

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) BauNVO)

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 (4) BauNVO)

- 2.1 Eine Überschreitung der GRZ 0,4 ist bis max. 50 % zulässig.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

(gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 23 (2) BauNVO und § 22 (4) BauNVO)

- 3.1 Im Bereich der festgesetzten Baulinie dürfen Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO zurückspringen.
- 3.2 In dem mit abweichender Bauweise festgesetzten Bereich ist bei einer grundsätzlich zugelassenen Bebauung mit Einzelhäusern eine einseitige Grenzbebauung mit Abstimmung der Grundstücksnachbarn zulässig.

4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

- 4.1 Garagen und Carports i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie im seitlichen Grenzabstand zulässig.
- 4.2 Garagen und Carports i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO entlang der Grenze zu öffentlichen Verkehrs- und / oder Grünflächen sind mit ihrer Längsseite (Ecksituation) in einem Mindestabstand von 0,60 m von der Grundstücksgrenze entfernt zulässig.

5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN

(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

- 5.1 Je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. In dem mit WA* gekennzeichnetem Bereich sind maximal 5 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

6. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- 6.1 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Schienenverkehr sowie durch den Straßenverkehr auf der L 555 und der Osterwicker Straße werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, unterschiedliche Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen gestellt.

Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden in der DIN 4109 verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erforderliches bewertetes Schall- dämm-Maß der Außenbauteile erf. $R'_{w,res}$ in dB(A)
II	56 bis 60	30

Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes $R'_{w,res}$ hat nach der DIN 4109 zu erfolgen. Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen/ Rollladenkästen ist deren Schalldämmmaß bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes $R'_{w,res}$ zu berücksichtigen.

Der Lärmpegelbereich II ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Sofern im Lärmpegelbereich II überwiegend zum Schlafen genutzte Räume mit Fenstern vorgesehen werden, sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen. Die schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster an Außenwänden vorgesehen sind, die keine Überschreitung der Orientierungswerte aufweisen.

- 6.2 Grundrisse der Wohngebäude, die innerhalb des Lärmvorbelasteten Bereiches (Parkplatz) liegen, sind so zu gestalten, dass an den dem Parkplatz zugewandten Gebäudeseiten im Dachgeschoss keine Schlafräume vorgesehen werden (Schallschutzgrundrisse). Ausnahmsweise sind Schlafräume mit Ausrichtung zum Parkplatz zulässig, wenn an der zugewandten Gebäudeseite (SW-Fassade) keine Fenster angeordnet werden.

7. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

- 7.1 Die festgesetzte öffentliche Grünfläche ist mit heimischen, standortgerechten Pflanzen und Gehölzen I. und II. Ordnung sowie Sträuchern flächendeckend zu begrünen. Vorhandene Gehölze sind in die Pflanzung zu integrieren.
- 7.2 Die mit Pflanzgebot belegten Flächen auf privaten Grundstücken entlang der Osterwicker Straße sind mit einer dreireihig versetzten Reihe (1,20 bis 1,40 m Breite) aus Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*) zu bepflanzen und als max. 1,80 m hohe Schnitthecke zu entwickeln.
- 7.3 Im Verlauf der Erschließungsstraßen sind die festgesetzten Gehölze als heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.
- 7.4 Die Grünsbstanzien der Flächen zur Anpflanzung sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.