

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung: Zulässige Nutzungen

- 1.1 In den eingeschränkten Dorfgebieten (MDe) wird festgesetzt:
- a) Die gem. § 5 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen durch Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden gem. § 1 Abs. 4 und Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.
 - b) Die gem. § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung durch Vergnügungsstätten wird gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.
- 1.2 In einem Streifen von 5 m Breite entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs, auf der nicht überbaubaren Fläche des eingeschränkten Dorfgebiets (MDe) gilt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB: Ausgeschlossen sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO bzw. bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig wären, abgesehen von Zäunen zur Grundstückseinfriedung.
- 1.3 Innerhalb des sonstigen Sondergebietes gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Tierpark" sind alle baulichen Anlagen und sonstigen Nutzungen zulässig, die der Betrieb des Tierparks erfordert. Dies sind neben Ställen und Unterständen insbesondere Gebäude für Kasse, Verwaltung, Café, Werkstatt, Wohnungen für Tierpfleger, Aufsichtspersonal und Altenteil, Geräte sowie Lagerplätze unter freiem Himmel und Spielplätze.

2. Immissionsschutz Geruch

In den eingeschränkten Dorfgebieten (MDe) wird aufgrund der Geruchsimmissionen landwirtschaftlicher Tierhaltung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt:
Schutzwürdige Außenwohnbereiche, bspw. Terrassen und Balkone, sind in den eingeschränkten Dorfgebieten (MDe) innerhalb der Baugrenzen anzulegen.

3. Immissionsschutz Schall

In den eingeschränkten Dorfgebieten (MDe) wird folgender passiver Schallschutz gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau"¹⁾ gegenüber den Verkehrslärmimmissionen der BAB 2 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt.

3.1 Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (bspw. Schlafräume, Kinderzimmer) sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der dargestellten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. In Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich dürfen die in der DIN 4109 aufgeführten resultierenden Luftschalldämm-Maße für die Außenbauteile nicht unterschritten werden. Die von Baugrenzen umschlossenen Flächen in den eingeschränkten Dorfgebieten (MDe) liegen im Lärmpegelbereich IV.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliche resultierende Schalldämm-Maße für Außenbauteile	
		R' _{w,ges} [dB]	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen etc.	Büroräume und ähnliches
II	56-60	30	30
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35
V	71-75	45	40
VI	76-80	50	45

- 3.2 Bei Außenbauteilen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen kann der maßgebliche Außenlärmpegel auf der von der Bundesautobahn A2 abgewandten Gebäudeseite ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) vermindert werden (Reduzierung des Lärmpegelbereichs um eine bzw. zwei Stufen).
- 3.3 Beim Bau oder der Änderung von Wohngebäuden ist in schutzbedürftigen Räumen, die als Kinderzimmer oder Schlafraum genutzt werden sollen, der Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
- 3.4 Von den Festsetzungen der vorhergehenden Ziffern 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) Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" ist im Beuth Verlag (Berlin) erschienen und als technische Baubestimmung durch die niedersächsische Landesregierung im Ministerialblatt bekannt geben worden.

4. Grünordnung (Baum-Strauch-Hecke A)

In der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit dem Buchstaben A gilt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB folgendes:

- 4.1 Je 1 m² Bepflanzungsfläche ist ein strauchartiges Gehölz wie folgt zu pflanzen:
- | | |
|--------------------|-------------------------|
| Feldahorn | <i>Acer campestre</i> |
| Hainbuche | <i>Carpinus betulus</i> |
| Hartriegel | <i>Cornus</i> |
| Hasel | <i>Corylus avellana</i> |
| Weißdorne | <i>Crataegus</i> |
| Schlehe | <i>Prunus spinosa</i> |
| Schwarzer Holunder | <i>Sambucus nigra</i> |
- Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mind. 3 Stück je Art zu pflanzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mind. 3 verschiedene Arten zu pflanzen.
- 4.2 Je 20 m² Bepflanzungsfläche ist ein baumartiges Gehölz wie folgt zu pflanzen:
- | | |
|---------------|----------------------------|
| Feldahorn | <i>Acer campestre</i> |
| Bergahorn | <i>Acer pseudoplatanus</i> |
| Birken | <i>Betula</i> |
| Hainbuche | <i>Carpinus betulus</i> |
| Vogel-Kirsche | <i>Prunus avium</i> |
| Eichen | <i>Quercus</i> |
| Linden | <i>Tilia</i> |
- 4.3 Die Bäume und Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB auf Dauer zu unterhalten und im Falle ihres Abganges bzw. ihrer Entfernung durch Nachpflanzungen gemäß vorstehender Festsetzungen Ziffern 4.1 oder 4.2 zu ersetzen. Zuwiderhandlungen können gem. § 213 BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden.

5. Grünordnung (Baum-Strauch-Hecke B)

In der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit dem Buchstaben B wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zur Schaffung einer Baum-Strauchhecke festgesetzt:

- 5.1 Je 1 m² Bepflanzungsfläche ist ein standortgerechtes, heimisches, strauchartiges Laubgehölz der Arten wie folgt zu pflanzen. Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mind. 3 Stück je Art zu setzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mind. 3 verschiedene Arten zu verwenden.
- | | |
|-------------------------|---------------------------|
| Feldahorn | <i>Acer campestre</i> |
| Hainbuche | <i>Carpinus betulus</i> |
| Roter Hartriegel | <i>Cornus sanguinea</i> |
| Hasel | <i>Corylus avellana</i> |
| Weißdorne | <i>Crataegus</i> |
| Pfaffenhütchen | <i>Euonymus europaeus</i> |
| Gemeiner Liguster | <i>Ligustrum vulgare</i> |
| Heckenkirsche | <i>Lonicera-Arten</i> |
| Schlehe | <i>Prunus spinosa</i> |
| Schwarze Johannisbeere | <i>Ribes nigrum</i> |
| Rote Johannisbeere | <i>Ribes rubrum</i> |
| Hundsrose | <i>Rosa canina</i> |
| Gewöhnliche Brombeere | <i>Rubus fruticosus</i> |
| Echte Himbeere | <i>Rubus idaeus</i> |
| Sal-Weide | <i>Salix caprea</i> |
| Grau-Weide | <i>Salix cinerea</i> |
| Schwarzer Holunder | <i>Sambucus nigra</i> |
| Eberesche | <i>Sorbus aucuparia</i> |
| Gewöhnlicher Schneeball | <i>Viburnum opulus</i> |

- 5.2 Je 20 m² Bepflanzungsfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum der Arten wie folgt zu pflanzen. Als Baumqualität sind mindestens zu verwenden: Hochstämme 2x verpflanzt.

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Weißdorne	<i>Crataegus</i>
Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Hochstamm-Obstbäume	diverse

- 5.3 Bepflanzungslücken zum Erreichen der Rückseite des Heckenstreifens sind zulässig und werden in der Berechnung der Bepflanzungsmenge übermessen.
- 5.4 Die Erstbepflanzung ist spätestens innerhalb von zwei Jahren nach Fertigstellung von 1/4 der Hauptgebäude im Plangeltungsbereich durchzuführen.
- 5.5 Die Bäume und Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB auf Dauer zu unterhalten und im Falle ihres Abganges bzw. ihrer Entfernung durch Nachpflanzungen gemäß vorstehender Festsetzungen Ziffern 5.1 oder 5.2 zu ersetzen. Zuwiderhandlungen können gem. § 213 BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden.

6. Grünordnung (Mesophiles Grünland)

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als mesophiles Grünland zu entwickeln und durch einschürige Mahd zu pflegen. Die Mahd hat im Zeitraum Juli bis September eines jeden Jahres zu erfolgen. Das Mähgut ist abzufahren. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, der Umbruch und die Düngung der Fläche sind unzulässig.

7. Leitungsrecht

Innerhalb der mit einem Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 zu belastenden Fläche gilt:

- Ausgeschlossen sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO bzw. bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig wären.
- Bepflanzungen mit Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern sind unzulässig. Die Fläche ist von entsprechenden Gehölzen freizuhalten.

8. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Maßnahmen unter textlicher Festsetzung Ziff. 4 bis 6 stellen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB für die Eingriffe durch die Festsetzung des vorliegenden Bebauungsplans in Natur und Landschaft dar.

Hinweis

In einem Streifen von 5 m Breite entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs bedürfen die zulässigen Einfriedungen der Baugrundstücke (Zäune) einer wasserrechtlichen Genehmigung. Diese sind bei der unteren Wasserbehörde beim Landkreis Helmstedt zu beantragen.