnahmen. Die vom Erschließungsträger durchzuführenden Maßnahmen sind den Eingriffsgrundstücken im Erweiterungsbereich anteilig zugeordnet. Die Pflanzungen und Grünflächen sind auf Dauer zu pflegen und zu unterhalten.
- 2.2.3.2.8 Als Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Bebauungsplangebietes ist eine Fläche von insges. 11.000 m² auf den Flurstücken Gemarkung Sötenich, Flur 3, Nrn. 2 und 4 (= 3.500 m² bzw. 7.500 m²) von Intensivgrünland/Brache in standortheimischen Laubwald umzuwandeln und entsprechend zu pflegen. Die Durchführung erfolgt durch die Gemeinde Kall anstelle und auf Kosten des Erschließungsträgers (§ 135a BauGB). Die Maßnahme ist den Eingriffsgrundstücken im Erweiterungsbereich anteilig zugeordnet (§ 9, Abs.

1 a BauGB). Die Durchführung hat innerhalb eines Jahres nach Beginn der Erschließungsarbeiten zu erfolgen.

2.2.3.2.9 Als Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Bebauungsplan-Gebietes ist eine Fläche von 4.592 m² auf dem Flurstück Gemarkung Kall, Flur 8, Nr. 210 (unmittelbar südlich angrenzend an das B-Plan-Gebiet) von Ackerfläche in einen urftbegleitenden, naturnahen Gehölzstreifen umzuwandeln und entsprechend zu pflegen.

Die Fläche hat sich an die Urftböschung in westlicher Richtung anzuschließen. Die auf den Urftböschungen vorhandenen Gehölz- und Vegetationsbestände sind zu erhalten und durch die vorgesehenen Maßnahmen nicht zu beeinträchtigen (DIN 18920 beachten). Auf der im landschaftspflegerischen Begleitplan gekennzeichneten Pflanzfläche sind Bäume und Sträucher der am Ende dieser Ziffer aufgeführten Artenliste zu pflanzen. Der Abstand der Gehölze sollte 1,2 m betragen. Die einzelnen Straucharten sind in Gruppen zu 3-5 Exemplaren derselben Art zu pflanzen. Der Anteil an Bäumen sollte ca. 10 % betragen. Die äußeren 5 Reihen entlang der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche sind grundsätzlich nur mit Sträuchern zu bepflanzen (Aufbau einer waldmantelartigen Struktur mit einer zu den Rändern hin abgestuften Bepflanzung). Zur landwirtschaftlichen Fläche hin ist ein ca. 3,00 m breiter Saum mit Gras- und Krautvegetation zu entwickeln und zu pflegen.

Die Durchführung und Kostentragung erfolgt durch den Erschließungsträger. Die Maßnahme ist den Eingriffsgrundstücken im Erweiterungsbereich anteilig zugeordnet (§ 9, Abs. 1 a BauGB). Die Durchführung hat innerhalb eines Jahres nach Beginn der Erschließungsarbeiten zu erfolgen.

An Gehölzen sind für diese Maßnahme folgende Arten zu verwenden:

Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Sandbirke
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Populus tremula	Espe
Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Viburnum opulus	Wasserschneeball
Corylus avellana	Hasel
Prunus spinosa	Schlehe
Salix caprea	Salweide
Rhamnus frangula	Faulbaum

2.2.3.2.10 Gehölz-/Artenliste:

Pflanzqualitäten: Bäume: Heister 2xv., m.B., 150-200; Sträucher: 2xv bzw. v.Str., o.B., 60-100

Fläche für Schutz, Pflege und Entwicklung:

Quercus robur	Stieleiche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Salix fragilis	Bruchweide
Salix triandra	Mandelweide
Salix cinerea	Grauweide
Viburnum opulus	Wasserschneeball
Corylus avellana	Hasel
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn

Sonstige Pflanzflächen:

Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Betula pendula	Sandbirke
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Carpinus betulus	Hainbuche
Salix caprea	Salweide
Rhamnus frangula	Faulbaum
Corylus avellana	Hasel
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn

2.2.4 Immissionsschutz, Abstandsliste und Betriebsarten

2.2.4.1 Im GE(e)-Gebiet („Eingeschränktes Gewerbegebiet“) sind Betriebe der lfd. Nrn. 1-212 aus der Liste unter Ziff. 2.2.4.6 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig.

Ausnahmsweise sind Betriebsarten der 100-m-Abstandsklasse der Liste (= lfd. Nrn. 192-212) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad zulässig, wenn durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen - insbesondere Verzicht auf Nachtarbeit - die Emissionen einer zu bauenden Anlage so weit begrenzt oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, daß schädliche Umwelteinwirkungen in den schutz-bedürftigen Gebieten vermieden werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzung ist im Einzelfall anhand der vorzulegenden Antragsunterlagen von den Fachbehörden schlüssig zu prüfen.

Es sind immissionsschutzrechtliche Richtwerte vergleichbar denen für Mischgebiete (MI, gemäß § 6 BauNVO) einzuhalten (§ 1, Abs. 4, Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 BauNVO).

2.2.4.2 Im GE(1)-Gebiet sind Betriebe der lfd. Nrn. 1-191, 199 (= automatische Auto-
waschstraßen), 209 (= Bauhöfe) und 210 (= Anlagen zur Kfz-Überwachung)
aus der Liste unter Ziff. 2.2.4.6 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad
nicht zulässig.

Ausnahmsweise sind Betriebsarten der 200-m-Abstandsklasse der Liste (= lfd. Nrn. 154-191) sowie die lfd. Nrn. 199, 209 u. 210 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad zulässig, wenn durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen - insbesondere Verzicht auf Nachtarbeit - die Emissionen einer zu bauenden Anlage so weit begrenzt oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, daß schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzung ist im Einzelfall anhand der vorzulegenden Antragsunterlagen von den Fachbehörden schlüssig zu prüfen.

Es wird ein maximaler flächenbezogener A-Schalleistungspegel („Emissionskontingent“ „LEK“, früher „Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel“ „IFSP“) von

tags: $L_w = 60$ dB (A),

nachts: $L_w = 45$ dB (A)

festgesetzt (§ 1, Abs. 4, Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 BauNVO).

2.2.4.3 Bei Ansiedlung von geruchsemitterenden Nutzungen ist durch eine Einzel-
fallprüfung (ggf. gutachtlich) die Einhaltung der Immissionswerte Geruch ge-
genüber der benachbarten, schutzbedürftigen Bebauung nachzuweisen.

2.2.4.4 Passiver Schallschutz

Bei Bebauung der im zeichnerischen Teil besonders gekennzeichneten
Grundstücksflächen im Südosten des GE(1)-Gebietes (Passiver Schall-
schutz, gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB) sind für Aufenthaltsräume fol-
gende passive Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem südöstlich benach-
barten Sägewerk erforderlich:

a) Der Gebäude-Grundriß ist so zu gestalten, daß schutzwürdige Räume an
der nordwestlichen (= vom Sägewerk abgewandten) Gebäudeseite angeord-
net sind.

b) Sollte eine Grundrißgestaltung gemäß Absatz a) nicht zu verwirklichen
sein, ist alternativ ein ausreichender Schallschutz von schutzwürdigen Räu-
men auf den übrigen (= dem Sägewerk zugewandten) Gebäudeseiten durch
geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (wie Mauerwerk, Schall-
schutzfenster mit integrierten Schalldämmlüftern, etc.) zu gewährleisten.

2.2.4.5 Für die im GE-Gebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnungen (gemäß § 8,
Abs. 3, Nr. 1 BauNVO) ist der Nachweis zu führen, daß beim Auftreten von
Außengeräuschen durch entsprechende bauliche und technische Maßnah-
men sichergestellt wird, daß in den Schlafräumen ein Innenpegel von $L_m =$
35 dB (A) (von 22.00 bis 06.00 Uhr) eingehalten wird.

Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert nicht um mehr als
10 dB (A) überschreiten (z.B. beim Befahren von Nachbargrundstücken).

Bei der Ermittlung von baulichen und technischen Maßnahmen ist von fol-
genden Schalleistungspegeln (Immissionswerte Lärm „Außen“) auszugehen:
Tags $L_w = 60$ dB (A), nachts $L_w = 45$ dB (A). Der erforderliche Nachweis ist
vor Baubeginn dem zuständigen Bauordnungsamt vorzulegen.

2.2.4.6 Auflistung der nicht zulässigen Betriebe

2.3 Hinweise

- 2.3.1 Für die Bauparzellen entlang der Straße „Am Hüttengraben“ ist vom Erschließungsträger/Alt-Eigentümer bei den vertraglichen Regelungen mit den künftigen Eigentümern der Bauparzellen per Grunddienstbarkeit sicherzustellen, dass die künftigen Eigentümer/Nutzer dieser Bauparzellen keine Haftungsforderungen oder Entschädigungen für evtl. Beeinträchtigungen an den/die jenseits der Straße gegenüber liegende/n Waldeigentümer stellen können.