Textliche Festsetzungen

1. Höhe baulicher Anlagen
gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

a) Die Oberkante (OK) im Sinne der Festsetzung definiert sich über den höchsten äußeren Punkt des Gebäudes (First bei geneigten Dächern, Attika bei Flachdächern).

b) Die Oberkante (OK) darf durch untergeordnete Bauteile wie bspw. Austritte von Treppenräumen, Fahrstuhlschächte sowie durch technische Aufbauten wie bspw. Abgasschornsteine, Lüftungsanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Maschinenräume von Aufzügen überschritten werden.

Eine Überschreitung der Oberkante (OK) durch Schein- oder Blendgiebel um bis zu 1,20 m ist zulässig, sofern das Summenmaß der Länge aller Schein- oder Blendgiebel einer Fassade weniger als die Hälfte der Fassadenlänge beträgt.

c) Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Höhenlage der Clauener Straße an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie, der der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.

2. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

a) Bei der Errichtung oder der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, und DIN 4109-2:2018-01, „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, auszubilden. Grundlage hierzu sind die im Plan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche.
Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.

b) Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.

c) Von dieser Festsetzung kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

d) Unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung können die maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche tags und nachts fassaden- und geschossweise der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen werden (Projekt-Nr. 6992, goritzka akustik - Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, 04319 Leipzig).

3. Bauweise
gem. § 22 BauNVO

Abweichend von der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO dürfen Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten.