

# **Textliche Festsetzungen**

## **1 Art der baulichen Nutzung**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB), §§ 1-9 Baunutzungsverordnung (BauNVO))**

- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) gem. § 4 BauNVO sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO wie folgt eingeschränkt:  
Es sind nicht zulässig:  
Nr. 5 Tankstellen.

## **2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 6 BauGB, § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO))**

- 2.1 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V. § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen auszubilden. Kies- /Schotterflächen gelten nicht als Grünflächen im Sinne dieser Festsetzungen.

## **3 Grünordnung**

**(§§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

- 3.1 Innerhalb der Flächen für Anpflanzungen am westlichen, östlichen und südlichen Rand des Baugebietes sind die bestehenden Gehölze zu erhalten und durch die Pflanzung heimischer, standort- und landschaftsgerechter Laubgehölze wie Schlehe, Hartriegel, Hasel, Roter und Schwarzer Holunder, Feldahorn, Hainbuche, Eberesche, Vogelkirsche und Linde im erforderlichen Rahmen zu einer Baum-Strauch-Hecke ergänzen.
- 3.2 Sämtliche als zu pflanzend und zu erhalten festgesetzte Gehölze im Plangebiet sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abganges entsprechend zu ersetzen.

## **4 Ver- und Entsorgung**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

- 4.1 Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung und geregelten Ableitung des Oberflächenwassers:
- a) Das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser von den bisher unbebauten Grundstücksflächen ist in dem Rückhaltebecken zu sammeln und gedrosselt in dem Maß in die Kanalisation/ Vorflut abzugeben, welcher der Abflussmenge der unversiegelten Flächen von dem Grundstück entspricht.
  - b) Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser kann in privaten Retentionsanlagen gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden, danach ist es dem Schmutzwassersammler zuzuführen.



**5 Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr.6 BauGB)**

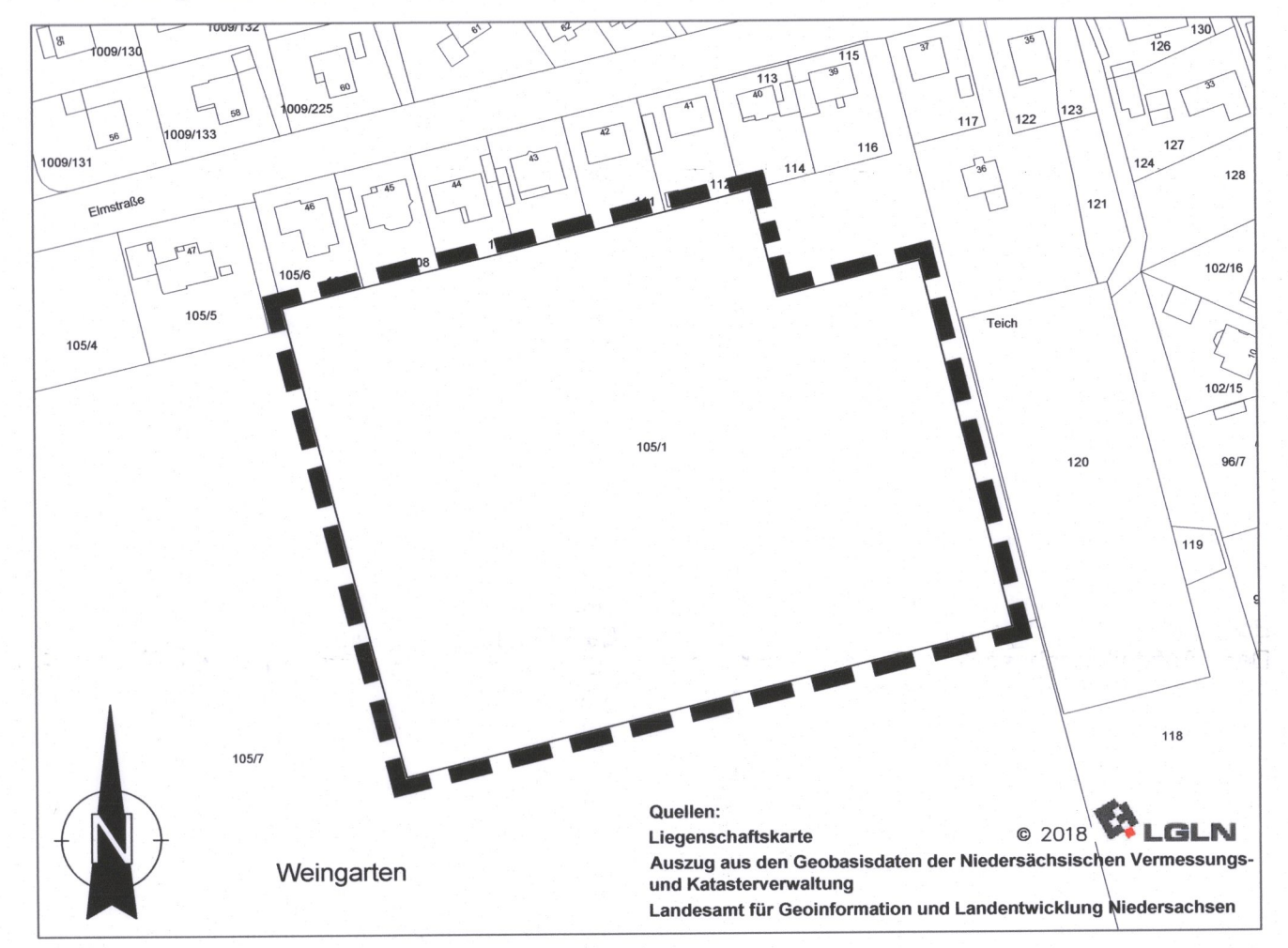
- 5.1 Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm der Bundesstraße 1/ Bahntrasse vorbelastet. Passiver Schallschutz ist gem. DIN 4109 vorzunehmen:  
Für das Plangebiet gilt der Lärmpegelbereich III. Innerhalb des gekennzeichneten Lärmpegelbereiches gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau"<sup>1)</sup> sind die maßgeblichen Außenlärmpegel der Herstellung baulichen Schallschutzes zugrunde zu legen:
- | Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)] |
|------------------|-------------------------------------|
| III              | 61 - 65                             |
- a) Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Pkt. 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.
  - b) Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert.
  - c) Schlafräumen und Kinderzimmer sind vorzugsweise nach Westen auszurichten. Sollte dies nicht möglich sein, sind schalldämpfende Lüftungseinrichtungen (bzw. alternativ vergleichbare Systeme) vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß ausgestattet sind, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht.
  - d) Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert.

1) Das Plangebiet ist teilweise durch Verkehrslärm vorbelastet, so dass passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" erforderlich sind. Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" ist im Beuth Verlag / Berlin erschienen und als technische Baubestimmung durch das niedersächsische Ministerium für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit bekannt geben (Nds. Ministerialblatt 1991, S. 259, geändert Nds. Ministerialblatt 2055, S. 941).

**Artenschutz**

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen im Sinne von § 44 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) ist die Erschließung der Baugrundstücke außerhalb des Zeitraums zwischen dem 15. März und dem 15.August durchzuführen.

**Externe Ausgleichsfläche**



**Aus der Ökopool-Fläche der Stadt am Weingarten, Flurstück 105/1 der Flur 16 in der Gemarkung Königslutter am Elm, werden dem vorliegen Bebauungsplan 4,12 Wertfaktoren zugeordnet.**

Auf dem Gelände der ehemaligen Kleingartenanlage "Am Weingarten" wurde 2009, nach der Grundstücksübergabe an die Stadt Königslutter am Elm, eine Streuobstwiese entwickelt. Auf dieser neuen Ökokontofläche wurden somit vorgezogene Maßnahmen für künftige Eingriffe durchgeführt.

Seither wurde das Gelände mit über 90 neuen Obstbäumen bepflanzt, der Altbaumbestand mit über 100 Bäumen fachgerecht gepflegt. An einem sonnigen Standort wurde ein Steinhaufen für Eidechsen angelegt. Die an den Bäumen angebrachten Nistkästen werden von einem Sachkundigen betreut, regelmäßig gereinigt, repariert und auf Belegung kontrolliert. Die Nistkästen werden mindesten für eine Dauer von 15 Jahren hängen gelassen. Nach Ablauf des Zeitraums wird geprüft, ob eine Fortführung noch erforderlich ist, oder ob natürliche Quartiere im Umfeld den Verlust an potentiellen Nistmöglichkeiten bereits ersetzt haben. Die Grünlandentwicklung und -pflege erfolgt durch eine Schafbeweidung.

Auf Grund der Nähe zur angrenzenden privaten Obstwiese und ihrer Lage im Übergangsbereich zwischen Ortsrand und der offenen Landschaft ist die Streuobstwiese für den Naturschutz von besonderer Bedeutung, sowohl für den Biotopverbund als auch als Landschaftsbild prägendes Element der Kulturlandschaft. Die neue Ökokontofläche soll nun im erforderlichen Umfang für die Kompensation des vorliegenden Bebauungsplans zugeordnet werden.

Auf der Fläche erfolgt eine Aufwertung um 6,75 Wertfaktoren. Davon sind 4,12 Wertfaktoren den Eingriffen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 79 "Schreiberkamp" mit ÖBV zugeordnet. Die verbleibenden 2,63 Wertfaktoren können Eingriffen im Rahmen zukünftiger Planungen in der Stadt Königslutter zugeordnet werden.

Damit erfolgt nicht nur der Ausgleich für die Eingriffe durch Versiegelungen, sondern auch für die artenschutzrechtlichen Eingriffe, die auf Grundlage der Potentialabschätzung im Bereich Vogel-, Fledermaus - und Reptilienarten anzunehmen sind.