

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

sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

- b) 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 mindestens 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 begrünenden 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
- Vergnügungstätigkeiten

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
- Vergnügungstätigkeiten

sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

- b) Die Gewerbegebiete sind gem. § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6: BauNVO wie folgt eingeschränkt:

Störfallbetriebe 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.

- c) Die Gewerbegebiete sind gem. § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert und gem. § 1 Abs. 5 BauNVO hinsichtlich der Emissionen teilweise eingeschränkt. In den Gebieten GEe 1, GEe 2, GEe 3 und GEe 4 sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten. (siehe auch: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan "Vor den Führen" in Wesendorf, Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Nr. 170364, Garbsen, den 26.03.2019).

Teilfläche	$L_{EK, \text{tags}}$	$L_{EK, \text{nachts}}$
	6 - 22 Uhr	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, Hrsg. Deutsches Institut für Normung, Beuth Verlag Berlin, Oktober 1999) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.

Gemeinde Wesendorf

Vor den Führen

Bebauungsplan

Stand: § 3 (2) / § 4 (2) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig

- e) Bezüglich der nachfolgend angesprochenen Begriffe und Verfahren wird auf DIN 45691 ("Geräuschkontingentierung", Hrsg. Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag Berlin, Dezember 2006) verwiesen. Eine Umverteilung 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 schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel Lr den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.
- g) Für den im Plan dargestellten Richtungssektor A erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgendes Zusatzkontingent:
Zusatzkontingente in dB für den Richtungssektor:

Bezugskordinaten	Richtungssektor	Zusatzkontingent
x y	Winkel A	LEK, zus. In dB(A)
(32)603515 5826943	199° bis 19°	8
Erläuterung: "Nord" = 369° = 0°		

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: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan "Vor den Fuhren", Bonk-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(A)
V	71 bis 75 dB(A)	45 dB(A)

Wenn im Rahmen einer künftigen schalltechnischen Untersuchung nach Ziff. 5.5 der DIN 4109 ein "Maßgeblicher Außenlärmpegel" ermittelt wird, dem in Tabelle 8 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 schalltechnischer Einzelnachweis zulässig.

- b) Die schalltechnischen 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 Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.
- c) 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 Einfügungs-Dämpfungsmaß der Lüftungsöffnungen hat dem Schalldämmmaß der Fenster für den entsprechenden Lärmpegelbereich zu entsprechen.

Gemeinde Wesendorf

Vor den Fuhren

Bebauungsplan

Stand: § 3 (2) / § 4 (2) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig

- d) Für schutzbedürftige Freiraumanlagen wie Balkone, Loggien o. ä. ist ein Immissionsrichtwert im WA von 58 dB(A), im MI von 60 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 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 mind. 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 begrünenden Fassadenabschnitten ist mindestens alle 1,50 m eine Pflanze zu setzen.
- f) Innerhalb der privaten Grünfläche E mit Darstellung der Umgrenzung einer Fläche für besondere Anlagen und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Immissionen (Straßenverkehrslärm) ist aus Schallschutzgründen ein Wall oder aber eine geschlossene Wand mit einer Schirmhöhe von jeweils mindestens 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 Höhenangaben ist die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche im Plangebiet 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.
- 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, Fahrstuhlaufbauten, 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) In allen Gebietsarten (WA, MI und GE) dürfen Räume die dem Aufenthalt von Personen dienen, 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) In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) und dem Mischgebiet (MI) sind Garagen und Nebenanlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- b) Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB innerhalb der Gewerbegebiete (GEe 1-GEe 4) der Mischgebiete (MI) und der allgemeinen Wohngebiete (WA) sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, gem. § 9 Abs. 6 BauBG i.V. § 9 Abs.2 NBauO als Grünflächen auszubilden. Kies- /Schotterflächen gelten nicht als Grünflächen im Sinne dieser Festsetzungen.

Gemeinde Wesendorf

Vor den Fuhren

Bebauungsplan

Stand: § 3 (2) / § 4 (2) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig

6. Von Bebauung freizuhaltende Flächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

- a) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB wird auf der Fläche im Westen und Süden der Gewerbegebiete (GEe 1 und GEe 3) und im Süden des Mischgebiets (MI) eine Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt. Die Nutzung dieser Flächen als Lagerplätze gem. § 8 Abs.2 Nr.1 BauNVO ist zulässig.
- b) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB wird im WA die von der Bebauung freizuhaltende Fläche entsprechend des Bebauungsplans festgesetzt. Auf der Fläche ② dürfen bauliche Anlagen, auch solche die nach NBauO genehmigungsfrei sind, nicht errichtet werden
- c) Auf den Flächen ① und ② sind Einfriedungen, Zäune und andere untergeordnete Nebenanlagen, z.B. Teppichklopfstangen, von den vorgenannten Regelungen ausgenommen.
- d) Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sind bauliche Anlagen in den vorgenannten Flächen ① und ② allgemein zulässig, sobald für die betreffenden Teilflächen nachgewiesen werden kann, dass aus Gründen der Gefahrenabwehr oder des Haftungsrechtes, etc. durch z. B. Waldumwandlung, privatrechtliche oder bauliche Regelungen ein Abstand nicht mehr erforderlich ist.

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 **A1** 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 **A2** bezeichneten Maßnahmenfläche ist durch Mahd und grubbern und in Bereichen mit hohem Vegetationsbewuchs durch oberflächliches Abschieben ist die Fläche als Offenlandboden zur Ansiedlung von Sandtrockenrasen vorzubereiten. Im Plangebiet ist im Bereich der Flächen, die als Gewerbegebiet geplant sind, der Oberboden (mit Samenmaterial) im Bereich des vorhandenen Biotops (Sandnelke) nach Schnitt der ausgereiften Pflanzen zu entnehmen und auf die vorbereiteten Flächen zu übertragen. Zur Pflege und Gewährleistung der Entwicklung sind durch Anflug eingebrachte Gehölzsämlinge regelmäßig zu entfernen. Die Fläche ist bedarfsweise 1x im Spätsommer/Frühherbst zu mähen, das Mähgut ist abzuräumen. Eine Behandlung mit chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig, mit Ausnahme der horstweisen Bekämpfung von sog. "Problemkräutern", wenn andere Methoden nachweislich zu keinem Erfolg geführt haben. Der bereits vorhandene Gehölzstreifen nördlich der Fläche (Fläche A1) ist dabei zu erhalten. Höhere Gehölze sind ggf. durch Rückschnitt so zu pflegen, dass eine Verschattung der Magerrasenfläche vermieden wird.
Vorhandene Ameisenhaufen sind dabei zu erhalten. Zusätzlich sind auf der Fläche mind. 3 Tothölzer (Baumstubben) und mind. 2 Lesesteinhaufen als Habitat für Eidechsen und Blindschleichen anzulegen.
- c) Auf der mit **B** bezeichneten Maßnahmenfläche sind die Grünflächen als Waldsaumbereich in Abstimmung mit dem zuständigen Revierförster mit kleinwüchsigen Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen. Innerhalb des Vorwaldbereichs ist ein "Zuwachsen" durch regelmäßige Pflegemaßnahmen - Entnahme zusätzlich aufkommender Gehölze, spätestens alle 5 Jahre - zu verhindern.
- d) Auf der mit **C** bezeichneten Maßnahmenfläche (trockene Sandheide) 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 .
- e) Auf der mit **D** bezeichneten Maßnahmenfläche sind die Grünflächen als Waldsaumbereich in Abstimmung mit dem zuständigen Revierförster mit kleinwüchsigen Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen. Innerhalb des Vorwaldbereichs ist ein "Zuwachsen" durch regelmäßige Pflegemaßnahmen - Entnahme zusätzlich aufkommender Gehölze, spätestens alle 5 Jahre - zu verhindern.
- f) Auf der Grünfläche **E** ist ein begrünter Lärmschutzwall zu errichten. Je 1 m² Bepflanzungsfläche ist ein strauchartiges Gehölz wie Roter Hartriegel Brombeere, Rote Johannisbeere, Schlehe, Hartriegel, Hundsrose, Schwarzer Holunder zu pflanzen. Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mind. 3 Stück. je Art zu pflanzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mind. 5 verschiedene Arten zu pflanzen. Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.

Gemeinde Wesendorf

Vor den Fuhren

Bebauungsplan

Stand: § 3 (2) / § 4 (2) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig

- g) Die allgemeinen Wohngebiete und Verkehrsflächen sowie die Gewerbegebiete GEE1 und GEE2 sind am Übergang zu der Maßnahmenfläche **A2** und **D** lückenlos, ohne Tür und Tor einzufrieden. Die Einfriedung hat mit Metalldrahtzäunen oder Holzzäunen, zu erfolgen. Durchlässe für Igel, Amphibien und Reptilien sind punktuell vorzusehen oder zwischen Boden bzw. Zaunsockel und dem untersten Spanndraht sind 10 cm Höhe freizuhalten. Während der Bauphase ist der Streifen durch einen Bauzaun oder eine ähnliche Vorrichtung vor versehentlichem Befahren oder sonstigen Nutzungen zu schützen.
- h) Die zeichnerisch und textlich getroffenen Anpflanzfestsetzungen sind spätestens zwei Jahre nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen anzufangen und in der darauffolgenden Pflanzperiode abzuschließen.
- i) Innerhalb der öffentlichen und privaten Flächen ist als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme nur Außenbeleuchtung mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum und somit mit geringer Lockwirkung für nachtaktive Insekten und Falter zulässig. Die Leuchten müssen mindestens die Schutzart IP 54 aufweisen. Die Außenleuchten sind so anzuordnen, dass die Beleuchtungskörper nicht in das Umland 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 (2) / § 4 (2) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig