



Planzeichenerklärung (BauNVO 2017, PlanZV)

- Art der baulichen Nutzung**
- WA** Allgemeine Wohngebiete
 - MI** Mischgebiete
 - GE₁** Gewerbegebiete, s. textliche Festsetzung Ziff. ...
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,8** Grundflächenzahl
 - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - TH 11 m** Traufhöhe als Höchstmaß
 - FH 9 m** Firsthöhe als Höchstmaß
 - Hmax. 15 m** Höhe baulicher Anlagen, als Höchstmaß

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - o** Offene Bauweise
 - Baugrenze

- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - A** Fußgängerbereich
 - L** Landwirtschaftlicher Erschließungsweg

- Grünflächen**
- Öffentliche Grünfläche
 - Private Grünfläche
 - Spielplatz
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald**
- Flächen für Wald

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und 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
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
- Ga** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 - Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
 - Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche, s. textliche Festsetzung Ziff. ...

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- Ursprung / Achse
- Richtungssektor
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans *Am Demoorweg* mit örtlicher Bauvorschrift
- Waldabstandsgrenze

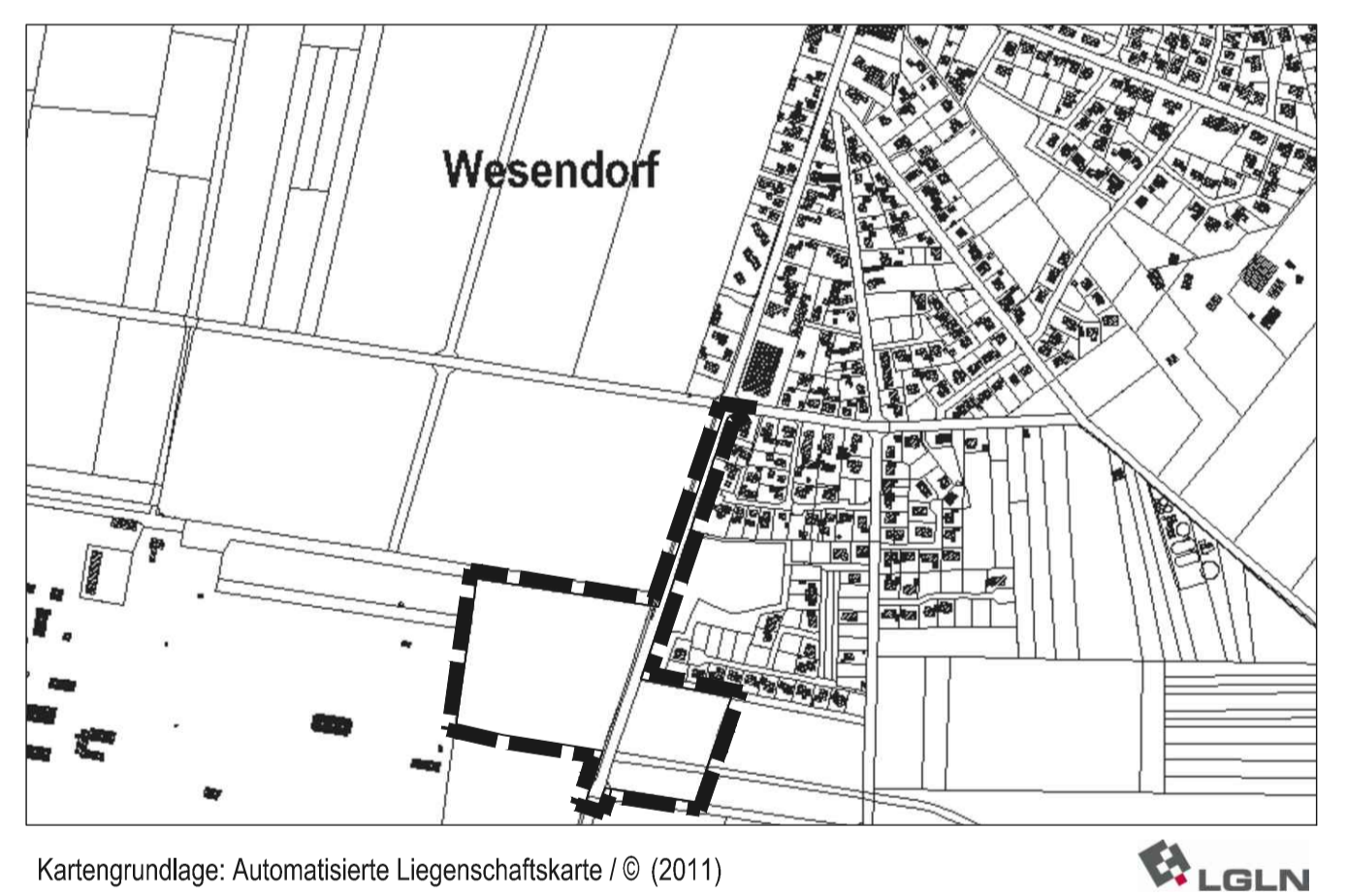
Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB**
- 1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)**
gem. § 4 BauNVO
- a) Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - b) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - c) Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Immissionen (Straßenverkehrslärm) auf den überbaubaren Flächen des WA1 ist aus Schallschutzgründen eine geschlossene Wand mit einer wirksamen Schirmhöhe von 3,00 m vorzusehen, die auch Teil eines Baukörpers sein kann. Die festgesetzte Lärmschutzanlage ist zur öffentlichen Fläche hin auf mindestens 30 % in Abschnitten zu begrünen. Vor den zu begründenden Fassadenabschnitten ist mindestens alle 1,50 m eine Pflanze zu setzen.
- 1.2 Mischgebiete (MI)**
gem. § 6 BauNVO
- a) Die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
 - Vergnügungsläden
 - b) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.3 Gewerbegebiete (GE)**
gem. § 8 BauNVO
- a) Die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
 - Vergnügungsläden
 - b) Die gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - c) Die Gewerbegebiete sind gem. § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert und gem. § 1 Abs. 5 BauNVO hinsichtlich der Emissionen teilweise eingeschränkt. In den Gebieten GE 1, GE 2, GE 3 und GE 4 sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten (siehe auch: Schallschutzes Gutachten zum Bebauungsplan "Vor den Fuhren" in Wesendorf, Bork-Maire-Hoppmann GbR, Nr. 170364, Garbsen, den 26.03.2019).
- | Teilfläche | $L_{eq,tage}$
6-22 Uhr | $L_{eq,nacht}$
22-6 Uhr |
|------------|---------------------------|----------------------------|
| GE 1 | 65 dB(A) | 50 dB(A) |
| GE 2 | 65 dB(A) | 50 dB(A) |
| GE 3 | 57 dB(A) | 42 dB(A) |
| GE 4 | 57 dB(A) | 42 dB(A) |
- Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12.
- d) Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmungen erreicht werden, erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2, Hrg. Deutsches Institut für Normung, Beuth Verlag Berlin, Oktober 1999) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenerschallleistungspegels zugerechnet werden.
 - e) Bezüglich der nachfolgend angesprochenen Begriffe und Verfahren wird auf DIN 45691 ("Geräuschkontingenterierung", Hrg. Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag Berlin, Dezember 2006) verwiesen. Eine Umwertung der Emissionskontingente ist zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierende Gesamt-Immissionswert LGI nicht überschritten wird.
 - f) Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schallschlechten Anforderungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel Lr den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.
 - g) Die Gewerbegebiete sind gem. § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 BauNVO wie folgt eingeschränkt:
 - Staubbelastung i.S.v. § 50 BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV und der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) sind im Gewerbegebiet und den eingeschränkten Gewerbegebieten ausgeschlossen.

- 2. Lärmschutz- Passiver Lärmschutz**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in den unter 1.1 und 1.2 genannten Gebieten (WA, MI)
- a) In Abhängigkeit der Lage der Gebäudeteile innerhalb der Lärmpegelbereiche sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen so auszubilden, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989) gemäß dem jeweiligen Lärmpegelbereich erfüllt werden (siehe auch: Schallschutzes Gutachten zum Bebauungsplan "Vor den Fuhren", Bork-Maire-Hoppmann GbR, Nr. 170364, Garbsen, den 26.03.2019). Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz.
- | Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel | Erforderliches, resultierendes Schalldämmmaß des Gesamtaußenbauteils |
|------------------|-----------------------------|--|
| III | 61 bis 65 dB(A) | 35 dB(A) |
| IV | 66 bis 70 dB(A) | 40 dB |
- Wenn im Rahmen einer künftigen schallschlechten Untersuchung nach Ziff. 5.5 der DIN 4109 ein "Maßgeblicher Außenlärmpegel" ermittelt wird, dem in Tabelle 6 der DIN 4109 ein niedriger Lärmpegelbereich zugeordnet ist, so kann dieser niedrigere Lärmpegelbereich für die Bestimmung der Anforderungen an die Luftschalldämmung nach der DIN 4109 zugrunde gelegt werden.
- Zum Nachweis, dass die tatsächlichen Anforderungen an den baulichen Schallschutz im Einzelfall durch geringere passive Schallschutzmaßnahmen erfüllt werden, ist ein schallschlechter Einzelnachweis zulässig. Die schallschlechten Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.
- Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktion nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.
- b) Für Schlafräume und Kinderzimmer ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen erforderlich, sofern nicht sichergestellt ist, dass vor den für die Raumlüftung maßgeblichen Fenstern ein Immissionswert von 45 dB(A) in der Nachtzeit (22:00 Uhr - 06:00 Uhr) unterschritten wird. Das Einfüßungs-Dämpfungsmaß der Lüftungsöffnungen hat dem Schalldämmmaß der Fenster für den entsprechenden Lärmpegelbereich zu entsprechen.

- d) Für schutzbedürftige Freiraumanlagen wie Balkone, Loggien o. ä. ist ein Immissionsrichtwert von 58 dB(A) sicherzustellen. Sind einer Wohnung mehrere Freiraumanlagen zugeordnet, ist es ausreichend, wenn eine Anlage die Kriterien gemäß Satz 1 erfüllt.
 - e) Innerhalb der Umgrenzung der Flächen I und II für besondere Anlagen und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Immissionen (Straßenverkehrslärm) auf den überbaubaren Flächen der WA ist aus Schallschutzgründen, auf der der Straße zugewandten Begrenzung, eine geschlossene Wand mit einer wirksamen Schirmhöhe von 3,00 m vorzusehen, die auch Teil eines Baukörpers sein kann. Die festgesetzte Lärmschutzanlage ist zur öffentlichen Fläche hin auf mindestens 30 % in Abschnitten zu begrünen. Vor den zu begründenden Fassadenabschnitten ist mindestens alle 1,50 m eine Pflanze zu setzen.
 - f) Innerhalb der Umgrenzung der Fläche III für besondere Anlagen und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Immissionen (Straßenverkehrslärm) auf den überbaubaren Flächen des WA ist aus Schallschutzgründen ein Wall oder aber eine geschlossene Wand mit einer Schirmhöhe von jeweils 3,0 m zu errichten.
- 3. Grundstücksgröße**
Die Mindestgröße von Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet (WA) für Einfamilienhäuser und Doppelhäuser beträgt je Doppelhaushälfte mindestens 700 m².
- 4. Höhe baulicher Anlagen**
- a) Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die mittlere Höhe der Geländeoberfläche.
 - b) Die Gebäudehöhe im allgemeinen Wohngebiet (WA) mit eingeschossiger Bebauung darf eine Firsthöhe von maximal 9,0 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.
 - c) Die Gebäudehöhe im allgemeinen Wohngebiet (WA) mit eingeschossiger Bebauung darf eine Traufhöhe von maximal 4,5 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.
 - d) Traufe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dachhaut.
 - e) Die baulichen Anlagen im Mischgebiet dürfen eine maximale Höhe (H) von 11,00 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.
 - f) Die baulichen Anlagen im Gewerbegebiet dürfen eine maximale Höhe (H) von 15,00 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.
 - g) Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen darf ausnahmsweise von technischen Anlagen, wie z. B. Schornsteinen, Fahrstuhlbauten, konstruktiv bedingten Bauteilen und Lüftungsanlagen überschritten werden, soweit die Überschreitung nicht mehr als 3,00 m beträgt und sich auf einen untergeordneten Teil der Grundfläche beschränkt.
 - h) Räume, die dem Aufenthalt von Personen dienen, dürfen nicht in einer Höhe über 7,20 m Fertigfußboden angeordnet werden.
- 5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**
gemäß § 9 (1) Nr. 1 und (3) BauGB i.V.m. §§ 23 (5) BauNVO
- a) Zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Garagen und Carports sowie Nebenanlagen nur mit einem Abstand von mindestens 5,00 m errichtet werden.
 - b) In dem Gewerbegebiet 1 (GE 1) sind Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - c) Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB innerhalb der Gewerbegebiete (G1-G4) der Mischgebiete (MI) und der allgemeinen Wohngebiete (WA) sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V. § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen auszubilden. Kies-/Schotterflächen gelten nicht als Grünflächen im Sinne dieser Festsetzungen.
- 6. Freizuhalten Flächen**
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
- a) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB wird eine von der Bebauung freizuhalten Fläche von mindestens 5 m Breite bzw. entsprechend der Darstellung der von Bebauung freizuhalten Fläche, gemessen vom äußeren Rand des Baugrundstücks festgesetzt. (Die Festsetzung vollzieht die gem. § 3 NBauO (Niedersächsischen Bauordnung) vorhandene Anforderung, dass bauliche Anlagen so angeordnet, beschaffen und für ihre Nutzung geeignet sein müssen, dass die öffentliche Sicherheit, insbesondere Gesundheit und Leben nicht gefährdet werden).
 - b) In diesem Bereich dürfen bauliche Anlagen und Nebengebäude sowie Stellplätze, auch solche, die nach NBauO genehmigungsfrei sind, nicht errichtet werden.
 - c) Einfriedungen, Zäune und andere untergeordnete Nebenanlagen wie z.B. Teppichklopfstangen sind von den vorgenannten Regelungen ausgenommen.

- 7. Grünordnung, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und 25 b BauGB
- a) Der auf den Maßnahmenflächen A vorhandene Baum-Strauch-Bewuchs ist entsprechend des Bestands dauerhaft zu erhalten. Für jede ausgefallene, entfernte, zerstörte, geschädigte oder in ihrem Aufbau wesentlich veränderte Pflanze ist als Ersatz eine Pflanze derselben Art zu pflanzen.
 - b) Auf der mit B bezeichneten Maßnahmenfläche sind die Grünflächen als Waldsbereich in Abstimmung mit dem zuständigen Revierförster mit kleinsten Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen. Innerhalb des Vorwaldbereichs ist ein "Zuwachsen" durch regelmäßige Pflegemaßnahmen - Entnahme zusätzlich aufkommender Gehölze, spätestens alle 5 Jahre - zu verhindern.
 - c) Auf der mit C bezeichneten Maßnahmenfläche (trockene Sandfläche) ist eine Bepflanzung entsprechend des Bestands dauerhaft zu erhalten. Für jede ausgefallene, entfernte, zerstörte, geschädigte oder in ihrem Aufbau wesentlich veränderte Pflanze ist als Ersatz eine Pflanze derselben Art zu pflanzen.
 - d) Auf der mit D bezeichneten Maßnahmenfläche sind die Grünflächen als Waldsbereich in Abstimmung mit dem zuständigen Revierförster mit kleinsten Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen. Innerhalb des Vorwaldbereichs ist ein "Zuwachsen" durch regelmäßige Pflegemaßnahmen - Entnahme zusätzlich aufkommender Gehölze, spätestens alle 5 Jahre - zu verhindern.
 - e) Auf der Grünfläche E ist ein begrenzter Lärmschutzwall zu errichten. Je 1 m² Bepflanzungsfläche ist ein struchtartiges Gehölz wie Roter Hartnagel Brombeere, Rote Johannisbeere, Schlehe, Hartriegel, Hundsrose, Schwarzer Holunder zu pflanzen. Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mind. 3 Stk. je Art zu pflanzen. Für die Gesamtbeplantungsfläche sind mind. 5 verschiedene Arten zu pflanzen. Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
 - f) Die allgemeinen Wohngebiete und Verkehrsflächen sind am Übergang zu der Maßnahmenfläche D lückenlos, ohne Tür und Tor einzufrieden. Die Einfriedung hat mit Metalldrahtzäunen oder Holzplanken, zu erfolgen. Durchlässe für Igel, Amphibien und Reptilien sind punktuell vorzusehen und zwischen Boden bzw. Zaunspalten und dem untersten Spanndraht sind 10 cm Höhe freizuhalten. Während der Bauphase ist der Straßenrand durch einen Bauzaun oder eine ähnliche Vorrichtung vor versehentlichem Befahren oder sonstigen Nutzungen zu schützen.
 - g) Die zeichnerisch und textlich getroffenen Anpflanzfestsetzungen sind spätestens zwei Jahre nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen anzufangen und in der darauffolgenden Pflanzperiode abzuschließen.
 - h) Innerhalb der öffentlichen und privaten Flächen ist als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme nur Außenbeleuchtung mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum und somit mit geringer Lichtwirkung für nachtaktive Insekten und Faller zulässig. Die Leuchten müssen mindestens die Schutzart IP 54 aufweisen. Die Außenleuchten sind so anzuordnen, dass die Leuchtungskörper nicht in das Umfeld in Richtung auf das Naturschutzgebiet strahlen. Für die Objektbeleuchtung sind ausschließlich LED Leuchten mit 3000 K oder weniger (warm weiß) zulässig. Außenbeleuchtung jeglicher Art darf nachts nicht im Dauerbetrieb eingesetzt werden (außer Straßenbeleuchtungen).



Gemeinde Wesendorf
Vor den Fuhren
Bebauungsplan

Stand: § 3 (1) / § 4 (1) BauGB