

Textliche Festsetzungen

1. Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist der nächstgelegene Punkt der Fertigstraße. Auf Grund der Entwässerungsverhältnisse erforderliche Abweichungen sind zulässig. Überschreitungen der Höhe für technische Anlagen wie Antennen, Schornsteine oder Ähnliches sind zulässig.

2. Das Plangebiet ist durch den Straßenverkehrslärm der „Oebisfelder Straße“ vorbelastet. Gegenüber den Emissionen von dort ist passiver Schallschutz gem. DIN 4109 vorzunehmen:

*→ Schallanlagen
RA mit 6201... 26.4.17*

a) Für das Plangebiet gelten die Lärmpegelbereiche I bis III. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" 1) sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß R'w,res entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils R'w,res [dB]	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Bürräume und ähnliches
I	0 bis 55	30	---
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30

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) In dem lärmvorbelasteten Bereich sind die Fenster zur Belüftung von Schlafräumen und Kinderzimmern vorrangig in der straßenabgewandten Südfassade vorzusehen. Sofern dies im Einzelfall nicht möglich ist, sind für diese Räume schalldämpfende Zuluftanlagen vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß ausgestattet sind.

c) 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. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in der DIN 4109, Tabelle 8, aufgeführten Schalldämm-Maß der Außentabelle zu Grunde zu legen.

d) In dem lärmbelasteten Bereich sind die wohnlich zu nutzenden Freibereiche (Balkone, Loggien, ...) an der Südseite der jeweiligen Gebäude vorzusehen und durch eine lärmabschirmende Grundrissgestaltung der Wohngebäude vor den einwirkenden Verkehrsgeräuschen zu schützen.

3. Das Mischgebiet Mle und MI* befinden sich in durch Lärm vorbelasteten Bereichen. Eine Freiflächennutzung für schutzbedürftige Nutzungszwecke ist nur zulässig, wenn im Mle und im MI* gegenüber dem Gewerbegebiet westlich der Industriestraße eine Immissionsschutzanlage mit einer wirksamen Schirmhöhe von 2 m an der lärmzugewandten Seite des Grundstückes entlang des zu schützenden Freibereiches gegenüber dem Gewerbelärm von der Ostseite der Industriestraße errichtet wird.
Der Einzelfallnachweis ist zulässig.
Das Mischgebiet MI ist gem. § 1 (4) BauNVO gegliedert. Im eingeschränkten Mischgebiet Mle sind die Nutzungen gem. § 1 (5) BauNVO eingeschränkt: Wohngebäude gem § 6 (2) Nr. 1 BauNVO sind im Mle unzulässig.

4. Innerhalb des WA 1 und des MI 1 ist aus Gründen des vorbeugenden Brandschutzes der Ausbau von Dachgeschossen im dritten OG für Wohn- und Aufenthaltsräume unzulässig.

5. Im WA* darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl die nördlich angrenzende private Grünfläche auf dem jeweiligen Grundstück mit herangezogen werden.

6. Als Maßnahme zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB ist im Plangebiet nördlich der Straße "Bergrehme" die Anlage von Brunnen und die Verwendung von Grundwasser zur Gartenbewässerung unzulässig.

7. Innerhalb der Fläche mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Zur Kreisstraße gilt ein Zu- und Abfahrtsverbot.

8. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB gilt Folgendes:
 - a) Je 1 m² Bepflanzungsfläche ist ein strauchartiges Laubgehölz gemäß Artenliste zu pflanzen.
 - b) Die Gehölze sind gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
 9. Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB).
 10. Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die Vegetation im **Teilbereich B** der natürlichen Sukzession zu überlassen.
 11.
 - a) Die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet I - Neufassung" für das Flurstück 324/ 14 der Flur 12 (**Teilbereich B**) in der Gemarkung Velpke gelten bis zum 31.03.2019 und werden am 01.04.2019 durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes für das Flurstück ersetzt.
 - b) Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Teilbereich B erbringen einen Flächenwert von 2,52 Werteinheiten (WE) bezogen auf Hektar (ha) entsprechend der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" vom Niedersächsischen Städtetag 2013. 1,15 WE werden den Eingriffen im **Teilbereich A einschließlich des überplanten Teilbereiches des Flurstückes 304/ 110** zugeordnet. 1,37 WE verbleiben zur Zuordnung für andere Projekte. (§ 9 (1a) und § 135a (2) BauGB)
 12. Innerhalb der mit ① gekennzeichneten Straßenverkehrsfläche ist ein Brunnen als Dauermessstelle für etwaige Belastungen des Grundwassers anzulegen. Es ist zweimal pro Kalenderjahr eine Probe zu entnehmen und zu analysieren.
-
- 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).)

Hinweis

Entlang der Kreisstraße ist eine gem. § 24 (1) NStrG von der Bebauung freizuhalten Flächen von 20 m Breite ab befestigtem Fahrbahnrand zu beachten. In diesem Bereich dürfen Hochbauten, Werbeanlagen und Nebenanlagen, auch solche, die nach NBauO genehmigungsfrei sind, nur mit Zustimmung des Straßenbaulastträgers errichtet werden. In diesen Bereichen gilt zugleich ein Zu- und Abfahrtsverbot.

Artenliste

Faulbaum, Roter Hartriegel, Kreuzdorn, Haselnuss, Schlehe, Heckenkirsche, Weißdorn, Holunder