

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- 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. 3: Anlagen für die Verwaltung
Nr. 4: Gartenbaubetriebe
Nr. 5: Tankstellen.

Maß der baulichen Nutzung

Höhe baulicher Anlagen:

- 2.1 Die maximale Firsthöhe baulicher Anlagen wird mit 9,50 m über dem jeweiligen Bezugspunkt festgesetzt.
2.2 Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Höhenlage der im Baugebiet geplanten Verkehrsfläche an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie der der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.
2.3 Die Überschreitung der festgesetzten Höhe durch technische Anlagen wie Schornsteine, Belüftungen, etc. im technisch erforderlichen Umfang ist zulässig.

Nebenanlagen:

- 2.4 Auf den privaten Baugrundstücken ist die Errichtung der erforderlichen Stellplätze/ Garagen ohne Abstand zu Nachbargrundstücken jeweils auf einer Gesamtlänge von bis zu 30 m zulässig. Die Möglichkeit durch weitere Nebenanlagen die seitlichen Grenzabstände zu unterschreiten ist ausgeschlossen.

Grünordnung

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB:

- 3.1 Je 3 m² Bepflanzungsfläche ist ein heimischer, standortgerechter Strauch (3-fach verpflanzt) zu pflanzen.
3.2 Je 25 m² Bepflanzungsfläche ist ein heimischer, standortgerechter, mittelkroniger Laubbaum als Einzelbaum (16 cm bis 18 cm Stammumfang) zu pflanzen.
3.3 Die Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abgangs gleichwertig zu ersetzen.

Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem durch Straßenverkehrslärm vorbelasteten Bereich. Hinzu kommen, durch die Planung des angrenzenden Nahversorgungsschwerpunktes, weitere Beeinträchtigungen. Gegenüber den Geräuschemissionen wird passiver Schallschutz gem. DIN 4109 wie folgt festgesetzt:

- 4.1 Für das gesamte Plangebiet gilt der Lärmpegelbereich III. Gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" 1) sind Außenwände und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außen-lärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schall-dämm-Maß des Außenbauteils $R'_{w,res}$ [dB]	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und Ähnliches
III	60 - 65	35	30

- 4.2 Von den Festsetzungen des vorhergehenden Punktes kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Entsprechend des vorliegenden Lärmpegelbereiches III sind dann die hierzu in der DIN 4109, Tabelle 8, aufgeführten Schalldämm-Maß der Außenbauteile zu Grunde zu legen.
- 4.3 An den nach Südosten (oder Süden) ausgerichteten Gebäudeseiten, die dem bestehenden Dachdeckerbetrieb (Fischersteg Nr. 6) zugewandt sind, sind geschlossene Fassaden herzustellen. Außenwohnbereiche (z. B. Balkone, Loggien) sind an diesen Gebäudeseiten ebenfalls unzulässig.
Hiervon kann abgewichen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass auf den Außenwohnbereichen ein Beurteilungspegel von 55 dB(A) durch Gewerbelärm vollständig unterschritten wird.
Abweichungen sind ebenfalls möglich, wenn bei Fensteröffnungen zur Beleuchtung in den dahinterliegenden Räumen keine schutzwürdigen Nutzungen (z. B. Treppenhäuser, Lagerräume) angeordnet werden.
- 4.4 Von den Festsetzungen des vorhergehenden Punktes kann abgewichen werden, wenn im Genehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Wand, bauliche Anlagen) der erforderliche Immissionswert tags von 55 dB(A) in der Tagzeit vor den Fenstern unterschritten wird.

Ver- und Entsorgung

- 5.1 Als Maßnahme zum Schutz der Natur sowie zur geregelten Ableitung des Oberflächenwassers ist das anfallende Niederschlagswasser in Retentionsräumen mit einer Zwangsentleerung zu sammeln und zurückzuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. Nr. 16 und Nr. 20 BauGB).
- 5.2 Je 100 m² versiegelter oder befestigter Fläche in den Baugebieten sind 3,3 m³ Retentionsraum herzustellen.

1) Das Plangebiet ist durch Gewerbelärm beeinträchtigt, 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).