

GEMEINDE WACHAU

BEBAUUNGSPLAN

„WOHNBEBAUUNG FL.-NR. 807/24, GEMARKUNG WACHAU“ IM OT FELDSCHLÖSSCHEN

VORENTWURF i.d.F. vom 10.10.2023

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2585), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Sächsisches Wassergesetz vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)

Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG) in der Fassung vom 10. April 1992 (SächsGVBl. S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 19. August 2022 (SächsGVBl. S. 486)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Art. 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)

Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187)

Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 09. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. §§ 16 – 21a BauNVO)

1.1.1 Bestimmung der Höhenbezugspunkte (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Unterer Bezugspunkt: Als Bezugspunkt für die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen wird die in der Planzeichnung als Höchstmaß angegebene Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden im Höhenbezug DHHN 2016 bestimmt.

Oberer Bezugspunkte: Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachaußenhaut.

Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe ist die Höhe der oberen Dachbegrenzungskante.

Oberer Bezugspunkt für die Festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen ist bei Gebäuden mit Flachdach die Oberkante Attika.

1.1.2 Ausnahme von der Höhenbeschränkung

Ausgenommen von der Höhenbeschränkung sind untergeordnete technische Anlagen oder Aufbauten wie Antennen, Klima- und Abluftgeräte, Schornsteine, Solaranlagen oder ähnliches, soweit sie schalltechnisch nicht relevant sind.

1.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Ausnahme von Baugrenzen (§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind:

- Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, soweit es sich nicht um Gebäude oder bauliche Anlagen mit Feuerstätten handelt, sowie
- Zufahrten und Stellplätze.

Ein Vortreten von Terrassen ohne Überdachung über die festgesetzte Baugrenze ist bis max. 5,0 m in östlicher Richtung zulässig.

1.3 Bereiche für Ein- und Ausfahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die Radeberger Straße sowie über die in der Planzeichnung festgesetzte private Verkehrsfläche.

1.4 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die westliche Geltungsbereichsgrenze ist zugleich Straßenbegrenzungslinie gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche Radeberger Straße.

1.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche der Leitungsrechte ist mit Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Versorgungsträger und der Nutzer zu belasten. Die Flächen sind für Bau- und Unterhaltungsarbeiten der zuständigen Versorgungsträger zugänglich zu halten und auf Dauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, Gehölzpflanzungen und Ablagerungen frei zu halten.

Die in der Planzeichnung festgesetzte private Verkehrsfläche ist zu belasten mit:

- Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Nutzer der anliegenden Wohngrundstücke sowie der zuständigen Versorgungsträger,
- Geh- und Fahrrechten zugunsten der Besucher der anliegenden Wohngrundstücke,
- Geh- und Fahrrechten zugunsten der Gemeinde Wachau und des Landkreises Bautzen.

1.6 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnbebauung Fl.-Nr. 807/24, Gemarkung Wachau“ im OT Feldschlösschen haben alle Satzungen der Gemeinde Wachau, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften Festsetzungen treffen, in der jeweils gültigen Fassung, Gültigkeit.

Das betrifft z.B. folgende Satzung:

- Gehölzschutzsatzung.

2 Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 und § 9 Abs. 1a BauGB)

Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft werden folgende Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt:

2.1 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Boden- und grundwasserschutzbezogene Regelungen

2.1.1 Begrenzung der Bodenversiegelung auf den Wohngrundstücken

Die Befestigung von KFZ-Stellplätzen ist ausschließlich in wasserdurchlässigem Aufbau (z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit Splittfuge, Rasengittersteine, Schotter, wassergebundene Decke) zulässig. Die Wasserdurchlässigkeit wesentlich behindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierung sind unzulässig.

2.1.2 Niederschlagswasserrückhaltung und -versickerung auf den Wohnbaugrundstücken

Das auf den überbauten Flächen der Wohnbaugrundstücke anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks vollständig zurückzuhalten und zu versickern.

Ist Versickerung aufgrund des anstehenden Untergrunds nicht möglich, so ist das auf den Dachflächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks vollständig zurückzuhalten (z.B. in unterirdischen Zisternen) und zu verwerten (als Brauchwasser) oder gedrosselt und zeitverzögert an den öffentlichen Regenwasserkanal abzugeben. Je angefangene 50 m² überbaute Fläche ist innerhalb des zugehörigen Baugrundstücks ein Speichervolumen von mindestens 1 m³ nachzuweisen.

Artenschutzbezogene Regelungen

2.1.3 Artenschutzrechtliche Baumkontrolle vor Fällarbeiten

Unmittelbar vor der Fällung sind die zu fällenden Bäume durch einen Fachgutachter auf mögliche Fledermausquartiere und Bruthöhlen zu kontrollieren. Die Baumkontrolle ist unter Angabe der verloren gehenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten gegenüber der unteren Naturschutzbehörde zu dokumentieren. Bei Vorfinden von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Höhlenbrütern oder Fledermäusen sind Nisthilfen / Ersatzquartiere bereitzustellen.

Im Fall des Vorhandenseins von besetzten Fledermausquartieren ist die weitere Vorgehensweise mit der zuständigen Naturschutzbehörde (z. B. Bergung der Fledermäuse und Überwinterung in geeigneten Räumen) abzustimmen.

2.1.4 Kontrolle von Gebäuden auf streng geschützte Tierarten vor Abbruchmaßnahmen

Gebäude sind vor Abbruch von einem Sachverständigen auf das Vorhandensein geschützter gebäudebewohnender Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde vor Beginn des Abrisses bekannt zu geben. Sollten Fledermäuse gefunden werden, ist zugleich der Fledermausverband zwecks Abstimmung der weiteren Schritte zu informieren. Bei Vorfinden von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Gebäudebrütern oder Fledermäusen sind Nisthilfen / Ersatzquartiere bereitzustellen.

2.1.5 Bereitstellen von Fledermaus-Ersatzquartieren und Nisthilfen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Vorfeld des Verlustes von Fortpflanzungs- und Ruhestätten Ersatz-Fledermausquartiere sowie Nistkästen für Höhlen- und Gebäudebrüter an geeigneten Altbäumen bzw. an oder in Gebäuden anzubringen. Art und Anzahl der anzubringenden künstlichen Fledermausquartiere und Nisthilfen wird im Vorfeld der Baumfällungen /Abrissarbeiten durch den Fachgutachter anhand der bei der Baum- und

Gebäudekontrolle festgestellten von Verlust betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgelegt und mit der Naturschutzbehörde abgestimmt.

Das Anbringen der Fledermaus- Ersatzquartiere und Nistkästen/Nisthilfen hat vor der Fällung von Bäumen und dem Gebäudeabriss bzw. spätestens vor Beginn der nächsten Brutperiode (vor dem 01.03.) zu erfolgen. Die konkreten Montagestandorte sind vor der Montage mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Funktion der Fledermaus-Ersatzquartiere und Nistkästen ist dauerhaft zu gewährleisten.

2.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet WA ist auf jedem Baugrundstück je angefangene 250 m² Grundstücksfläche 1 kleinkroniger oder mittel- bis großkroniger heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Baumpflanzungen sind in der folgenden Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten am Hauptgebäude herzustellen.

Bereits vorhandene Bäume sind bei der Ermittlung der Gesamtanzahl der zu pflanzenden Bäume des Pflanzgebotes mit anzurechnen.

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung § 89 SächsBO)

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 SächsBO)

3.1.1 Dachgestaltung

Die Dacheindeckung hat, soweit keine Dachbegrünung erfolgt, mit rottonigen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln, Dachsteinen, Schiefern zu erfolgen. Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auf Dachflächen sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

Stark glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. Für Photovoltaikanlagen sind blendfreie Solarmodule zu verwenden.

3.1.2 Fassaden

Reinweiße und schwarze Fassaden sowie Farben mit Signalwirkung sind unzulässig.

3.2 Zahl von Stellplätzen und Garagen

(§ 89 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 SächsBO)

Je Wohneinheit sind innerhalb des zugehörigen Baugrundstücks mindestens zwei Stellplätze, Garagen oder überdachte Stellplätze nachzuweisen.

3.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 2 SächsBO)

3.3.1 Freiflächen

Auf den nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke ist die Anlage von Kies- oder Schottergärten unzulässig. Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze oder Zufahrten genutzt werden, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Eine Nutzung der Vorgärten als Arbeits- oder Lagerfläche ist unzulässig.

3.3.2 Abfallbehälterstandplätze

Abfallbehälterstandplätze sind auf den Grundstücken einzuordnen und mit geeignetem Sichtschutz zur Verkehrsfläche einzufassen.

3.3.3 Grundstückseinfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen sind bis maximal 1,30 m Höhe zulässig. Blickdichte Materialien sind unzulässig. Die blickdichte gärtnerische Begrünung von Einfriedungen ist zulässig.

Mauern und Zaunsockel sind bis maximal 0,5 m Höhe zulässig. Zur angrenzenden privaten Verkehrsfläche haben Einfriedungen einen Abstand von 0,5 m einzuhalten. Zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche der Radeberger Straße (S177) haben Einfriedungen einen Abstand von 5 m einzuhalten. Die Fläche zwischen der Einfriedung und der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind mit Rasen anzusäen.

4 Hinweise

4.1 Pflanzauswahlliste

Pflanzenliste - Heimische und standortgerechte Baumarten

Groß- und mittelgroßkronige Baumarten

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Kleinkronige Baumarten

Acer campestre	Feldahorn
Crataegus laevigata / monogyna	Weißdorn / Rotdorn
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraeaster	Holzbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche

Obstbäume

Apfel

Berlepsch, Rheinischer Bohnapfel, Boskoop, Gascoynes Scharlachroter, Goldparmäne, Schöner von Herrnhut, Jacob Lebel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Ontario, Prinz Albrecht, Gelbe Sächsische Renette, Zimtrenette, Martens Gravensteiner Sämling, Oberlausitzer Nelkenapfel, Oberlausitzer Muscurette

Birne

Gellert's Butterbirne, Gute Graue, Köstliche von Charneu, Konferenzbirne, Maklone, Poiteau

Pflaume

Althaus Reneklude, (Bautzner) Ganzwetschge, Wangenheimer Frühzwetschge

Süßkirsche

Altenburger Melonenkirsche, Große Germersdorfer, Hedelfinger Riesenkirsche, Kassin's Frühe Herzkirsche, Schneider's späte Knorpelkirsche

4.2 Einschränkung der Zeiten für die Baufeldfreimachung

Die Fällung und Rodung von Bäumen und Sträuchern ist gemäß der gesetzlichen Vorgabe des § 39 BNatSchG in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen. Auch Gebäudeabrissarbeiten sind nur in dieser Zeitspanne vorzunehmen. Für notwendige Gehölzfällungen im Verbotszeitraum ist bei der Unteren Naturschutzbehörde ein begründeter Antrag auf Befreiung des Verbotes zu stellen. Die Maßnahme ist durch qualifiziertes Personal im Rahmen der ökologischen Baubegleitung zu begleiten.

4.3 Niederschlagswasserrückhalte- und Versickerungsanlagen

Bau und Betrieb von Regenrückhalteanlagen bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 55 Abs. 2 SachswG vom 12.07.2013. Speichervolumina sind nach dem DWA-Arbeitsblatt DWA-A 117 zu errechnen. Diese Berechnung ist der unteren Wasserbehörde vorzulegen.

4.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Die erforderlichen privaten Stellplätze sind innerhalb der Baugrundstücke entsprechend der SächsBO nachzuweisen. Bei der Anordnung von Garagen auf dem Baugrundstück ist § 3 der Sächsischen Garagen- und Stellplatzverordnung zu beachten.

4.5 Meldepflicht von Bodenfunden

Für Bodenfunde besteht Meldepflicht gemäß § 20 SächsDSchG. Die ausführenden Firmen sind darauf hinzuweisen.

4.6 Bodenschutz / Altlasten

Unbelasteter Bodenaushub ist im Bauvorhaben selbst bzw. bei anderweitigen Maßnahmen einer Verwertung zuzuführen. Zum Schutz des Bodens vor schädlichen Veränderungen sind die §§ 4 und 7 BBodSchG zu beachten.

Im Rahmen der Baumaßnahmen bekannt gewordene oder vom Verpflichteten verursachte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

4.7 Besonderer Schutz von Grenz- und Vermessungsmarken

Gemäß § 6 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Insbesondere dürfen diese nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sollten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbV) gesichert werden.

4.8 Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen

Gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) besteht die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Nachweisdaten an das LfULG (§ 8 GeolDG), Übermittlung von Fachdaten geologischer Untersuchungen nach (§ 9 GeolDG) und Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen (§ 10 GeolDG).

4.9 Geothermie

Ist zur Beheizung der Gebäude die Errichtung einer Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Erdwärmesonden oder eine Wasser-Wasser Wärmepumpe geplant, ist für die dazu benötigten Bohrungen eine Anzeige von Erdaufschlüssen gemäß § 49 Abs. 1 Satz 1 WHG i. V. m. § 41 Abs. 1 SächsWG erforderlich sowie ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 und § 9 Abs. 2 Ziffer 2 WHG i. V. m. § 5 SächsWG bei der zuständigen unteren Wasserbehörde zu stellen.

4.10 Vorsorgender Radonschutz

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird empfohlen bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Zum Schutz vor Radon wurde ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben.

4.11 Versorgungsanlagen

Bei der Errichtung von Bauwerken und Gehölzanpflanzungen ist auf die Mindestabstände gegenüber den Versorgungsleitungen zu achten.

Schmutzwasseranlagen

Die vorhandene Schmutzwasserleitung liegt mittig in einem 4,0 m breiten Schutzstreifen. Bei Unterschreitung sind Medienschutzmaßnahmen in Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsträgern vorzusehen.

Die im Planungsgebiet vorhandene dezentrale Trinkwasseranlage (Brunnen) ist zu erhalten und zu schützen.

4.12 Baugrunduntersuchungen

Um die Planungen an die bestehenden Untergrundverhältnisse anpassen zu können, wird angeraten, für die Bauvorhaben, projektbezogene und standortkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 durchzuführen. Dadurch wird der Kenntnisstand bezüglich des geologischen Schichtenaufbaus, der hydrogeologischen Verhältnisse (Grundwasserverhältnisse, Grundwasserflurabstand) und der Tragfähigkeit des Untergrundes erhöht.

4.13 Gewässerschutz und Gewässerrandstreifen

Gemäß § 38 WHG i. V. m § 24 SächsWG sind die Gewässerrandstreifen innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen mit einer Breite von je 5 m beidseits der Böschungsoberkante von Gewässern von baulichen und sonstigen Anlagen (Überbauung, Versiegelung, Aufschüttung, etc.) freizuhalten.

Es besteht eine prinzipielle Sorgfaltspflicht insbesondere beim Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen (§ 5 Abs. 1 WHG).

4.14 Waldabstand

Gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG müssen Gebäude sowie bauliche Anlagen mit Feuerungsanlagen einen Mindestabstand von 30 Meter zu Wäldern einhalten.

4.15 Immissionsschutz

Luftwärmepumpen, Klimaanlage und vergleichbare Anlagen haben in Abhängigkeit ihrer Schalleistung folgende Abstände zu schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbarbebauung des allgemeinen Wohngebietes einzuhalten (bei unbebauten Flächen ist der Abstand von der Bebauungslinie zu nehmen, von der nach Planungsrecht die Möglichkeit besteht, ein Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen zu errichten):

Schalleistungspegel	Abstand
62 dB(A)	20 m
60 dB(A)	15 m
56 dB(A)	10 m

Eine Reduzierung des Abstandes kann zugelassen werden, wenn durch Sachverständigen-gutachten der Nachweis erbracht werden kann, dass durch die lärmemittierende Anlage unter Beachtung der Vorbelastung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Einwirkungsbereich eingehalten werden können.