

# Planteil B

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§9 Absatz 1 Nr. 1 Bau GB §§1–11 Bau NVO)

Das Plangebiet ist gemäß §5 Bau NVO als Dorfgebiet festgesetzt.

Gemäß §1 (5) BauNVO wird das Dorfgebiet eingeschränkt.

Im Dorfgebiet sind nicht zulässig:

- Tankstellen und
- Landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe

### 2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

#### 2.1 Ebenerdige Stellplätze und sonstige befestigte Freiflächen auf den Wohngrundstücken sind wasserdurchlässig zu gestalten.

#### 3. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern. (§9 Abs. 1 Nr. 25a,b und BauGB)

##### 3.1. Die als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Grünflächen sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen. (Pflanzabstand: 1,50 m x 1,50 m)

##### 3.2. Die Mindestqualität der zu pflanzenden Gehölze beträgt für Laubbäume 16,0 cm – 18,0 cm Stammumfang, für Obstbäume 8,0 cm – 10,0 cm

##### 3.3. Pflanzliste

Prunus padus	Traubenkirsche
Acer campestre	Feldahorn
Malus sylvestris	Holzapfel
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere
Pyrus communis	Holzbirne
Prunus avium	Vogelkirsche
Betula pendula	Birke
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa canina	Hundsrose
Amelanchier	Felsenbirne
Euonymus	Pfaffenhütchen
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Ribes alpinum	Johannisbeere
Rubus in Arten	Brombeere

#### 4. Die Gehölzpflanzungen werden öffentliche Grünflächen, die vor Beginn der Baumaßnahme angelegt werden.

#### 4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)

### Schallschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zur aktiven Minderung des Lärmes aus Straßenverkehr sind im Plangebiet Lärmminderungsmaßnahmen vorzusehen. Entlang der Plangebietsgrenze zur B 244 (Helmstedter Straße) ist eine Lärmschutzanlage in Form eines Erdwalls mit einer Ausbauhöhe von 3,00 m auf Höhe des Straßenniveaus auszubilden.

Trotz des Lärmschutzwalles werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 für Dorfgebiete tags von 60 dB(A) und nachts von 50 dB(A) bis zu den im Planteil A eingetragenen Isophonen leicht überschritten. Die Grenzwerte der 16. BImSchV für Straßenverkehrslärm werden nicht erreicht. Hinweise zu empfohlenen passiven Schallschutzmaßnahmen an der Bebauung sind der Begründung zum B-Plan zu entnehmen.

### 6. Bauverbotszone

Flächen, die gemäß §9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB gekennzeichnet sind (Bauverbotszone gemäß §9 (1) FStrG), sind von Hochbauten, Nebenanlagen, Werbeanlagen und nach der NBauO genehmigungsfreie Hochbauten frei zu halten.

### 7. Sichtdreiecke

Innerhalb des Sichtdreieckes ist in der Höhe von 0,80 m und 2,50 m – gemessen über der Fahrbahnoberfläche der Bereich von sichtbehindernden Bewuchs frei zu halten bzw. frei zu machen.

## TEXTLICHE HINWEISE

### Lärmimmissionen

Die entlang des B-Plangebietes verlaufende Bundesstraße B 244 verursacht im Dorfgebiet Schallimmissionen, die oberhalb der Orientierungswerte liegen.

Die zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109, denen die geplante Bebauung gemäß den Festsetzungen Pkt. 4.1. durch den Einsatz von passiven Schallschutzmaßnahmen entgegenwirken muss, sind dem schalltechnischen Gutachten für den Bebauungsplan "Söllinger Winkel II der Gemeinde Jerxheim" des Ingenieurbüros ECO Akustik von 16.02.2004 zu entnehmen. Die schalltechnische Untersuchung liegt zur Einsicht im Verwaltungsgebäude der Samtgemeinde Heeseberg aus.

### Landwirtschaft

Von den angrenzenden Flächen können bei der Durchführung der üblichen Bewirtschaftung Immissionen auftreten, die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landwirtschaft hinzunehmen sind.