Präambel

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee diesen Bebauungsplan Nr. 249 "Westlich Zum Altengraben", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Ganderkesee, den 04.07.2019 L.S. gez. A. Gerken
Die Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2018 LGLN

Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 07.02.2018). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Oldenburg den 26.06.2019 L.S. gez. H. Wegner
(öffentl. bestellter Vermessungsingenieur)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 25.06.2019 gez. Th. Aufleger
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung hat in seiner Sitzung am 31.08.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 249 beschlossen. Das Verfahren wird gemäß § 13 b BauGB in Verbindung mit § 13 a Abs. 2 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Ganderkesee, den 04.07.2019 gez. A. Gerken
Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung hat in seiner Sitzung am 31.05.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20./21.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 249 mit der Begründung hat vom 30.06.2018 bis einschließlich 09.08.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ganderkesee, den 04.07.2019 gez. A. Gerken
Bürgermeisterin

1. erneute öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung hat in seiner Sitzung am 30.08.2018 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 06.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 249 mit der Begründung hat vom 17.09.2018 bis einschließlich 05.10.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ganderkesee, den 04.07.2019 gez. A. Gerken
Bürgermeisterin

2. erneute öffentliche Auslegung (vereinfachte Änderung)

Den Beteiligten im Sinne von § 4a Abs. 3 BauGB wurde vom 06.11.2018 bis einschließlich 04.01.2019 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben

Ganderkesee, den 04.07.2019 gez. A. Gerken
Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat den Bebauungsplan Nr. 249 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.06.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ganderkesee, den 04.07.2019 gez. A. Gerken
Bürgermeisterin

Rechtsverbindlichkeit

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am 19.07.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 249 ist damit am 19.07.2019 rechtsverbindlich geworden.

Ganderkesee, den 22.07.2019 gez. A. Gerken
Bürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 249 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 249 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Ganderkesee, den ....
Bürgermeisterin

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Ganderkesee, den ....
GEMEINDE GANDERKESEE
Die Bürgermeisterin

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

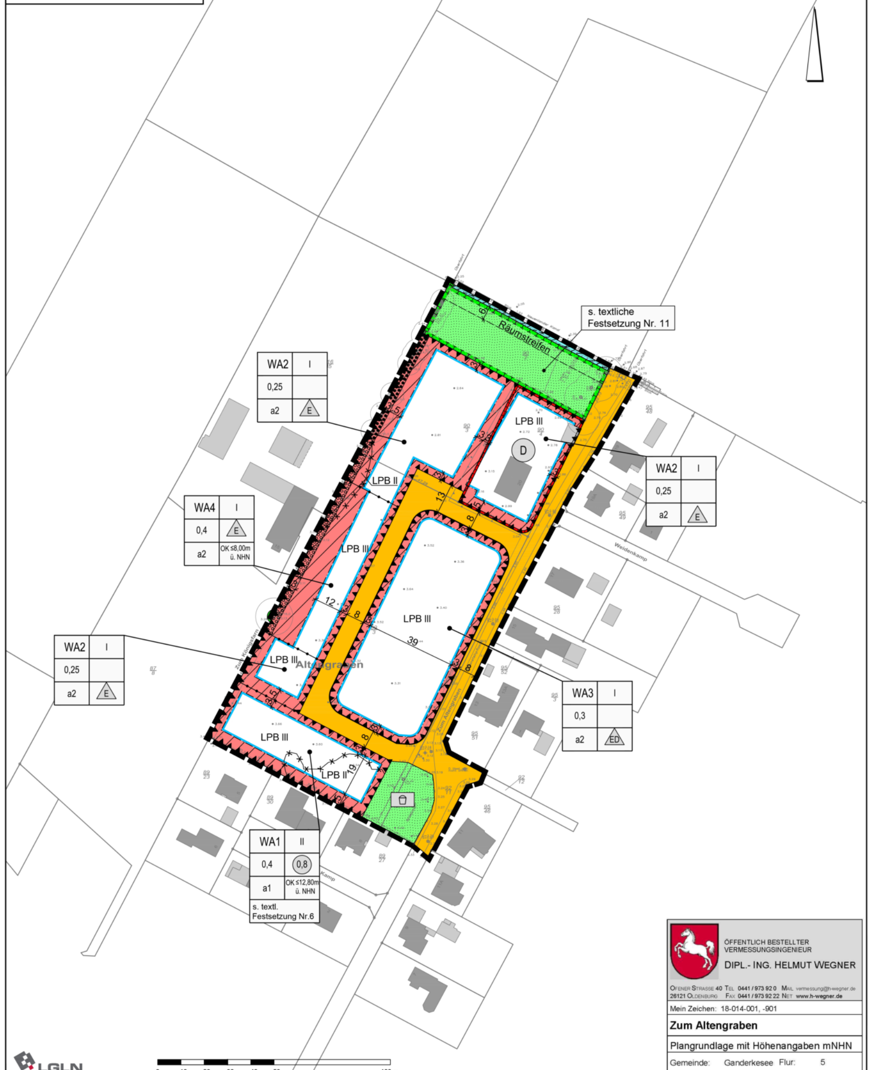
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27. März 2019 (Nds. GVBl. S. 70)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Es gilt die BauNVO 2017



ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR
DIPL.- ING. HELMUT WEGNER
OFENER STRASSE 40 TEL 0441 / 973 92 0 MAIL vermessung@h-wegner.de
26121 OLDENBURG FAX 0441 / 973 92 22 NET www.h-wegner.de

Mein Zeichen: 18-014-001, -901

Zum Altengraben

Plangrundlage mit Höhenangaben mNHN

Gemeinde:	Ganderkesee	Flur:	5
Gemarkung:	Schönemoor	Flurstück:	89/3 u.a.
Maßstab	1: 1.000		
angefertigt:	Datum:	Geprüft:	Datum:
A. Lamsat	13.02.2018	H.Wegner	13.02.2018

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2018 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- WA – Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

- (0,8) – Geschossflächenzahl
- 0,4 – Grundflächenzahl
- II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- OK ≤ 12,80 m ü. NHN – Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (OK= Oberkante über Normalhöhennull)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- E – nur Einzelhäuser zulässig
- ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- a – Abweichende Bauweise
- Baugrenze

6. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

9. Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Kinderspielplatz
- Räumstreifen – Zweckbestimmung: Räumstreifen

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Wasserfläche

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- zu erhaltender Baum
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

- (D) – Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (Gemäß Kataster LK Oldenburg: Hofanlage, Wohn- und Wirtschaftsgebäude, Scheune, Baumbestand)

15. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeine Wohngebiete

(1) Gemäß § 1 (6) BauNVO sind allen Allgemeinen Wohngebieten WA (§ 4 (3) BauNVO) folgende, ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksflächen/Grundflächenzahl

(1) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in den allgemeinen Wohngebieten WA zwischen der Baugrenze und den im Bebauungsplan festgesetzten angrenzenden Verkehrsflächen sowie der Verkehrsfläche der Straße „Zum Altengraben" in einer Tiefe von 3 m (gemessen von der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie) Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.

(2) Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO darf die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um bis zu 100 von Hundert (WA 1) bzw. um bis zu 80 von Hundert (WA 2) überschritten werden.

3. Bauweise

(1) In der abweichenden Bauweise gilt gemäß § 22 [2] BauNVO die offene Bauweise. Abweichend wird festgesetzt, dass in der abweichenden Bauweise

a1 Gebäudelängen bis maximal 30 m

a2 Gebäudelängen bis maximal 20 m

zulässig sind.

4. Mindestgrundstücksgröße

(1) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 wird gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB eine Mindestgrundstücksgröße von 700 qm für Einzelhäuser festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 wird gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB eine Mindestgrundstücksgröße von 700 qm für Einzelhäuser bzw. 350 qm für Doppelhaushälften festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 wird gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB eine Mindestgrundstücksgröße von 500 qm für Einzelhäuser festgesetzt.

5. Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB

(1) In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 sind gemäß § 9 [1] Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern je 700 qm Baugrundstück maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 sind gemäß § 9 [1] Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern je 700 qm Baugrundstück maximal zwei Wohneinheiten und bei Doppelhäusern je 350 qm maximal eine Wohneinheit zulässig.

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist gemäß § 9 [1] Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern je 500 qm Baugrundstück maximal eine Wohneinheit zulässig.

6. Flächen, für die soziale Wohnraumförderung gemäß § 9 (1) Nr. 7 BauGB

(1) In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung als Mietwohnungsbau gefördert werden könnten.

7. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO

(1) Gemäß § 16 [2] BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO wird bestimmt, dass die maximal zulässige Gebäudehöhe baulicher Anlagen (höchster Punkt der Dachkonstruktion) gemäß Einschrieb im Planteil des Bebauungsplanes, jeweils gemessen zwischen der Unteren Bezugsebene und der Gebäudehöhe, nicht überschritten werden darf. Untere Bezugsebene ist Normalhöhennull (NHN).

(2) Ausgenommen von dieser Bauhöhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile sowie technische Anlagen des Immissionsschutzes im Sinne des § 5 (4) der NBauO.

8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

(1) Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 und 4 ist in der gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine mindestens zweireihige Laubgehölzhecke anzupflanzen. Zur Ausbildung eines Siedlungsrandes im Zusammenhang mit der nördlich bereits vorhandenen anschließenden Hecke ist hier eine freiwachsende Hecke mit standortgerechten Arten der nachstehender Gehölzliste anzulegen. Die Arten werden in einem Pflanzabstand von 1,5 m und einem Reihenabstand von 1 m, versetzt, gepflanzt und unterhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Alternativ ist die Anlage einer Sichtschutzwand – oder eines –zaunes zulässig, soweit dieser beidseitig vollflächig mit geeigneten Pflanzen begrünt wird.

9. Flächen mit Pflanzbindung gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

(1) Innerhalb der Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB sind die standortgerechten Gehölze zu erhalten und zur Aufrechterhaltung einer Grünverbindung dauerhaft zu sichern.

(2) Bei Abgang der als zu erhalten festgesetzten Laubbäume sind Ersatzpflanzungen der gleichen Art vorzunehmen.

Gehölzliste zur Auswahl:

Baumarten		Sträucher / niedere Bäume	
Sandbirke	Betula pendula	Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus	Hasel	Corylus avellana
Rotbuche	Fagus sylvatica	Weißdorn	Craetaegus monogyna
Stieleiche	Quercus robur	Heckenkirsche	Lonicera periclymenum
		Schlehe	Prunus spinosa
		Faulbaum	Rhamnus frangula
		Hundsrose	Rosa canina
		Eberesche	Sorbus aucuparia
		Schneeball	Viburnum opulus

10. Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Räumstreifen"

(1) Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Räumstreifen" ist die Errichtung von baulichen Anlagen (dazu gehören auch Einfriedungen) und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern unzulässig.

11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist der Gehölzbestand zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch standortgerechte heimische Arten der beigefügten Gehölzauswahl zu ersetzen.

Die Fläche ist mit einer geeigneten artenreichen Wildwiesenmischung einzusäen und extensiv als Grünland zu unterhalten.

Düngung und Einsatz von Spritzmittel sind nicht zulässig.

Die maschinelle Bearbeitung erfolgt nicht vor dem 15 Juli und nach dem 28 Februar.

Die Flächen sind kurzrasig in den Winter zu überführen.

Das Schnittgut ist abzufahren.

Die Anlage von Blänken ist zulässig.

12. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

(1) In Teilbereichen der festgesetzten Bauflächen werden die schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 für Geräusche aus öffentlichem Verkehr überschritten.

Bei der Errichtung von neuen Gebäuden oder der wesentlichen baulichen Änderung der Außenbauteile bestehender Gebäude innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche II und III des Plangebietes, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, müssen die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von den nach außen abschließenden Bauteilen von Aufenthaltsräumen der DIN 4109, Tabelle 8 eingehalten werden.

An Fassaden von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sind die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R`_{w,res}$) durch die Außenbauteile einzuhalten:

Lärmpegelbereich II

Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä. erf. $R`_{w,res}$ = 30 dB

Lärmpegelbereich III

Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä. erf. $R`_{w,res}$ = 35 dB

Beim Einbau von Fenstern ist zu berücksichtigen, dass die für eine ausreichende Lüftung der schutzbedürftigen Räume erforderliche Einrichtung die Mindestanforderungen an die resultierende Schalldämmung der Außenwand nicht unterschreitet.

Hinweise

1. Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden..

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet."

2. Altablagerungen

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

3. Versorgungsleitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

4. Kampfmittel

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.

5. Artenschutz

Die Maßgaben des Artenschutzrechts gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Unvermeidbare Gehölzfällungen sind nur in der gesetzlich bestimmten Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres zulässig (§ 39 (5) Ziffer 2 Bundesnaturschutzgesetz). Soll hiervon abgewichen werden, hat unmittelbar vor der Maßnahme eine Kontrolle der betreffenden Gehölze hinsichtlich vorhandener Lebensstätten besonders und streng geschützter Tierarten durch eine fachkundige Person zu erfolgen. Eine Entfernung der Gehölze ist nur zulässig, wenn eine Betroffenheit von geschützten Arten im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes ausgeschlossen werden kann. Zu beachten ist, dass auch im Winter eine Betroffenheit von überwinternden Fledermäusen bestehen kann. Werden bei der Begehung/ Kartierung Höhlen oder andere dauerhaft genutzte Lebensstätten festgestellt, sind die entsprechenden Bäume/ Gebäude möglichst zu erhalten. Wenn eine Beseitigung unvermeidbar ist, ist entsprechend im Vorhinein ein geeigneter Ausgleich zu schaffen, damit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewahrt bleibt. Gegebenenfalls ist eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung zu beantragen.

6. Landwirtschaftliche Immissionsbelastungen

Unmittelbar westlich des Geltungsbereiches liegt eine landwirtschaftlich genutzte Siedlungslage, von der Geruchsimmissionen ausgehen können. Die Auswirkungen der Immissionsbelastungen können der Begründung zum Bebauungsplan und dem Gutachten der Landwirtschaftskammer Niedersachsen: Immissionsschutzgutachten im Rahmen einer geplanten Bebauung Gemeinde Ganderkesee – Altengraben - 24.04.2018, das Anlage der Begründung ist, entnommen werden.

7. Verwendete DIN-Normen und Regelwerke

Die den Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Gemeinde Ganderkesee während der üblichen Öffnungszeiten aus.

8. Erläuterungen zu den Anforderungen zum Schallschutz:

Lärmpegelbereich II

Bei der Erstellung von Gebäuden mit Wohn- und Schlafräumen innerhalb der Fläche des Lärmpegelbereiches II nach DIN 4109, muss nach Tabelle 8 Spalte 4 ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß von mindestens R' w,res = 30 dB für die Außenbauteile gefordert werden.

Unter Berücksichtigung, dass die Außenwände mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von mindestens R' w = 35 dB errichtet werden und max.40 % der Außenbauteile als Fensterflächen ausgeführt sind, ergibt sich entsprechend der DIN 4109, Tabelle 10, unter Vernachlässigung der Tabelle 9, ein erforderliches Schalldämm-Maß von R' w = 25 dB.

Lärmpegelbereich III

Bei der Erstellung von Gebäuden mit Wohn- und Schlafräumen innerhalb der Fläche des Lärmpegelbereiches III nach DIN 4109, muss nach Tabelle 8 Spalte 4 ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß von mindestens R' w,res = 35 dB für die Außenbauteile gefordert werden.

Unter Berücksichtigung, dass die Außenwände mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von mindestens R' w = 40 dB errichtet werden und max.40 % der Außenbauteile als Fensterflächen ausgeführt sind, ergibt sich entsprechend der DIN 4109, Tabelle 10, unter Vernachlässigung der Tabelle 9, ein erforderliches Schalldämm-Maß von R' w = 30 dB.

Fenster und Lüftungselemente

Fenster sind auf Grund der schalldämmenden Eigenschaften gemäß VDI 2719 in die Schallschutzklassen 1 - 6 unterteilt, die sich wie folgt darstellen:

Spalte	1	2	3
Zeile	Schallschutzklasse	bewertetes Schalldämm-Maß R'_w des am Bau funktionsmäßig eingebauten Fensters	erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß R_w des im Prüfstand eingebauten funktionsfähigen Fensters
1	**1**	25 bis 29 dB	>= 27 dB
2	**2**	30 bis 34 dB	>= 32 dB
3	**3**	35 bis 39 dB	>= 37 dB
4	**4**	40 bis 44 dB	>= 42 dB
5	**5**	45 bis 49 dB	>= 47 dB
6	**6**	>= 50 dB	>= 52 dB

Schallschutzklassen von Fenstern

Beim Einbau von Fenstern ist zu berücksichtigen, dass die für eine ausreichende Lüftung der schutzbedürftigen Räume erforderliche Einrichtung die Mindestanforderungen an die resultierende Schalldämmung der Außenwand nicht unterschreitet.

Fenster moderner Qualität, die der gültigen Wärmeschutzverordnung genügen, besitzen eine Luftschalldämmung von $R`_w$ = 30 - 34 dB (Schallschutzklasse 2) und teilweise sogar eine Luftschalldämmung von $R`_w$ = 35 - 39 dB (Schallschutzklasse 3).

9. Baumschutz

Bei sämtlichen unvermeidbaren Bauarbeiten im Kronentraufbereich von Bäumen sind die RAS-LP 4 sowie die DIN 18920 zu beachten, insbesondere dürfen Aufgrabungen im Wurzelbereich nur in Handarbeit und nicht dichter als 2,5 m vom Stamm aufgeführt werden. Die Wurzeln sind gegen Frost und Austrocknung zu schützen. Das Lagern von Baumaterialien sowie das Abstellen von Fahrzeugen sind verboten. Am Stamm sind gegebenenfalls Schutzvorkehrungen (z.B. gepolsterte Bohlenummantelung) anzubringen. Alle Arbeiten am Baum sind fachgerecht durchzuführen, die aktuelle ZTV-Baumpflege von der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) ist zu beachten. Gegebenenfalls ist eine fachgutachterliche Begleitung der Maßnahmen vor Ort erforderlich.

Die als zu erhalten festgesetzten Bäume dürfen weder beschädigt noch beseitigt werden. Im Kronentraufbereich von zu erhaltenden Bäumen dürfen keine nachteiligen Einwirkungen, die den Baum oder sein Wurzelwerk schädigen können (Aufschüttungen, Abgrabungen, Bodenverdichtungen, Versiegelungen, Einwirkungen durch chemische Stoffe oder ähnliches) vorgenommen werden. Notwendige Maßnahmen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit und fachgerechten Pflegemaßnahmen sind hiervon ausgenommen. Eine fachgerechte Pflege hat sich an den aktuellen Regelwerken zu orientieren (z.B. ZTV-Baumpflege der FLL), insbesondere Starkastschnitte (> 10 cm Durchmesser) sind zu vermeiden.

Gemeinde Ganderkesee

Landkreis Oldenburg

Bebauungsplan Nr. 249

"Westlich Zum Altengraben"

im Verfahren gemäß § 13b BauGB

Übersichtsplan M. 1 : 2.500

Juni 2019 M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1, 26121 Oldenburg
Postfach 3867, 26028 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de