

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Baugebiete

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO die Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 (der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) sowie die gem. § 4 Abs. 3 Nrn. 4-5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen die Oberkanten der Gebäude (First) die Höhe von 8,5 m sowie die Sockel (Oberkante Fertigfußboden bzw. Oberkante Erdgeschoss-fußboden) die Höhe von 0,50 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Der Bezugspunkt wird gebildet als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem entsprechenden Bauteil am Gebäude und dem höchsten Punkt der geplanten bzw. fertig ausgebauten Straßenoberfläche des vor dem jeweiligen Grundstück anliegenden Straßenraumes.

1.3 Garagen und offene Kleingaragen (Carports) müssen mit ihrer Zufahrtsseite zu der Begrenzungslinie des öffentlichen Straßenraumes einen Abstand von 5,0 m einhalten.

1.4 Gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der L 647 besteht gem. § 24 Abs. 1 Niedersächsisches Straßengesetz für Hochbauten jeder Art eine Bauverbotszone von 20 m.

1.5 Die mit Leitungsrecht gekennzeichnete Fläche nimmt einen Entwässerungsgraben auf. Eine Überbauung des Grabens ist untersagt; eine Bepflanzung ist nicht zulässig.

Lärmpegelbereiche

2.1 Auf der bezeichneten Fläche für besondere Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umweltwirkungen i.S. des BImSchG wird eine 1,00 m breite Lärmschutzanlage als Lärmschutzwand aus Gabionen mit einer Höhe von mindestens 2,00 m bezogen auf die Fahrbahnoberkante (Fahrbahnachse) der L 647 errichtet. Die Fläche der Lärmschutzanlage wird sich auf einem separaten Flurstück befinden und in das Eigentum der Gemeinde überführt. Die nicht überbaute Fläche ist als halbruderales Gras- und Staudenflur zu entwickeln. Zur Böschungsoberkante vom benachbarten Straßenseitengraben als Gewässer III. Ordnung muss ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten werden. Auch zum Straßenraum der Landesstraße L 647 muss der Mindestabstand der Lärmschutzwand 1,0 m betragen.

2.2 Für die im festgesetzten Lärmpegelbereich zu errichtenden Wohngebäude ist entsprechender Schallschutz gegen Verkehrslärmeinwirkungen nach den Bestimmungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen (Schallschutzfenster und Außenbauteile mit entsprechendem Schalldämm-Maß).

Für die Bebauung, die gem. DIN 4109 dem Lärmpegelbereich II zuzuordnen ist, sind Schalldämmmaßnahmen von 30 dB an Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen erforderlich.

Dagegen müssen auf den Grundstücken, die gem. DIN 4109 dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen sind, an Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen Schalldämmmaßnahmen von mindestens 35 dB eingehalten werden. Innerhalb vom Lärmpegelbereich IV sind Schalldämmmaßnahmen von mindestens 40 dB zu erreichen.

2.3 Innerhalb der Lärmpegelbereiche II, III und IV sind die Schlafräume und Kinderzimmer mit schalldämpfenden Lüftungseinrichtungen auszustatten, die in einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Dämpfungsmaß ausgestattet sind, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht.

2.4 Soweit durch Eigenabschirmungen oder vorgelagerte Baukörper oder andere Hindernisse wirksame Pegelminderungen erwartet werden können, ist im jeweiligen Einzelfall der prüfbare Nachweis eines ausreichenden baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm auf der Grundlage anerkannter technischer Regelwerke zulässig.

Grünordnung

3.1 Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich ist die Einhaltung der Hinweise des DVGW-Regelwerkes GW 125 und ATV-H 162 „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlage“ zu beachten. Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für Baumpflanzungen in privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen liegen.

3.2 Auf der Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der bestehende naturnahe Bewuchs dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen.

3.3 Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Halbruderales Gras- und Staudenflur im Wechsel mit standortgerechten Gehölzanpflanzungen zu entwickeln. Der Einsatz von Dünger und Pestiziden ist nicht gestattet. Zum Schutz vor Betreten und Wildverbiss ist die Anlage durch Einzäunung zu sichern.

Sieben standortgerechte Gehölzanpflanzungen von jeweils 200 m² Größe sind unregelmäßig auf der Fläche anzuordnen. Dabei ist ein stufiger Aufbau mit einer 5 m breiten Mantelzone zu entwickeln. Innerhalb der Kernzone sind 80 % Bäume und 20 % schattenverträglichen Sträucher zu pflanzen. Innerhalb der Mantelzone ist ein stufiger Aufbau zu berücksichtigen.

Im Übergang zum Baugebiet wird in einer Breite von 5 m eine Anpflanzung mit standortgerechten Gehölzen vorgenommen; wobei zum Baugebiet ein höhenmäßig abgestufter Aufbau vorzunehmen ist.

Es sind nur standortgerechte Gehölze der Artenlisten 1 und 2 zu verwenden. Der Pflanzabstand hat 2,0 m x 2,0 m zu betragen. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen. Zu verwenden sind mindestens folgende Pflanzqualitäten: Bäume: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 200 – 225 cm; Sträucher: 1-2 x verpflanzt, Höhe 80 – 100 cm.

Die als Halbruderales Gras- und Staudenflure zu entwickelnden Flächen sind als Brache zu belassen und extensiv zu pflegen (max. 1 Mahd / Jahr ab September). Das Mahdgut ist abzutransportieren. Die Mahd ist abschnittsweise durchzuführen, um für die mobilen Arten der Fauna Fluchräume zu belassen.

3.4 Die genannten Maßnahmen sind spätestens innerhalb der folgenden Pflanzperiode (Oktober – März) nach Baubeginn vorzunehmen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Für die Anpflanzungen gem. Nr. 3.3 sind die Gehölze folgender Artenlisten zu verwenden:

Artenliste 1 (Gehölze auf der Ausgleichsfläche; Bäume 1. bis 3. Ordnung):

Sandbirke (*Betula pendula*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*).

Artenliste 2 (Gehölze auf der Ausgleichsfläche; Sträucher):

Faulbaum (*Frangula alnus*), Besenginster (*Cytisus scoparius*), Ingr. Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Zweigr. Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Salweide (*Salix caprea*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Brombeere (*Rubus fruticosus*).

HINWEISE

1 Die bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen möglicherweise auftretenden Staub-, Lärm- und Geruchsbelästigungen sind zu tolerieren.

2 Bei Bodeneingriffen können archäologische Denkmale auftreten, die der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Kreisarchäologen gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG -). Auftretende Funde und Befunde sind dabei zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

3 Innerhalb von den Lärmpegelbereichen III und IV wird empfohlen, die Außenwohnbereiche nur an den straßenabgewandten Hausseiten zu errichten, wo sie durch die Gebäude abgeschirmt sind. Der südwestliche Bereich des Plangebietes wird mit „Durch Verkehrslärm vorbelasteter Bereich“ gekennzeichnet.

4 Dem Bebauungsplan liegt die BauNVO in der Fassung vom 11.06.2013 zu Grunde.

EMPFEHLUNGEN

Um eine dem natürlichen Standort angemessene und damit dorftypische Bepflanzung auf den Grundstücken vornehmen zu können, wird die Auswahl von entsprechend standortgerechten bzw. heimischen Gehölzen aus den nachfolgend angeführten Artenlisten empfohlen. Aus phytosanitärer Sicht für Ackerbaukulturen problematische Gehölze sind hierbei nicht enthalten.

Bäume 1. Ordnung, über 20 m:

Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Sandbirke (*Betula pendula*), Buche (*Fagus sylvatica*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Bergulme (*Ulmus glabra*).

Bäume 2. Ordnung, 12 / 15 bis 20 m:

Feldahorn (*Acer campestre*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Moorbirke (*Betula pubescens*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Walnuss (*Juglans regia*), Essapfel (*Malus* (Edelobst), Zitterpappel/Espe (*Populus tremula*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Süßkirsche (*Prunus avium* - Sorten), Pflaume (*Prunus domestica*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Wildbirne (*Pyrus communis*), Silberweide (*Salix alba*), Bruchweide (*Salix fragilis*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Feldulme (*Ulmus carpinifolia*).

Bäume 3. Ordnung, 5 / 7 bis 12 m:

Wildapfel / Holzapfel (*Malus silvestris*), Salweide (*Salix caprea*), Eberesche/Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*).

Sträucher, 1,5 bis 7 m:

Kornelkirsche (*Cornus mas*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Zweigr. Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Eingr. Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Grauweide (*Salix cinerea*), Purpurweide (*Salix purpurea*), Mandelweide (*Salix triandra*), Korbweide (*Salix viminalis*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Roter Holunder (*Sambucus racemosa*), Besenginster (*Cytisus scoparius*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Ohrweide (*Salix aurita*), Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*), Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*), Stachelbeere (*Ribes uva-crispa*), Heckenrose (*Rosa canina*), Heckenrose/Weinrose (*Rosa rubiginosa*), Himbeere (*Rubus idaeus*).