Ergänzungsblatt zu den
Bebauungsvorschriften
Bebauungsplan „Ortskern Nord“
Gemeinde Seelbach
Ortenaukreis
Anlage 4

5. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Nord“
- Bebauungsvorschriften –

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Nutzungsschablone für das Grundstück

Flst.-Nr. 600/3

MI	II
0,4	0,8
38-45°	E
FH = 225,0 m+NN	

Wenn durch einen Neubau aus einem vorhandenen Sockel ein weiteres Vollgeschoss entsteht, werden für das Gebäude drei Vollgeschosse festgesetzt. Dadurch erhöht sich die Grundflächenzahl von 0,8 auf 1,2.

Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Firsthöhe beträgt 225,0 m+NN.

6. Immissionsschutz

6.1 Anforderungen an die Ausgestaltung der Außenbauteile der Aufenthaltsräume (passiver Schallschutz)

Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, sind zum Schutz vor Straßenverkehrslärmeinwirkungen die Außenbauteile mindestens entsprechend den Anforderungen der DIN 41091 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ vom Juli 2016 auszubilden.

Grundlage hierzu bilden die Lärmpegelbereiche, die gemäß Tabelle 7 der DIN 41091 den im Plan gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegeln zugeordnet sind.

Es wird entsprechend der Lärmpegelbereich V festgesetzt, in welchen folgende erforderlichen Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109) durch die Außenbauteile einzuhalten sind:

Bezeichnung der Flächen für Schallschutzmaßnahmen	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Raumarten	
			Aufenthaltsraume in Wohnungen, Übernachtungsraume in Beherbergungsstatten, Unterrichtsraume und Ähnliches	Büroräume und Ähnliches
			Erf. $R'_{W,res}$ des Außenbauteils in dB	
SM1	V	71 bis 75	45	40

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen (z.B. aufgrund der geplanten oder abgeschlossenen aktiven Schallschutzmaßnahmen), können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

6.2 Lüftungseinrichtungen

Bei einem Mittelungspegel nachts über 50 dB(A) sind nach der VDI 2719 in jeder Wohnung die Schlafräume, bzw. die zum Schlafen geeigneten Räume, mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszuführen oder zur lärmabgewandten Seite hin auszurichten.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen (z.B. aufgrund der Eigenabschirmung des Gebäudes, Grundrissgestaltung etc.), können die Anforderungen entsprechend reduziert werden.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Gestaltung der Gebäude

1.1 Kniestockhöhe

-entfällt-

1.2 Sockelhöhen

1.2.1 Für das Grundstück Flst.-Nr.: 600/3 gilt:

Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoß darf maximal 1,40 m über der Höhe der zugehörigen Erschließungsstraße liegen. Gemessen wird jeweils in der Mitte der Grundstücksfront zur örtlichen Verkehrsfläche (Hauptstraße).

2. Gestaltung der Dächer

2.1 Dachform

2.2 Dacheindeckungsmaterial

Schwarze Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

Seelbach, 07.07.17

.....
Thomas Schäfer
Bürgermeister