

# **SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK**

## **Teil B – Text**

### **zum Bebauungsplan 09.04.00 – Hochschulstadtteil, Teilbereich II**

**Fassung vom 10.02.2003**

#### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

##### **1. Art der baulichen Nutzung**

- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.  
(§ 1 (6) BauNVO)
- 1.2 In den Mischgebieten sind die Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO sowie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nach § 6 (2) nicht zulässig.  
(§ 1 (6) BauNVO)
- 1.3 In den Kerngebieten sind Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Parkgaragen gem. § 7 (2) Nr. 5 nicht zulässig.  
(§ 1 (6) BauNVO)
- 1.4 In dem Kerngebiet 1 sind außerhalb der überbaubaren Flächen 1500 m<sup>2</sup> als Marktplatzfläche vorzuhalten. Innerhalb dieser Fläche sind 80 m<sup>2</sup> Geschoßfläche zur Errichtung eingeschossiger Marktstände zulässig.  
(§ 1 (6) BauNVO)
- 1.5 In dem Kerngebiet 1 ist ein Warenhaus mit max. 7.500 m<sup>2</sup> Geschoßfläche bzw. max. 6.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie weitere 6500 m<sup>2</sup> Geschoßfläche bzw. max. 5200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für sonstige Einzelhandelsbetriebe mit einer max. Verkaufsfläche von 1500 m<sup>2</sup> je Einzelhandelsbetrieb zulässig.  
(§ 1 (6) BauNVO)
- 1.6 In den Gewerbegebieten sind nur technologieorientierte Gewerbebetriebe zulässig.  
(§ 1 (4) BauNVO)

- 1.7 In dem Kerngebiet 1 ist an der Südostecke des Grundstückes eine Trafostation im Gebäude zu integrieren.  
( § 1 (4) BauNVO )
- 1.8 In den Gewerbegebieten sind nur solche Betriebe zulässig, die den flächenbezogenen Schalleistungspegel  $L_w$  von 60 dB(A) am Tage und 45 dB(A) in der Nacht nicht überschreiten.  
(§ 1 (4) BauNVO)
- 1.9 In dem Gewerbegebiet 8 sind die den Gewerbegebieten zugeordneten Stellplätze zulässig. Zusätzlich sind ab dem 4. Geschoss auf max. 50 % der überbaubaren Fläche und max. 20 m Länge je Gebäude nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.  
(§ 1 (7) BauNVO)
- 1.10 In dem Sondergebiet Hochschule SO 1 sind nur Einrichtungen für Hochschulen und Forschung zulässig.  
( § 11 (2) BauNVO )

## **2. Überschreitung der zulässigen Grundfläche**

- In dem Kerngebiet 1 ist unter Berücksichtigung des Flächenbedarfs für Versickerungsanlagen incl. der in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen eine Grundflächenzahl von 0,95 zulässig.
- In dem Gewerbegebiet 9 sowie in dem Sondergebiet 1 ist incl. der in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen eine Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.  
( § 19 (4) BauNVO )

## **3. Überschreitung der Baugrenzen**

- In den Mischgebieten 5 bis 8 ist im Erdgeschoss eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze bis zu 2 m zulässig.
- In dem Gewerbegebiet 8 ist eine Überschreitung der östlichen Baugrenze zur Errichtung von Treppenhäusern und zur Herrichtung von gewerblichen Flächen (ab dem 4. Obergeschoss) gem. Ziff. 1.9 von bis zu 2 m zulässig.
- In den allgemeinen Wohngebieten 10, 13 und 16 ist eine Überschreitung der südlichen Baugrenze um bis zu 2 m bis max. 4 m<sup>2</sup> je Gebäude zur Errichtung von Nebenanlagen zulässig.

- In den allgemeinen Wohngebieten 6,8,11 und 14 sowie in den Mischgebieten 1,2,3 und 4 darf die festgesetzte Baulinie von 1 m in einer Breite von 1,5 m je Hauseingang überschritten werden.

( § 23 (3) BauNVO )

#### **4. Bauweise**

In den Baugebieten mit der Festsetzung abweichende Bauweise (a) sind bei Einhaltung seitlicher Grenzabstände auch Baukörperlängen von mehr als 50 m zulässig. Ausnahmsweise sind bei einer abweichenden Bauweise auch geringere Grenzabstände/einseitige Grenzbebauung zulässig, wenn keine bauordnungsrechtlichen Belange entgegenstehen.

Die Länge der Hausgruppen ist in den allgemeinen Wohngebieten 9,12, und 15 auf 28 m und in dem allgemeinen Wohngebiet 7 auf 32 m begrenzt.

( § 22 (4) BauNVO )

#### **5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten**

- In den allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen nur innerhalb der in der Planzeichnung für diesen Zweck festgesetzten Flächen sowie der überbaubaren Flächen zulässig.

- In den Mischgebieten 10 und 11 sind je Gebiet nur 2 Zu- und Abfahrten und in dem Mischgebiet 12 nur 1 Zu- und Abfahrt zulässig.

( § 9 (1) Nr. 4 BauGB )

#### **6. Beschränkung der Zahl der Wohnungen**

In den allgemeinen Wohngebieten 7, 9, 12 und 15 sind je Gebäude nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

( § 9 (1) 6 BauGB ).

#### **7. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung**

In den in der Planzeichnung eingetragenen Sichtflächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO, Einfriedungen, Hecken und Strauchwerk nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante zulässig. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume.

( § 9 (1) Nr. 10 BauGB )

#### **8. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

- Die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung in den Straßen 703, 704 und 707 sind dem Fußgänger- und Radverkehr vorbehalten.

- Die Straßen 721 bis 725 sind als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung gem. § 42 (4 a) StVO als verkehrsberuhigter Bereich herzustellen.
- Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung am nördlichen Ende der Straße 692 ist dem ÖPNV und dem Fußgänger- und Radfahrerverkehr vorbehalten. ( § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

## **9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft**

- In den Baugebieten ist die Verwendung unbeschichteter Kupfer- und Zinkdächer ausgeschlossen.
- Stellplatzanlagen sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen (Fugenanteil mind. 10%) herzustellen (Naturstein- oder Betonpflaster, poröse Steine oder sonstigem versickerungsfähigen Material).
- Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete, der Mischgebiete und des Kerngebietes muss mindestens 50 % des auf den befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken versickern.
- In den Gewerbegebieten 1-8 ist das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswassers zu 100 % zu versickern. Eine Nutzung des Niederschlagswassers durch die Grundstückseigentümer ist erlaubt.
- Innerhalb der öffentlichen Grünfläche G 2 ist auf 10 % der Fläche die Anlage von Flächen für die Regenwasserversickerung von im Park anfallenden Oberflächenwasser zulässig.  
( § 9 (1) Nr. 16 und Nr. 20 BauGB )

## **10. Geh-, Fahr und Leitungsrechte**

- Zur Gewährleistung der Hochwassersicherheit bei extremen Regenfällen sind im Gewerbegebiet 8 Überflutungslithraumprofile von 4,0 m Breite gem. Planzeichnung und 1,0 m Höhe freizuhalten.
- Zwischen dem Regenrückhaltebecken „Nord“ und dem Grünzug G5/G3 (B-Plan 09.04.00 – T.I) ist ein Notabflussweg gem. Planzeichnung von mindestens 4 m Breite vorzuhalten.
- Innerhalb des Kerngebietes 1 ist von der Brücke über die Gleise und die B 207 (neu) zur Straße 706 eine 3 m breite Verbindung für Fußgänger und Radfahrer vorzuhalten.  
( § 9 (1) 21 )

## **11. Schallschutzmaßnahmen**

In den festgesetzten Bereichen sind gem. Anlage Schallschutzmaßnahmen durchzuführen.

( § 9 (1) 24 )

## **12. Flächen mit Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die Bindungen für die Erhaltung**

( § 9 (1) Nr. 25 a und 25 b BauGB )

### 12.1 Öffentliche Grünflächen

- Die öffentliche Grünfläche G 1 (Grüne Fuge-Nord) ist als Mähwiese herzustellen und extensiv zu pflegen.

Flächen für Wasserrückhalt und Wasserführung in offenen Gräben sind zu integrieren. In Längsrichtung ist ein 3 m breiter befestigter (Pflaster oder Asphalt) Fuß- und Radweg herzustellen.

Innerhalb der Fläche G 1 sind 10.000 m<sup>2</sup> für Sport- und Spielflächen zulässig.

Folgende Gehölzarten sind zu verwenden:

- an der Grenze des Geltungsbereiches:  
Feldahorn, Spitz-Ahorn, Sand-Birke, Hainbuche, Hartriegel, Haselnuß, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Zitterpappel, Vogelkirsche, Schlehdorn, Sommer-Eiche, Flieder-Beere, Vogelbeere, Wolliger Schneeball, Gewöhnlicher Schneeball
- in den Wiesenflächen und Spielflächen:  
Obstbäume in Sorten, Birkengruppen, Eichen und Eschengruppen
- am Rand der Bauflächen:  
Felsenbirne, Kornelkirsche, Weißdorn, Heckenkirsche, Vogelkirsche, Schlehdorn, Gemeine Heckenrose, Vielblütige Rose, Wolliger Schneeball

- Innerhalb der öffentlichen Grünfläche G 2 (Stadtteilpark) sind an den Längsseiten der Grünfläche beidseitig von West nach Ost durchgängige mind. 3,5 m breite Fuß und Radwegeverbindungen (Promenaden) zu erstellen. Die Promenaden an den Parkrändern sind jeweils mit einer zwei- bis vierreihigen Allee mit einem regelmäßigen – Raster von 5 bis 8 m zu überstellen.

Innerhalb der Fläche G 2 sind 15.000 m<sup>2</sup> für Spiel und Sport zulässig.

Der innerhalb der öffentlichen Grünfläche G 2 liegende Mönkhofer Weg ist als Fuß- und Radweg sowie als Fahrweg zu Gunsten der Anlieger anzulegen.

- Die festgesetzte Aufschüttungsfläche (G 3) ist mit Landschaftsrasen und Baumreihen (Säuleneichen) zu bepflanzen.

## 12.2 Straßenbäume

- Innerhalb der Planstraße 702 sind beidseitig in einem Abstand von 9-11 m Ginkgobäume zu pflanzen. Abweichungen zur Berücksichtigung von Grundstückszufahrten, Herstellung von Parkmöglichkeiten für Lkw und andere technische Notwendigkeiten sind zulässig.
- Innerhalb der Planstraßen 703 und 704 sind jeweils einseitig je 6 kleinkronige bis mittelkronige Blütenbäume zu pflanzen.
- Innerhalb der Planstraßen 698 – 701 sind je 100 m 3 schmalkronige Eichen zu pflanzen.
- Innerhalb der Planstraßen 694 – 696 sind einseitig in einem Abstand von 9 – 11 m schmalkronige Eichen zu pflanzen.
- Innerhalb der Planstraßen 721 – 723 sind mind. 6 klein- bis mittelkronige Laubbäume zu pflanzen.
- Innerhalb der Planstraßen 724 und 725 sind mind. 4 kleinkronige Laubbäume zu pflanzen.
- Innerhalb der mit P gekennzeichneten öffentlichen Verkehrsflächen östlich der Mischgebiete 6 und 7 sind jeweils 6 Großbäume zu pflanzen. Die Vegetationsflächen der Baumscheiben soll min. 9 m<sup>2</sup> groß sein.

## 12.3 Sonstige Bepflanzungen

- Stellplatzanlagen mit mehr als 3 Stellplätzen sind mit geschnittenen Hecken zu umgeben.  
Zu verwendende Gehölze sind: Feldahorn, Liguster, Hainbuche, Rotbuche oder Weißdorn. Je Reihenhauszeile sind einheitliche Straucharten zu verwenden.
- In den in der Planzeichnung für eine Anpflanzung festgesetzten Flächen in den allgemeinen Wohngebieten 6, 8, 11 und 14 sowie entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze an den allgemeinen Wohngebieten 7, 9, 12 und 15 sind Laubgehölze als geschnittene Hecken mit einer Wuchshöhe von 0,80 m bis 1,20 m zu pflanzen. Einzäunungen dürfen nur an der den Straßen- und Wegen abgewandten Seiten erfolgen.
- Entlang der Grundstücksgrenzen der allgemeinen Wohngebiete 1, 2 und 3 und des Mischgebietes 1 sind als Abgrenzung zur öffentlichen Grünfläche G 1 keine Heckenpflanzungen zulässig.
- Innerhalb der privaten offenen Stellplatzanlagen ist mindestens je 4 Stellplätze ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

- In den Gewerbegebieten 1 – 6 ist pro angefangene 200 m<sup>2</sup> unbebaute Grundstücksfläche mind. ein Großbaum zu pflanzen.
- Die Außenwände von Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftscarports sind je 10 m Wandlänge mit mind. 3 Kletterpflanzen zu bepflanzen.
- Im dem Gewerbegebiet 8 sind mind. 25 großkronige Laubbäume zu pflanzen.
- Die zugeordneten Gemeinschaftsstellplätze in den allgemeinen Wohngebieten 7, 9, 12 und 15 sind als überdachte Carportanlagen zu begrünen.
- Innerhalb der Kerngebietsfläche 1 sind mind. 12 großkronige Laubbäume zu pflanzen.

### **13. Höhenlage der baulichen Anlage**

- In den allgemeinen Wohngebieten 6, 8, 11 und 14 ist der Vorgarten im Bereich zwischen der Straße 698 und der straßenseitigen Baulinie um mind. 0,50 m über der Höhenlage des zugeordneten öffentlichen Erschließungsabschnittes anzuheben.
- In den allgemeinen Wohngebieten (mit Ausnahme der allgemeinen Wohngebiete 6, 8, 11 und 14), den Mischgebieten, dem Kerngebiet und den Gewerbegebieten beziehen sich die max. zulässigen Trauf- und Firsthöhen auf eine um 0,3 m erhöhte Lage der mittleren Höhenlage des zugeordneten öffentlichen Erschließungsabschnittes.
- In den Baugebieten muss die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mind. 0,10 m über der mittleren Höhenlage des zugeordneten öffentlichen Erschließungsabschnittes liegen.  
( § 9 (2) BauGB )

## **II. Festsetzungen über die äußere Gestaltung**

( § 92 (1) LBO vom 10.01.2000 ( GVOBl. Schl.-Holst. 47 )

### **1. Außenwände**

- Als Material für die Außenwände sind in den allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten nur rotgelbes bis rotbraunes Ziegelsichtmauerwerk oder Putz, Werkstoffplatten aus Holz oder Holzverschalungen zu verwenden.
- In den allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten sind bei geputzten oder verschalten Fassaden oder Fassadenteilen Farbanstriche nur im Ziegelfarbspektrum oder hellen Farben zulässig.

- Außenwände von Garagen, Carports und Sammelgardenhäusern sind im Material der Hauptgebäude, in Holz oder Metall auszubilden.
- Bei Doppelhäusern sind je Doppelhauspaar die gleichen Materialien und Farben zu verwenden.
- In den Gewerbegebieten sind hochglänzende, reflektierende Außenwandmaterialien nicht zulässig.

## **2. Dächer**

- Dacheindeckungen sind aus Dachziegeln oder Dachsteinen in matten Farbtönen in rot, rotbraun oder anthrazit, aus Metall (mit Ausnahme unbeschichteter Kupfer- und Zinkdächer) in einer matten Materialfarbe oder als begrünte Dächer auszuführen.
- Dächer von Garagen und Carports sowie Sammelgardenhäuser sind nur bis zu einer Dachneigung von 15° zulässig und sind zu begrünen.
- In den Baugebieten mit einem zulässigen 4. Geschoss kann als Dachdeckung für das 4. Geschoss bei einer Dachneigung bis zu max. 10° auch Pappe verwendet werden.

## **3. Solarenergie**

Materialien, die der Solarenergienutzung dienen, sind von den Material- und Farbfestsetzungen für Dächer bzw. Fassaden ausgenommen.

## **4. Einfriedigungen**

Die zu den Straßen 721, 722 und 723 liegenden Grundstücksgrenzen der allgemeinen Wohngebiete 7, 9, 12 und 15 sind mit 1,50 m hohen einheitlichen Mauern je Straße auszubilden. Anstatt Mauern sind auch geschnittene Laubholzhecken zulässig.

Entlang der Grundstücksgrenzen der allgemeinen Wohngebiete 7, 10, 13 und 16 sind die Grundstücksgrenzen zur öffentlichen Grünfläche G 1 mit senkrecht verlatteten Zäunen in einer Höhe von 1,0 bis 1,2 m zu versehen.

## **5. Außenanlagen**

In den Gewerbegebieten sind auf der Höhe der festgesetzten Baulinien, sofern die Gebäude nicht auf der gesamten Grundstücksbreite errichtet werden, mit Ausnahme der Zufahrts- und Zugangsbereiche, Mauern in einer Höhe von 0,80 m bis 1,20 m zu errichten. Anstatt Mauern sind auch geschnittene Laubholzhecken entsprechender Höhe zulässig.

## **6. Werbeanlagen**

### **6.1 In den Gewerbegebieten**



- Anlagen der Außenwerbung sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Flächen zulässig. Davon ausgenommen sind Firmen- und Hinweisschilder bis zu einer Größe von 4 m<sup>2</sup>.
- Werbeanlagen, die in keinem Bezug zu dem auf dem Grundstück befindlichen Gewerbebetrieb stehen, sind ausgeschlossen.
- Werbeanlagen dürfen die jeweils gebaute Traufhöhe nicht überschreiten.
- Werbung in den Obergeschossen und im Attikabereich ist nur in einer Breite von max. 10 m, bei Gebäuden über 30 m nur bis zu einer Breite von max. 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge zulässig.
- An der zur neuen B 207 zugewandten Gebäudeseite des Gewerbegebietes 8 ist keine Werbung zugelassen

## 6.2 In den Mischgebieten

Anlagen der Außenwerbung sind nur innerhalb der durch Baugrenzen oder Baulinien festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig. Sie dürfen die Oberkante der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses nicht überschreiten. Ausnahmen sind zulässig, wenn die Anlagen der Außenwerbung in Größe, Form und Gliederung mit den Gestaltungsmerkmalen der Fassade abgestimmt sind. Die Zulässigkeit im einzelnen wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft.

## III. Teilungsgenehmigung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bedürfen Grundstücksteilungen zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung durch die Gemeinde.

(§ 19 (1) BauGB)

Lübeck, 10.02.2003  
 5.611.3 – Stadtentwicklung  
 OI/Ti/Dz Austausch-TB-Teil II-0904  
 05.02.2003

**Anlage**  
**zum Teil B–Text**  
**zum Bebauungsplan 09.04.00 – Hochschulstadtteil, Teilbereich II**

**Schallschutzmaßnahmen**

1. Im Bereich der Kerngebiete und Gewerbegebiete entlang der B 207n sind an den festgesetzten straßenzugewandten Gebäudefronten sowie an ungeschützten Seitenfronten bis zu einem Abstand von ca. 45 m von der B 207n offene Außenwohnbereiche (Terrassen, Loggien, Balkone usw.) nicht zulässig.
2. Schallgedämmte Lüftungen für Schlaf- und Kinderzimmer – entsprechend nächtlichen Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) – sind wie folgt vorzusehen:

Tabelle I: Schallgedämmte Lüftungen für Schlaf- und Kinderzimmer

Gebietsnutzung	Teilgebiet / Baugrenze	Seite
Allgemeines Wohngebiet (WA)	WA 1	Nord- West- und Südfronten (nur im 3.OG)
	WA 2	Nord- und Westfronten (nur im 3.OG)
	WA 3 (westl. Baugrenze)	Nord- und Westfronten (nur im 3.OG)
	WA 3 (übrige Baugrenzen) und WA 4	Westfronten (nur im 3.OG)
Mischgebiet (MI) [nur für die Riegel an der Planstraße 692]	MI 1 bis MI 4	Nord- West- und Südfronten
	MI 5 bis MI 8	Nord- und Westfronten
	MI 10	Westfronten
Kerngebiete (MK)	MK 1 und MK 2	Nord- West- und Südfronten
Gewerbegebiete	GE 1 bis GE 3, GE 5	Nord- West- und Südfronten
	GE 4	Nord- und Westfronten
	GE 6	Nord- und Westfronten

3. Passive Schallschutzmaßnahmen gemäß den Anforderungen der Lärmpegelbereiche III bis VI nach DIN 4109 sind an der geplanten Bebauung wie folgt festgesetzt:

Tabelle II: Passive Schallschutzmaßnahmen der Lärmpegelbereiche III bis VI

Lärmpegelbereich	Teilgebiet / Baugrenze	Seite
III	MI 1 (nördl. Baukörper)	Nordfront und nördl. Hälfte der Westfront
	MI 13	Nordfront zw. ca. 60 m und 80 m von der Achse der B 207 n
	MK 1	Nordfront zw. ca. 60 und 80 m Südfront zw. ca. 55 und 70 m von der Achse der B 207 n
IV	MK 1	Nordfront ab ca. 30 m, Südfront zw. 30 m und 50 m von der Achse der B 207n
	MK 3	Nordfront bis ca. 60 m, Südfront bis ca. 55 m von der Achse der B 207n
	GE 1 (nördl. Baukörper)	Nordfront und nördl. Hälfte der Westfront
	GE 7	Südfront ab ca. 30 m von der Achse der B 207n
V	MK 1	Nord- und Südfront bis ca. 30 m von der Achse der B 207n
	MK 3	Westfront
	GE 7	Nord- und Südfront bis ca. 30 m von der Achse der B 207n
VI	MK 1, GE 7 und GE 8	jeweils die der B 207n zugewandten Westfronten

Für nicht aufgeführte Teilgebiete / Baugrenzen in den allgemeinen Wohngebieten sowie den Misch- und Kerngebieten gelten die Anforderungen des Lärmpegelbereiches II. Für sensible Nutzungen (ausnahmsweise zulässige Wohnungen, Büros, Arztpraxen u. ä.) sind in den Gewerbegebieten gemäß DIN 4109, Ziffer 5.5.6 (zum Schutz vor gewerblichem Lärm) passive Schallschutzmaßnahmen mindestens entsprechend Lärmpegelbereich III erforderlich.

Die genannten Lärmpegelbereiche und Bereiche mit schallgedämmten Lüftungen geben die jeweiligen Obergrenzen wieder. Eine weitere Differenzierung ist im Baugenehmigungsverfahren bei Vorlage entsprechender Nachweise möglich.

Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Tabelle III: Schalldämmmaße

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$  DB(A)	Erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile <sup>1)</sup> erf. $R'_{w,res}$	
		Wohnräume	Bürräume <sup>2)</sup>
		[dB]	
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 – 75	45	40
VI	76 – 80	50	45

<sup>1)</sup> resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

<sup>2)</sup> An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Die Maßnahmen sind bei Neubau-, Umbau- und Erweiterungsbauten durchzuführen.

Im Rahmen der Baugenehmigungen ist die Eignung der gewählten Gebäudekonstruktionen nach den Kriterien DIN 4109 nachzuweisen.

Sofern die Bebauung in den allgemeinen Wohngebieten bzw. den Mischgebieten vor dem Bau des Lärmschutzriegels unmittelbar östlich der B 207n (Heizwerk, Parkhaus, geplante Bebauung auf den GE-Flächen 1 und 7) realisiert werden sollen, sind die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm (B 207n und DB-Strecken) im Baugenehmigungsverfahren zur Sicherung der Erschließung mittels Einzelgutachten nachzuweisen.