

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Geltungsbereich A

1.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrm. 4 und 5 BauNVO ausgeschlossen
2.

Höhenlage der baulichen Anlagen:

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf eine annähernd konstantenGeländehöhe von 89,5m über NN (entsprechend der Höhe HUK der Lärmschutzwand) nicht überschritten werden.

Die Oberfläche des fertigen Erdgeschossfußbodens ‚OFFEG‘ darf bei ebenem Gelände nicht höher als 0,6 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen. (Normalhöhe).
Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen 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.
3.

In die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz sind Spielflächen für Kinder zu integrieren.
4.

In der festgesetzten privaten Grünfläche R sind Anlagen zur Regenwasserrückhaltung anzulegen.Die Fläche ist als Rasenflächen mit lockeren Baum- und Strauchpflanzungen gem. Artenliste "Laubbäume und "Sträucher"anzulegen, die bestehenden Bäume sind zu erhalten.
5.

Für öffentliche Stellplätze in Parktaschen ist wasserdurchlässige Pflasterung zu verwenden.
6.

Von der Parkplatzanlage besteht ein Zu- und Abgangsverbot zu Privaten Flächen.
7.

Entlang der öffentlichen Straßen sollen LED-Lampen zur Beleuchtung des öffentlichen Straßenraumes eingesetzt werden.Die Leuchten sollen niedrig installiert und nur zu unbedingt erforderlichen Zeiten betrieben werden (Dämmerungsschaltung).
8.

Innerhalb der Flächen mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je 2 m² Bepflanzungsfläche ein strauchartiges Gehölz gem. Artenliste "Sträucher" zu pflanzen; die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mindestens 5 Stück je Art, für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mindestens 5 verschiedene Arten zu pflanzen; je 20 qm Bepflanzungsfläche ist ein Heister gem. Artenliste "Heister" zu pflanzen. Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle des Abganges gleichartig zu ersetzen.

a) Artenliste Laubbäume

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides"</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Pyramiden-Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>
Säulen-Dorn	<i>Crataegus mongyna „Stricta"</i>
Pflaumen-Dorn	<i>Crataegus x prunifolia</i>
Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Silberlinde	<i>Tilia tomentosa</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>

b) Artenliste Sträucher

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</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>
Bibernell-Rose	<i>Rosa pimpinellifolia</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>

c) Artenliste Heister

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

9.

Abhängig von der Lage der Zuwegung zu Garagen und Hauseingängen sind in öffentlichen Verkehrsflächen Hochstammbäume bzw. mittelkronige und standortgerechte Gehölze der Artenlisten "Bäume" zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 8 Bäume zu pflanzen. Die Bäume können in Parkstreifen entlang der Straßen integriert oder einseitige Baumreihen wechselseitig platziert werden. Zur Schaffung ausreichender Wuchsbedingungen ist pro Baum eine offene, nachhaltig gegen Überfahren geschützte Vegetationsfläche von mindestens 2 m Breite und insgesamt 8 m² Fläche vorzusehen. Die Baumscheiben können mit heimischen standortgerechten, bodendeckenden Gehölzen oder Stauden bepflanzt werden.
10.

Alle (auch im Falle der Nachpflanzung) festgesetzten Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten. Hinsichtlich der Pflanzenqualität beträgt der Mindestumfang in 1 m Höhe bei mittelkronigen Laubbäumen (II. Ordnung) mindestens 16 cm und bei großkronigen Laubbäumen (I. Ordnung) mindestens 18 cm; die Pflanzungen sind zu pflegen und bei Abgang etwa an gleicher Stelle gleichartig zu ersetzen.
11.

Vor Baufeldfreimachung ist eine Überprüfung potentieller Fortpflanzungsstätten geschützter Arten vorzunehmen. Im Fall eines nachgewiesenen Brutplatzes findet die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit vom 15. März bis 31. August statt.
12.

Auf der festgesetzten Fläche für Anlagen des Immissionsschutzes „Lärmschutzanlage Höhe 2,5 m“ ist ein Lärmschutzwall zu errichten.
13.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird auf der Fläche für Anlagen des Immissionsschutzes „Lärmschutzwand Höhe 2,2 m“ eine Lärmschutzwand "hochschallabsorbierend" gemäß ZTV Lsw 06 mit einer Gesamthöhe von 2,2 m (über Bezugspunkt 89,5 m üNN) festgesetzt.
14.

Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche ist von den nachfolgenden Außenlärmpegeln auszugehen:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel
II	56 bis 60 dB (A)
III	61 bis 65 dB (A)
IV	66 bis 70 dB(A)

Die Schalldämmmaße für Gebäudeaußenbauteile sind nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ mittels geeigneter, nachvollziehbarer Bauvorlagen zugehörig zum Bauantrag/ zur Bauanzeige zu erbringen bzw. der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.

15.

In den Obergeschossen sind Fenster schutzbedürftiger Räume, wie Schlaf- und Kinderzimmer in einem Abstand bis zu 150 m zur Achse der K 33 nur mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen gem. VDI 2719 zulässig.

Alternativ kann der Einbau von Schallschutzfenster mit besonderen konstruktiven Merkmalen, die im gekippt geöffneten Zustand eine Dämmwirkung erreichen, die einem R'W = 20 dB entspricht, zugelassen werden.
Bei einer straßenabgewandten Anordnung der Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern kann auf diese Lärmschutzmaßnahmen verzichtet werden.
16.

Von den Festsetzungen unter 15 darf ganz oder teilweise abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist. Der Nachweis kann auf der Grundlage einer Einzelfallberechnung gem. VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ unter Berücksichtigung des Geschosses, der Grundrissorganisation und der Anordnung auf dem Baugrundstück erfolgen.
- ①

Mit Leitungsrecht zugunsten des Wasserverbandes Weddel-Lehre zu belastende Fläche. Bauliche Maßnahmen sind mit dem Träger der Entsorgung abzustimmen.

Geltungsbereich B

17.

Im **Geltungsbereich B** ist die 9265 m² große Fläche des Flurstücks 228/11, Flur 3, Gemarkung Lehre, durch folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu einer Ruderalflur oder alternativ artenarmes extensives Grünland und Maßnahmen zur Vernässung und Baumpflanzungen in den Randbereichen zu entwickeln:

●

die Fläche ist im südlichen Teil auf einer Größe von ca. 6.900 m² in eine Ruderalflur oder alternativ in artenarmes extensives Grünland zu entwickeln,

●

entlang des Teichgrabens ist ein ca. 500 m² großes stehendes Gewässer mit Anschluss am Fließgewässer im Bereich des Überschwemmungsgebiets anzulegen,

●

im nördlichen Bereich ist auf einer Fläche von ca. 1.865 m² ein Schilflandrohricht zu entwickeln,

●

entlang des Teichgrabens ist die Anpflanzung von Weiden durchzuführen.

Hinweise

Durch die Bewirtschaftung der nördlich an das Plangebiet (Geltungsbereich A) angrenzenden Ackerflächen entstehen Stäube, Geräusche und Gerüche. Diese landwirtschaftlichen Immissionen können auch an Sonn- und Feiertagen oder in den späten Abendstunden auftreten und in das Plangebiet einwirken und sind von den zukünftigen Anwohnern als ortsüblich zu tolerieren.